

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan

"Lommelsedijk 9" te Luyksgestel



Gemeente Bergeijk

Bestemmingsplan

“Lommelsedijk 9” te Luyksgestel

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1724.BPULom0022-VAST

d.d. : 19-07-2013

Projectleider:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

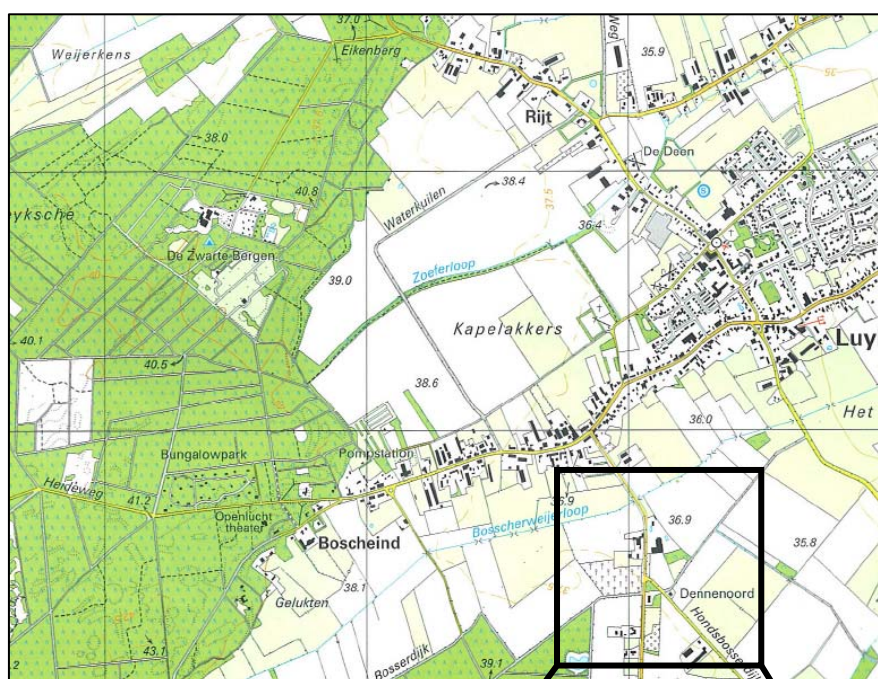
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gemeente Bergeijk en Luyksgestel	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving.....	9
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	11
3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Planopzet.....	13
3.2	Bebouwingsstructuur en verkavelingsopzet	13
3.3	Landschappelijke inpassing	14
3.4	Verkeer en parkeren	17
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Nationaal beleid	19
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	32
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bodem.....	39
5.3	Waterhuishouding	41
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	44
5.5	Flora en fauna.....	46
5.6	Akoestiek	48
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	49
5.8	Externe veiligheid	51
5.9	Kabels en leidingen.....	53
5.10	Luchtkwaliteit	54
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	56
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	57
6	JURIDISCHE ASPECTEN	59
6.1	Algemene opzet.....	59
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	59
6.3	Bestemmingsplanregels	59
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	63
7.3	Economische uitvoerbaarheid	63

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
8.1	Inleiding	65
8.2	Procedure	65

Bijlagen

Bijlage 1	Notitie zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 2	Melding BUS 2013, kennisgeving provincie op melding en verkennend bodemonderzoek februari 2013
Bijlage 3	Infiltratieonderzoek
Bijlage 4	Verkennend archeologisch veldonderzoek en bureaustudie
Bijlage 5	Quicksan flora en fauna
Bijlage 6	Milieuonderzoek akoestiek industrielawaai
Bijlage 7	Overlegreactie provincie Noord-Brabant



Het buitengebied van Luyksgestel weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant. 2005.



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Achtergronden

Op de locatie Rijerscheweg 7 te Luyksgestel is, door middel van een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan, een bedrijfshal van het metaalbedrijf Theuws Metaal BV gevestigd. Het betreft het onderdeel assemblage van het bedrijf Theuws Metaal BV, dat de hoofdvestiging heeft op de Zoferbeemd in Luyksgestel. Op die locatie vinden werkzaamheden als de ontwikkeling van producten, plaatbewerking en lichte constructiewerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden vallen in milieucategorie 3.1. De locatie Rijerscheweg 7 is gelegen in het buitengebied. Op deze locatie is een gedoogsituatie ontstaan naar aanleiding van het verlopen van de termijn voor een tijdelijke vrijstelling onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente is voornemens deze gedoogsituatie te beëindigen en te voorzien in een passende juridisch-planologische regeling.

Onderhavige ontwikkeling

Theuws Metaal BV, initiatiefnemer, is daarom voornemens om de bedrijfsactiviteiten (assemblage) te verplaatsen naar een geschikte locatie in de directe omgeving. Als geschikte locatie is een perceel aan de Lommelsedijk 9 naar voren gekomen. Op de locatie Rijerscheweg 7 worden alle bestaande opstallen geamoveerd en worden er twee vrijstaande woningen gebouwd. De overige gronden zullen worden bestemd voor natuur. Aan de Lommelsedijk 9 wordt de bestaande bebouwing, die voorheen in gebruik was bij een houtverwerkingsbedrijf, geamoveerd en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd ten behoeve van het huisvesten van het metaalassemblagebedrijf. Ook hier wordt een groot deel van de gronden op het perceel aangewend ten behoeve van het realiseren van natuur.

Historie planontwikkeling

Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Bergeijk op 24 maart 2011 het bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is op 22 juni 2011 beroep ingesteld en een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Op 23 augustus 2011 heeft indiener zijn verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingetrokken. Hierdoor kon de gemeente Bergeijk op 31 augustus 2011 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor aan de Lommelsedijk 9. Deze vergunning is op 7 september 2011 bekend gemaakt. Op 8 september 2011 is tegen de omgevingsvergunning bezwaar gemaakt, een voorlopige voorziening gevraagd tot schorsing van de vergunning bij de rechtbank in 's-Hertogenbosch en is bij de Raad van State opnieuw het verzoek ingediend om een voorlopige voorziening te treffen voor het bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9".

Op 11 oktober 2011 heeft de behandeling van de voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9" plaatsgevonden. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben de verzoekers kenbaar gemaakt dat het verzoek louter ziet op het plandeel met betrekking tot Lommelsedijk 9. Op 21 oktober 2011 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. De Voorzitter heeft

daarbij overwogen dat in het kader van een ruimtelijke onderbouwing onderzoek moet worden gedaan naar de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar het voorlopige oordeel van de Voorzitter kon niet zonder meer gesteld worden dat het bestemmingsplan geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden mogelijk maakt. De Voorzitter heeft aangegeven dat aanvullend onderzoek moet worden verricht. Naar aanleiding van de uitspraak d.d. 21 oktober 2011 is nader akoestisch onderzoek gedaan en is aangetoond dat het woon- en leefklimaat op het perceel en de directe omgeving grotendeels voldoet aan alle eisen die gesteld worden aan een woon- en leefomgeving en dat de ontwikkeling zeker geen betekenende verslechtering tot gevolg zal hebben. Op 5 mei 2012 heeft de Raad van State alsnog uitspraak gedaan en het bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9" vernietigd voor de gronden van het onderdeel Lommelsedijk 9. Er kan geen volledig goed woon- en leefklimaat naar omliggende woningen worden gegarandeerd als gevolg van de piekniveaus van laad- en losactiviteiten ter plaatse van de bedrijfsgronden die niet voldoen aan de grenswaarde van 70 dB (A) etmaalwaarde en er geen duidelijke motivatie bestaat waarom er een uitzonderlijke situatie bestaat om de grenswaarde met 5 dB (A) te verhogen.

Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Omdat, als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 5 mei 2012, is gebleken dat het voorgaande bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9" op onderdelen niet voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Lommelsedijk 9, zijn aanpassingen verricht aan het plan voor die locatie. Ten opzichte van het voorgaande plan is meer aandacht besteed aan de positionering van de bedrijfsbebouwing op het perceel, de landschappelijke inpassing daarvan en de ontsluiting van het vrachtverkeer, zodat de geluidbelasting voor het laden en lossen wordt verminderd. Daarnaast wordt in het kader van milieuzonering maatwerk geleverd aan de bedrijfsmilieucategorie op de locatie.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

Het onderhavige plan betreft de reparatie van het deel van het vernietigde bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9". Het aangepaste plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1996", vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk op 28 mei 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 december 1998. Om het aangepaste plan, waarbij rekening is gehouden met uitspraken van de Raad van State, mogelijk te maken, dient derhalve voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan heeft tot doel de ontwikkeling van het metaalasssemblagebedrijf juridisch-planologisch te verankeren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bergeijk, circa een kilometer ten zuiden van de kern Luyksgestel. De onderhavige locatie is gelegen ten oosten van de Lommelsedijk, welke een doorgaande weg is tussen Luyksgestel en de grens met België. Het buitengebied wordt gevormd door een afwisselend landschap van bossen en gronden die een agrarisch gebruik kennen. Het plangebied omvat meerdere percelen aan de Lommelsedijk 9. Het plangebied aan de Lommelsedijk omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Luyksgestel, sectie F, percelen 964, 604, 605 en 80 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden: de loop van de beek Bosscherweijerloop;
- in het noordoosten: agrarisch, open gebied;
- in het zuiden: deels bos en deels het tracé van een zandpad dat loopt van de Hondsbosserdijk naar de Vlieterdijk;
- in het westen: de Lommelsedijk.

Op de volgende satellietfoto is de begrenzing van het gebied globaal weergegeven. De exacte begrenzing is zichtbaar op de verbeelding bij het bestemmingsplan.



Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Op dit moment vigeert voor een deel van het plangebied, gezien de voorgenomde uitspraak van de Raad van State, het bestemmingsplan “Buitengebied 1996”, vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk op 28 mei 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 22 december 1998. Het onderhavige plangebied is in dit bestemmingsplan gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS) en kent hierin de bestemming ‘Agrarische gebied met aardkundige waarden’. Verder liggende de aanduidingen ‘aardkundig waardevol’ en ‘broekontginning’ op de percelen en is het gelegen aan een interlokale verbinding.

De gronden die zijn aangewezen als ‘Agrarische hoofdstructuur’ zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering alsmede het behoud en herstel van aardkundige waarden en cultuurhistorisch en visueel-ruimtelijke waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden ten behoeve van de landbouw en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen in principe geen bouwwerken gebouwd worden. Gebieden met de nadere aanduiding ‘aardkundige waarden / aardkundig waardevol’ zijn nader

bestemd voor het behoud van het bestaande bodemprofiel en het behoud van het aanwezige reliëf van de beekdalen met de daarin lopende beken alsmede het behoud van eventuele beslotenheid en onbebouwdheid van de beekdalen. Gebieden met de aanduiding 'broekontginning' zijn bedoeld voor het behoud van het kleinschalige ontginningspatroon. Gebieden met de nadere aanduiding 'landschappelijke waarden' zijn nader bestemd voor agrarische bedrijfsvoering en agrarisch grondgebruik in relatie met het behoud van de cultuurhistorische- en visueel-ruimtelijke waarden.

Naast de 'hoofdbestemming' van het plangebied, kent het vigerende bestemmingsplan eveneens 'detailbestemmingen' toe. De zuidwestelijk gelegen percelen in het plangebied hebben de detailbestemming 'Niet agrarische bedrijven en/of functies'. Deze gronden zijn bestemd voor de handhaving van de bestaande bedrijven en/of functies conform de 'Staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies'. In deze Staat van bedrijven staat voor de locatie vermeld dat hier een houtverwerkingsbedrijf is gevestigd in milieucategorie 4. De maximale bedrijfsoppervlakte betreft 1900 m² en er is geen oppervlakte toegestaan voor detailhandel. Buitenopslag is uitgesloten. Ten aanzien van bedrijfsgebouwen geldt verder dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 4,5 meter. De afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 30 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

Onder een aantal voorwaarden als genoemd in de vrijstellingsbevoegdheden kan vrijstelling verleend worden ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van de bedrijfsbebouwing en de minimale afstand tot de as van de weg.

Voor het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2011. In dit bestemmingsplan hebben de gronden die niet zijn gelegen in het oude bestemmingsplan "Buitengebied 1996" de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. De gronden in het uiterste noorden van het onderhavige plangebied hebben daarbij tevens de gebiedsaanduiding 'overig – zoekgebied behoud en herstel watersystemen'. Op alle in dit bestemmingsplan gelegen gronden geldt eveneens het regime 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Beoordeling

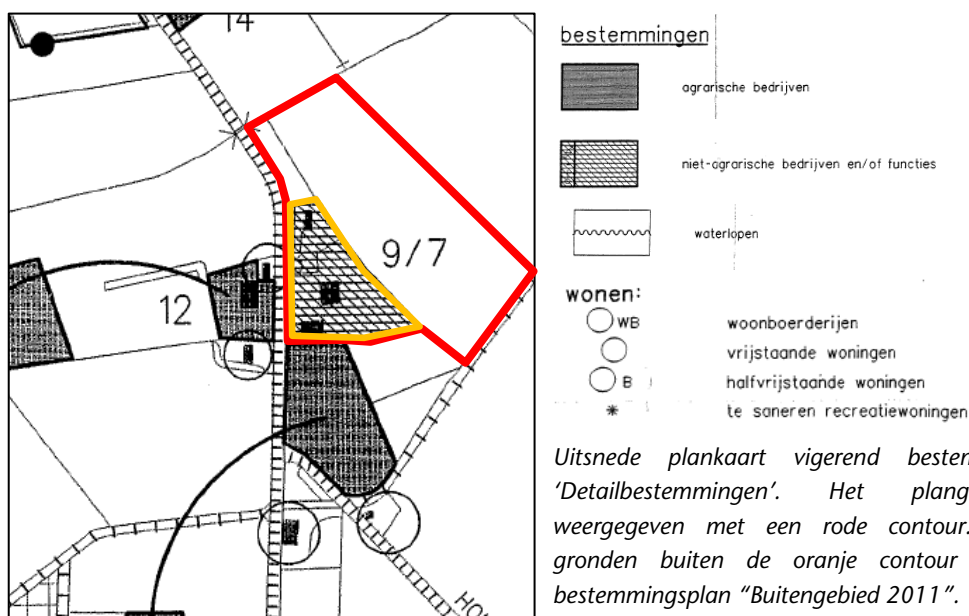
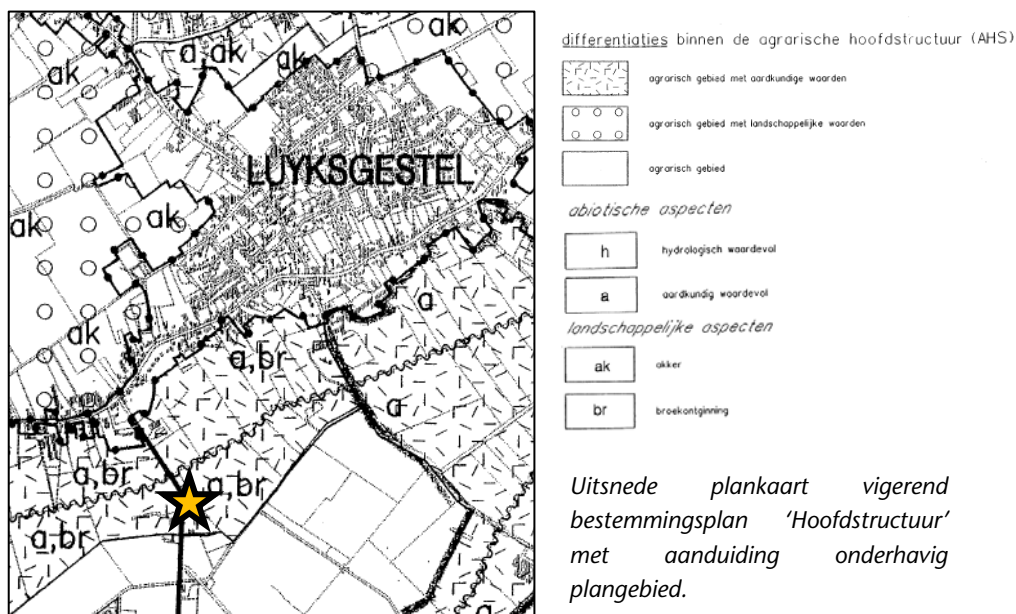
De onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een bedrijfshal met een oppervlakte van 2.644 m² en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Daarnaast blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en wordt daarbij een nieuwe garage gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de aspecten gebruik en het bouwen.

De strijdigheid ten aanzien van gebruik betreft ten eerste de vestiging van een metaalassemblagebedrijf op gronden die in de 'Staat van bedrijven' specifiek zijn aangewezen ten behoeve van het functioneren van een houtbewerkingbedrijf. Daarnaast voorziet de onderhavige ontwikkeling in een totaal bedrijfskavel (met bebouwing) dat is gelegen in de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur' / 'Agrarisch met waarden'. In dit gebied heeft het agrarisch functioneren prioriteit. Ten derde voorziet het onderhavige plan in de aanleg van

groenvoorzieningen en watervoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze functies zijn eveneens strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid ten aanzien van het bouwen betreft ten eerste het bouwen van een bedrijfshal van 2.644 m². In het vigerende plan is een maximale oppervlakte van 1.900 m² opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Ook geldt dat de huidige bedrijfsbebouwing gedeeltelijk buiten het vigerende bestemmingsvlak is gelegen. Daarnaast is het aanleggen van een ontsluitingsweg aan de noordzijde van het bedrijfsgebouw niet mogelijk. Wat betreft bouwhoogte is het onderhavige plan niet strijdig.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen zowel wat betreft gebruik als wat betreft het bouwen. Ten behoeve van het realiseren van het bouwplan dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de procedure.



Aanzicht noordoostelijk deel plangebied, de gronden bestaan thans uit open agrarisch gebied



Aanzicht entreerimte bedrijfsbebouwing aan de Lommelsedijk



Aanzicht twee bedrijfsloodsen en verhard voorerf



Aanzicht plangebied vanaf de Lommelsedijk



Bestaande bedrijfswoning



Bestaande bedrijfswoning

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de bebouwingsstructuur en groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Gemeente Bergeijk en Luyksgestel

De huidige gemeente Bergeijk is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Westerhoven, Riethoven, Luyksgestel en Bergeijk. De gemeente heeft een oppervlakte van 10.322 ha en telt bijna 18.000 inwoners, die verdeeld zijn over de kernen Bergeijk, Luyksgestel, Riethoven, Westerhoven en Weebosch. De grootste kern, Bergeijk, ligt centraal in de gemeente en maakt deel uit van een lint van kernen vanaf Luyksgestel naar Valkenswaard. Vanuit Luyksgestel (bijna 3.000 inwoners) is er een van oudsher belangrijke weg naar Lommel. Deze kern is een grenskern met een redelijk zelfstandige leefgemeenschap, die vlak tegen de Belgische grens ligt. De kern kent een redelijk voorzieningenniveau. Luyksgestel beschikt over twee kleine bedrijventerreinen die aan de rand van de kern liggen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Landschappelijke geleding

De gemeente Bergeijk ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. De zandgronden in zuidelijk Nederland zijn ontstaan tijdens het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In dit gebied heerste een droog en koud klimaat, waardoor plantengroei nauwelijks plaatsvond. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. De dikke laag zand die de afzettingen uit eerdere geologische tijdvakken bedekte, wordt dekzand genoemd.

Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen met een zuidwest-noordoost richting gevormd. Deze langgerekte zandophopingen ontstonden aan het einde van het Weichselien, op plaatsen waar planten groeiden en stuivend zand werd opgevangen. De aanwezigheid van de zogenaamde Centrale Slenk, een geologisch dalingsgebied dat globaal in noordwestelijke richting afhelt, zorgde ervoor dat de gevormde dekzandruggen in het Weichselien op enkele plekken werden doorbroken door beken als de Dommel, Aa, Beerze en Reusel.

Luyksgestel ligt in het stroomgebied van de Dommel. De Keersop, een zijbeek van de Dommel die ten noorden van Lommel ontstaat, wordt gevoed door enkele kleinere waterloopjes (Bosscherweijerloop, Zoferloop en Fortjeswaterloop), die ten noorden en ten zuiden van Luyksgestel liggen. Op structuurniveau kan ten aanzien van het cultuurlandschap een drietal landschappelijke eenheden worden onderscheiden: het broekontginningenlandschap, het kampenlandschap en het heide- en boslandschap.

Het broekontginningenlandschap bestond uit moerassige gronden en blauwgraslanden in de beekdalen. Delen van deze natte broekgronden werden in de Middeleeuwen omgevormd tot grasland. De onontgonnen delen kregen de functie van gemeenschappelijk weide- en hooiland (beemden).

Door de vele heggen die zich bevonden op de perceelsgrenzen, was sprake van een coulissenlandschap. In de meest natte delen bevonden zich broekbossen die werden benut voor de winning van geriefhout. Het kampenlandschap werd vanouds gekenmerkt door de aanwezigheid van akkercomplexen (Kapelakkers, Hasselde Velden, Meeren Velden). De akkerbouwgronden bevonden zich ten noordwesten van de Dorpstraat en Sengelsbroeksestraat, op de overgang tussen nat en droog. De van nature meer vruchtbare podzolgronden die hier voorkwamen, werden vanaf de Late Middeleeuwen nog vruchtbaarder gemaakt door een systeem van plaggenbemesting. Heideplaggen werden in de zogenaamde potstal vermengd met de uitwerpselen van de veestapel. Dit mengsel werd over de akkers verspreid, wat leidde tot het ontstaan van homogene, humushoudende bovengronden.

In de loop der tijd kon de bovenlaag meerdere decimeters dik worden. In de (vroegere) bodemkundige terminologie worden deze gronden aangeduid als 'oude bouwlandgronden' of esdekken. Waar het humushoudende dek een dikte van 50 cm overschrijdt, wordt thans gesproken van enkeerdgronden. Het heidelandschap bestaat uit de hogere delen van de zandgronden die na ontbossing werden gebruikt om het vee op te laten grazen (Postelse Heide, Vlieterheide). Doordat de mest van het vee werd verzameld en over de akkers werd verspreid, verarmde de bodem. De uitgestrekte heidevelden werden bovendien regelmatig geplagd. Door overbeweiding en afplagging ontstonden op de hoge delen stuifzanden. Vanaf 1900 werden de heidegronden systematisch ontgonnen. De grote oppervlakten werden beplant met naaldbout, onder meer om het stuifzand te fixeren.



Topografische kaart uit ca. 1900 met aanduiding plangebied

Stedenbouwkundige ontwikkeling

De ruimtelijke structuur van Luyksgestel wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van twee oude lintstructuren. Het lint Boscheind – Dorpstraat – Sengelsbroeksestraat heeft het karakter van een baandorp. Haaks op deze structuur ligt het huidige lint Kerkstraat – Rijt – Hoge Rijt. Op de kruising met de Kapellerweg / Hasselsestraat was sinds de middeleeuwen een kerk met enige omliggende bebouwing gesitueerd. Dit gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot centrumgebied. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft de kern Luyksgestel een planmatige groei doorgemaakt. De naoorlogse buurten zijn uitsluitend op de hogere akkergronden gebouwd. De buurten tussen het lint van de Dorpstraat en het lint van de Kapellerweg-Hasselsestraat zijn voornamelijk in het laatste kwart van de twintigste eeuw gerealiseerd.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

In het plangebied is op dit moment aan de zuidwestzijde bedrijfsbebouwing gelegen van het, thans niet meer aanwezige, houtverwerkingsbedrijf. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een ontvangstruimte aan de Lommelsedijk met daarachter twee bedrijfsloodsen van in totaal ca. 1.700 vierkante meter. De bedrijfsloodsen zijn op een afstand van circa 30 meter uit de as van de Lommelsedijk gelegen. Het voor- en achtererfgebied van de bedrijfsbebouwing is nagenoeg geheel verhard. Ten noorden van deze bedrijfsbebouwing is een bestaande bedrijfswoning met ontsluiting gelegen. Rondom de bedrijfswoning is een tuin gelegen. Ten noorden van de tuin is, uitlopend naar het beekdal van de Bosscherweijerloop, grasland gelegen. Ten noordoosten van dit gebied is, afgescheiden door middel van enkele aanwezige groenvoorzieningen in de vorm van struiken, open agrarisch gebied aanwezig welke geen bebouwing kent. Een gedeelte van dit akkerland behoort tot het plangebied.

Het perceel aan de Lommelsedijk kent momenteel een bedrijfsfunctie. Het hier voorheen gevestigde houtverwerkingsbedrijf valt onder milieucategorie 4 conform de categorisering uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009. Het betreft een handel in en bewerkingsbedrijf voor tuinhout en tuinhuisjes en dergelijke. Dit bedrijf is momenteel niet meer in werking.



Weergave herontwikkeling bedrijfsbebouwing ten behoeve van het metaalasssemblagebedrijf aan de Lommelsedijk. Rondom de bedrijfsbebouwing is ruimte voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Het rechts op de afbeelding weergegeven grasland (groot lichtgroen oppervlak) maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

De basis voor het onderhavige plan is het streven om de locatie aan de Lommelsedijk geschikt te maken voor de vestiging van een assemblageonderdeel van het bedrijf Theuws Metaal BV. Beoogd wordt dit onderdeel van het bedrijf te verplaatsen van de huidige locatie Rijerscheweg 7 te Luyksgestel naar de Lommelsedijk 9. Reden voor de verplaatsing is dat de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit op de locatie aan de Rijerscheweg in de bestaande situatie laag zijn. De gronden aan de Rijerscheweg kennen op dit moment namelijk een verschillend gebruik. Het perceel aan de noordzijde heeft een bedrijfsfunctie. Hier is het huidige metaalbedrijf van Theuws BV gevestigd. Van oudsher was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd met kippenstallen met een hoge milieubelasting. Middels een tijdelijke vrijstelling op basis van artikel 17 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) is in het verleden hier een vestiging van het metaalbedrijf gekomen. Deze vrijstelling is inmiddels verlopen waardoor hervestiging van het bedrijf, vanuit de voormalige kippenstallen naar een op de aard, maat en schaal toegesneden bedrijfskavel, noodzakelijk is.

Ten behoeve van de vestiging van het metaalassemblagebedrijf aan de Lommelsedijk wordt alle bestaande bebouwing in het plangebied geamoveerd met uitzondering van een op het perceel gelegen bedrijfswoning. Ten aanzien van de vestiging van het bedrijf, en een kwalitatief hoogwaardige (landschappelijke) inpassing daarvan, wordt het oorspronkelijke plangebied, zoals voorheen opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" en "Rijerscheweg 7/ Lommelsedijk 9", in het onderhavige bestemmingsplan vergroot. Zo worden de gronden ten noorden van de bedrijfswoning, in de richting van de loop van de beek, en de gronden ten noordoosten van het vigerende bestemmingvlak 'Bedrijf', betrokken bij de herontwikkeling van de locatie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de hoogwaardige inrichting van het plangebied ten behoeve van de vestiging van het metaalassemblagebedrijf.

Het onderhavige plan betreft drie verschillende onderdelen. De voornaamste ontwikkeling houdt de oprichting van de bedrijfsbebouwing voor het metaalassemblagebedrijf in. Daarbij blijft de huidige bedrijfswoning behouden. Ten behoeve hiervan wordt de bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast, dit is het tweede onderdeel. Tenslotte wordt een ontsluitingsstructuur aangelegd voor de afwikkeling van het vrachtverkeer. In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op deze drie onderdelen.

3.2 Bebouwingsstructuur en verkavelingsopzet

In het zuidwesten van het plangebied wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing opgericht. De bebouwing wordt zo dicht mogelijk tegen de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd, op de locatie waar thans eveneens bedrijfsbebouwing is gelegen. De op te richten bedrijfsbebouwing gaat uit twee onderdelen bestaan. Ten eerste een representatieve ruimte, bestaande uit één bouwlaag, aan de Lommelsedijk. Hier bevindt zich de entree voor bezoekers van het bedrijf en vinden de ondersteunende administratie- en kantoorfunctie van het bedrijf een plaats. Het tweede onderdeel betreft een bedrijfshal waarin de assemblage en lichte productiewerkzaamheden plaatsvinden. De bedrijfshal is grotendeels achter de

kantoorruimte gelegen en wordt maximaal 7,5 meter hoog. Deze maximale bouwhoogte betekent een vermindering van de bouwhoogte ten opzichte van de huidige situatie, waarin maximaal 10 meter hoog mag worden gebouwd. Het totale oppervlak van de bedrijfsbebouwing bedraagt 2.644 m². De bedrijfswoning, met een oppervlak van 122 m², blijft in de huidige vorm gehandhaafd. De voorste bouwgrens van het bouwvlak, alwaar de kantoorruimte wordt opgericht, is op circa 55 meter van de buitenste rijstrook van de Lommelsedijk gelegen. De bebouwing wordt opgericht ten behoeve van het optimaal functioneren van het metaalasssemblagebedrijf. Derhalve wordt geen kap toegepast. Ten noorden en ten oosten van de bedrijfsbebouwing wordt het achtererf geheel verhard ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Buitenopslag zal enkel in dit achtererfgebied plaatsvinden. Het nieuwe bestemmingsvlak voor de bedrijfsactiviteiten (bedrijfsbebouwing en achtererf) en bedrijfswoning samen bedraagt 9.383 m², dit houdt een vermindering van 1.654 m² in van het verhard oppervlak. Het metaalasssemblagebedrijf heeft een milieucategorie 3.1, dit houdt een verbetering in ten opzichte van de huidige milieucategorie 4.1 van het houtbewerkingbedrijf.

3.3 Landschappelijke inpassing

Inleiding

De nieuw op te richten bedrijfsbebouwing wordt aan alle zijden landschappelijk ingepast, dit vindt op twee manieren plaats. Ten eerste door de aanleg van groenvoorzieningen, waterpartijen en hoogwaardige landinrichting. Ten tweede door het de bedrijfsbebouwing op een hoogwaardige architectonische wijze vorm te geven en zodanig te positioneren dat het zich voegt in de omgeving.

Groenvoorzieningen, waterpartijen en landinrichting

De landschappelijke inpassing door middel van landschapsinrichting betreft ten eerste de aanleg van bos rondom het bestemmingsvlak waar het bedrijf wordt gevestigd. Het bos wordt hier rondom aangelegd, zodat vanuit het omliggende open landschap geen zicht is op de bedrijfsbebouwing. Het bos wordt aangeplant tot aan het oostelijk van het plangebied lopende zandpad. Ten tweede wordt ten westen van deze bosaanplant een parkachtige inrichting voorzien. Deze bestaat uit de aanleg van een padenstelsel dat vanaf de bedrijfswoning uitwaaiert in noordelijke, noordoostelijke en oostelijke richting. De paden zullen uitlopen in het open buitengebied en worden begeleid door bomenlanen. Tussen de diverse paden worden een dierenweide en een bloemweide ingericht. Het parkachtige gedeelte wordt door middel van halfopen begroeiing afgescheiden van het omliggende agrarische landschap. Ten derde wordt ter hoogte van de ontsluiting voor bedrijfsvoertuigen eveneens bosaanplant voorzien in combinatie met een watervoorziening. De watervoorziening is gelegen naast de Bosscherweijerloop. Tenslotte wordt ook de voorzijde van de bedrijfsbebouwing, gelegen aan de Lommelsedijk, voorzien van landschapsinrichting. Hier worden hoge grassen geplant en wordt een 'Kempisch landschap' ingericht door middel van het planten van meerstammige berken en lage siergrassen. De bestaande ontsluiting van de bedrijfswoning wordt verlegd ten behoeve van het aanleggen van een tuin.

Beeldkwaliteit en positionering bedrijfsbebouwing

Toetsingskader

De op te richten bedrijfsbebouwing is op ruime afstand van de Lommelsedijk gelegen, de afstand van de representatieve kantoorruimte tot aan de buitenste rijstrook bedraagt circa 50

meter. Met de situering is rekening gehouden met de aangrenzende opgaande begroeiing, welke eveneens zorgt voor inpassing. Daarnaast blijft de bedrijfsbebouwing op geruime afstand van de beek Bosscherweijerloop. Ten aanzien het aanzicht van de bedrijfsbebouwing is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Het plangebied aan de Lommelsedijk vormt in de Welstandsnota van de gemeente Bergeijk onderdeel van het welstandsgebied 'G6 Buitengebied'. Voor het gebied geldt een basisniveau van welstandstoetsing. Dit betekent dat de toets vooral gericht is op het gebouw als geheel en de relatie tot zijn omgeving. De karakteristiek en waardering van dit welstandsgebied wordt als volgt omschreven.

Door de eeuwen heen zijn de agrarische complexen in de Kempen vrij bescheiden van omvang geweest. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering hebben geleid tot loskoppeling van verschillende gebouwonderdelen (woon- en bedrijfsgedeelte) en tot een enorme schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. In de gemeente Bergeijk is dit echter vrij harmonisch ingepast. Ook in de toekomst zal bij schaalvergroting en nieuwbouw naast de functionele en economische eisen nadrukkelijker rekening gehouden dienen te worden met de kenmerken van de omgeving. Dit om de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden en te versterken en waarbij het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang tussen het totale complex en het landschap als uitgangspunten dienen.

Waardevol is de structuur en de kleinschaligheid van het gebied. De verkaveling is onregelmatig. Er staat veel bebouwing die regelmatig verspreid door het landschap ligt, enigszins geclusterd op de oeverwallen en dekzandruggen. Het wegennet is fijnmazig en onregelmatig: iedere boerderij moest bereikt kunnen worden. Door de schaalvergroting is echter veel karakteristieks verloren gegaan. Vooral het verwijderen van houtwallen en –singels maakt het landschap opener dan het van oorsprong was.

In de gebiedsgerichte criteria voor het gebied is onderscheid gemaakt tussen:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie (zoals woningen);
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's.
- Type C: (voormalige) agrarische bijgebouwen op erf.

De welstandscriteria zijn voor deze drie typen afzonderlijk aangegeven.

Beoordeling

Criteria voor niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied ontbreken in de Welstandsnota. Op basis van de waardering van het landschap, de gebiedgerichte criteria uit de Welstandsnota voor bouwwerken in het gebied en de specifieke functionele en architectonische kenmerken van niet-agrarische bedrijfsbebouwing zijn beeldkwaliteitscriteria geformuleerd voor ontwikkeling van het plangebied. De criteria zijn weergegeven in de navolgende tabel. Uitgangspunt vormt het ontwikkelen van bouwwerken die een representatie van de functie vormen. Met het toepassen van heldere enkelvoudige hoofdvormen, evenwichtige verhoudingen in de gevel en afgestemd kleur- en materiaalgebruik kan dit samengaan met een passende situering in het landschap. Belangrijk is hierbij de totale samenhang binnen het plan van bedrijfsbebouwing, parkeren, overige verharde terreindelen voor opslag/ laden/ lossen, terreinafscheiding en erfbeplanting. Onderdeel van het bouwplan vormt dan ook het bovengenoemde inrichtingsplan voor het terrein.

Criteria bedrijfsbebouwing Lommelsedijk	
Situering van het bouwwerk	• In de situering van de bedrijfsbebouwing in de beekdalontginningen en oude akkers dient deze karakteristiek gerespecteerd te worden. • De totale inrichting van het terrein, met bedrijfsbebouwing, parkeren, overige verharde terreindelen voor opslag / laden / lossen, terreinafscheiding en erfbeplanting, is van belang en moet als een samenhangend totaalplan passend zijn in de landelijke omgeving. • Bebouwing ten minste 18 meter uit de as van de weg situeren en ten minste 5 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens. • Hoofdrichting van het totale bouwwerk haaks op de weg met een oriëntatie van de bebouwing op de straat.
Hoofdvormen van het bouwwerk	• De bedrijfsbebouwing, opgebouwd vanuit functionele eisen, moet op een goede manier onderdeel uitmaken van het bestaande landschapsbeeld. • In de geleding van de hoofdvorm onderscheid maken in functioneel verschillende bedrijfsonderdelen (bedrijfshal en kantoorgedeelte). • Geleding in opbouw plattegrond volgens het principe van een 'boerenerf': kleiner volume met geringe frontbreedte en hoogte georiënteerd op de weg met daarachter een bedrijfshal. • Heldere enkelvoudige hoofdvormen toepassen. • Het toepassen van kappen is niet verplicht.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	• Geleding in de gevel toepassen (bv. door gebruik van verschillende materialen) om kleinschalige maat aan het geheel te geven, geen grootschalige industriële uitstraling van het bouwwerk. • Evenwichtige verhoudingen in de gevel zijn van belang voor een goede inpassing. Ritme en herhaling vormen hierbij een belangrijk element. • De representatieve functies binnen het bouwprogramma (kantoorgedeelte) situeren aan de voorzijde met een sterke oriëntatie en uitstraling naar de straat.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	• Naast natuurlijke materialen als baksteen en hout kunnen ook andere materialen worden toegepast als betonelementen en staalplaat, passend bij de functie van het bouwwerk. • Het toepassen van natuurlijke materialen wordt aanbevolen voor het bouwdeel aan de straatzijde, afgestemd op de karakteristiek van het landschap. • Het gebruik van gedekte kleuren wordt aanbevolen.
Terreininrichting	• Een groene inrichting van het voorterrein, met inpassing van parkeerplaatsen. • Vanaf de straatzijde het zicht op het achterterrein (ruimte voor opslag / laden / lossen) afschermen met een groene afscheiding (haag of begroeid raster). Deze hoge afscheiding situeren achter de rooilijn van het bouwwerk. • Bij zijdelingse en achterste perceelsgrenzen een open hekwerk toepassen of groene afscheiding (geen gesloten gebouwde erfafscheiding).

De beoogde op te richten bedrijfsbebouwing voldoet aan de in de beeldkwaliteitsparagraaf opgestelde criteria. Ook het voorgenoemde inrichtingsplan is afgestemd op de eisen voor beeldkwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de eisen voor landschappelijke inpassing.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Toetsingskader

Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling dient de verkeersgeneratie van het metaalasssemblagebedrijf te worden afgestemd op de capaciteit van de omliggende wegenstructuur. Gemotiveerd dient te worden dat de omliggende wegenstructuur de verkeersaantrekkende werking aan kan.

Beoordeling

In 2003 zijn er door de gemeente Bergeijk verkeerstellingen uitgevoerd aan de Lommelsedijk te Luyksgestel. Uit deze tellingen blijkt dat er in maart 2003, 3.683 motorvoertuigen per etmaal zijn gemeten (werkdaggemiddelde). Hier is de volgende verdeling gemeten:

- Voertuigen met een lengte kleiner dan 3,5 meter (personenauto's): 3.416 mvt per etmaal (93%);
- Voertuigen met een lengte tussen 3,5 en 7 meter (bestelauto's, kleine vrachtwagens): 170 mvt per etmaal (4,5%);
- Voertuigen met een lengte groter dan 7 meter (vrachtwagens): 97 mvt per etmaal (2,5%).

De intensiteit zal op dit moment hoger liggen dan gemeten in 2003. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor maximaal 140 vrachtverkeersbewegingen en 120 verkeersbewegingen van personenauto's extra per etmaal. Dit zal geen significante invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit aan de Lommelsedijk. Om de overlast te beperken is ter plaatse van het plangebied een separate ontsluitingsweg voor vrachtverkeer gemaakt naar de achterzijde van de bedrijfsbebouwing. Hier is tevens ruimte voor het opstellen van vrachtwagens voorzien. Daarnaast is de Lommelsedijk geschikt om een dergelijke toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast zijn vele werknemers door de ligging van het nieuwe bedrijfspand in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het onderhavige initiatief heeft geen negatieve invloed op de omliggende wegenstructuur.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Bergeijk wordt ten aanzien van het parkeren aangesloten bij de uitgangspunten van het publicatie ASVV, uitgegeven door het CROW. In deze publicatie wordt geconstateerd dat de toegenomen mobiliteit en de sterke toename van het autobezit leidt tot parkeerproblemen op steeds meer plaatsen. Door het CROW worden daarom standaard

parkeernormen gegeven die kunnen worden toegepast op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen bestaande parkeerproblemen worden opgelost en wordt voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De CROW-normering wordt door de gemeente gehanteerd ten aanzien van het bepalen van de parkeerbehoefte.

Beoordeling

De CROW-normering (2004, actualisatie 2012) maakt onderscheid in parkeerbehoefte naar de stedelijkheidsgraad van het gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de categorie 'Buitengebied'. Voor het buitengebied van Luyksgestel kan worden uitgegaan van de minimale norm voor het buitengebied. Het gebied is weliswaar decentraal gelegen en kent slechts een beperkte bediening met het openbaar vervoer, maar veel van de werknemers komen uit Luyksgestel en komen met de fiets naar de werkplek. De subcategorie waaronder het onderhavige initiatief valt is 'niet stedelijk'.

Van de in totaal 2644 m² aan bedrijfsbebouwing is circa 250 m² in gebruik als kantoorruimte zonder baliefunctie. De resterende oppervlakte, 2.394 m², wordt gebruikt als bedrijfsruimte met een arbeidsintensief / bezoekersextensief karakter. Voor dit type kantoorruimte geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per 100 m² bvo, voor het onderhavige type bedrijfsruimte geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit houdt een aantal van (2,3 x 2,5) 5,75 parkeerplaatsen voor de kantoorruimte en (2,1 x 24) 50,4 parkeerplaatsen voor de bedrijfsruimte in. In totaal worden er, conform de normering, 57 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren bij de bedrijfswoning vindt, als in de huidige situatie, plaats op eigen terrein.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de parkeernorm van het CROW.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Bergeijk heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied van Luyksgestel. De bedrijfsbebouwing van een houtbewerkingbedrijf wordt vervangen door de bedrijfsbebouwing van een metaalasssemblagebedrijf. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

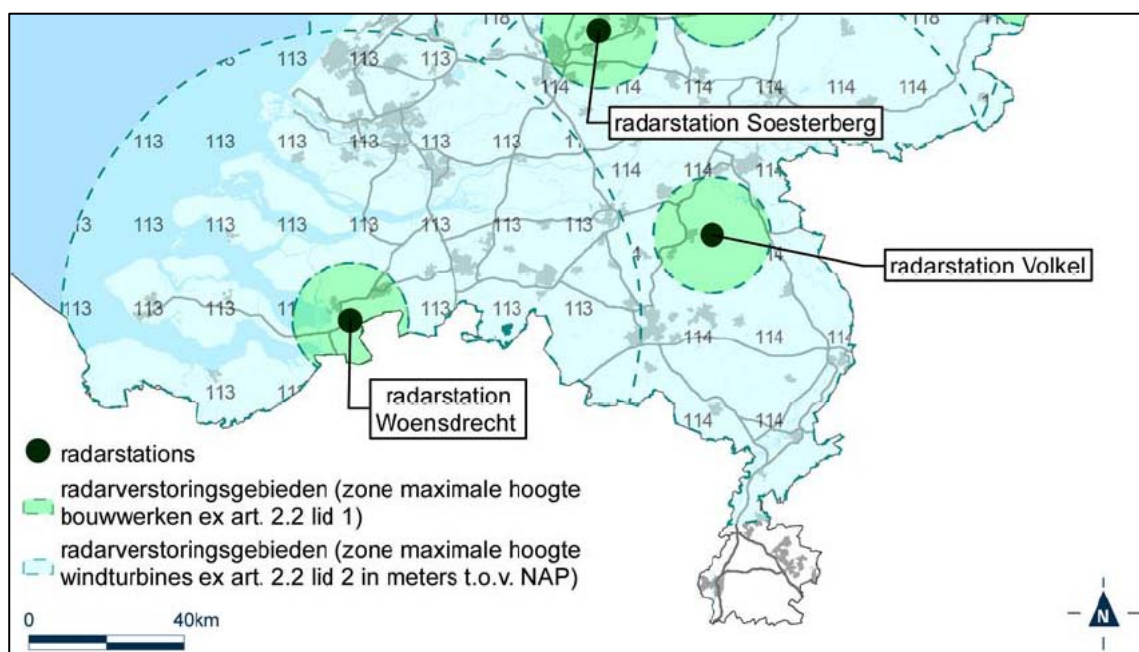
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor

een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

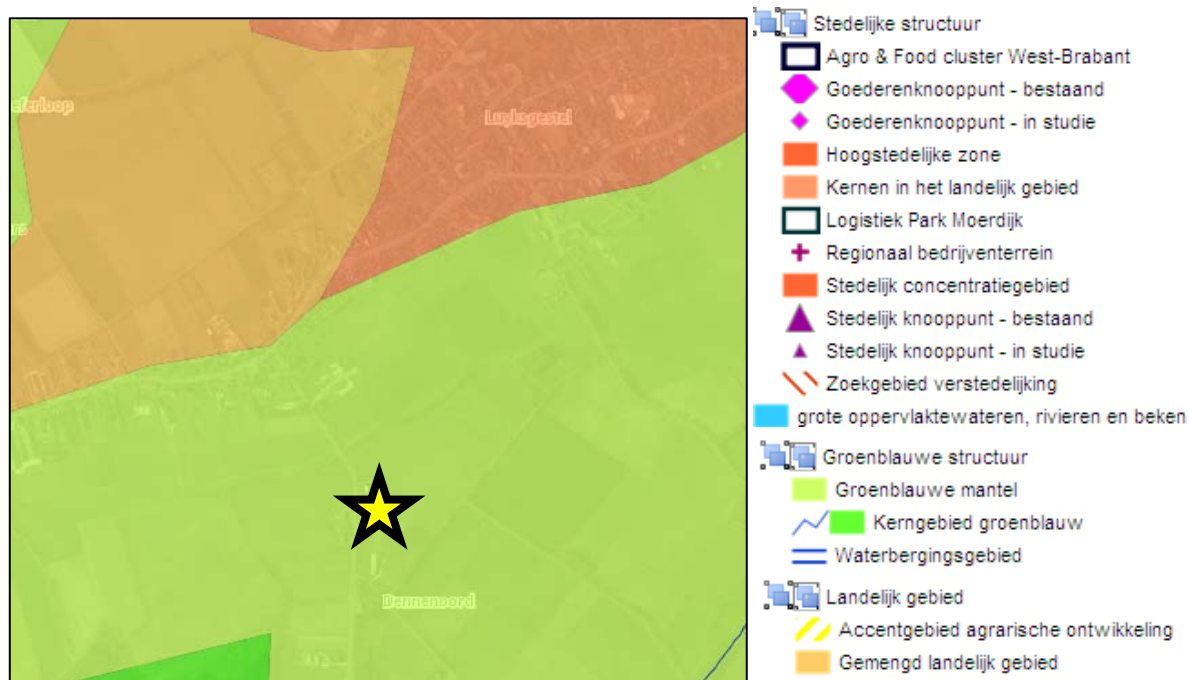
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf stedelijke regio's. Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's waarin ook de projectlocaties zijn gelegen. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Ten aanzien van de ordenende rol is in het plangebied de groenblauwe structuur met name van belang. In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering. Ten aanzien van de beschermende rol wil de provincie belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in Noord-Brabant heeft de provincie een beschermingsregime opgesteld. Daarnaast is er ook ruimte voor ontwikkeling, mits die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Bij ontwikkelingen wil de provincie dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in een gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap waardoor het verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt. De locatie aan de Lommensedijk is gedeeltelijk gelegen in een aantal van deze regimes. Bij toetsing aan de Verordening ruimte wordt nader op deze regimes ingegaan. De onderhavige ontwikkeling zorgt door middel van herstructurering en intensivering van een bestaande bedrijfslocatie voor een bijdrage aan zorgvuldig ruimtegebruik. Ook vindt ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling een bijdrage plaats aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012*Inleiding*

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. Navolgend worden de relevante artikelen uit de Verordening ruimte voor het onderhavige plangebied aangehaald.

Artikel 6.3: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel*Toetsingskader*

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidende gebieden. Daarnaast worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden.

Beoordeling

Ten aanzien van de onderhavige vestiging van een metaalassemblagebedrijf wordt toepassing gegeven aan artikel 11.6 van de Verordening ruimte 2012; welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt in de groenblauwe mantel. In hoofdstuk 5 wordt beschreven dat op de gronden aan de Lommelsedijk thans geen bijzondere hydrologische, ecologische en landschappelijke waarden geschaad worden. In het kader van de onderhavige ontwikkeling wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing die ten goede komt aan de hydrologische, ecologische en landschappelijke waarden. Op de gronden die in de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van een metaalassemblagebedrijf mogelijk is op een bestaand bestemmingsvlak in de groenblauwe mantel. In het gebied komen thans geen bijzondere landschappelijke en ecologische waarden voor.



Artikel 11.6: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling anders dan wonen. In lid 1 worden hieraan de volgende voorwaarden gesteld:

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m²;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger en niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Daarnaast dient, conform lid 2, te worden verantwoord dat:

- de ontwikkeling, in samenhang met artikel 6.3, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- de activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

In afwijking van het bepaalde in lid 1 ten aanzien van het maximale oppervlak van een bestemmingsvlak en het bepaalde ten aanzien van de maximale milieucategorie kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger. In lid 3 worden hieraan, in aanvulling op lid 2, de volgende voorwaarden gesteld:

- overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Vr in samenhang met de verantwoording bedoeld in het tweede lid;
- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling

Bij de voorgenomen omzetting van niet-agrarische bedrijvigheid aan de Lommelsedijk worden de bestaande rechten van de locatie gerespecteerd. Momenteel is er namelijk juridisch-planologisch een houtverwerkingsbedrijf met milieucategorie 4 toegestaan. De gronden op de locatie zijn echter vervuild en het bestaande bedrijf is niet meer in werking. De locatie is reeds in gebruik door Theuws als opslag ten behoeve van het metaalbedrijf. Middels de verplaatsing van het bedrijfspand aan de Rijerscheweg naar deze locatie en derhalve de juridisch-planologische omzetting naar een het metaalasssemblagebedrijf zijn meerder ruimtelijke en functionele voordelen te behalen. Puntsgewijs zal hier, in aanvulling op hetgeen reeds gesteld is in deze toelichting, nader op ingegaan worden.

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief niet voldoet aan alle in art. 11.6 lid 1 genoemde voorwaarden. Zo leidt het onderhavige initiatief niet tot een bestemmingsvlak van minder dan 5000 m² en is er geen sprake van een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2. Wel wordt voldaan aan de regel dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt en dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een zelfstandige kantoorfunctie of zelfstandige detailhandelsvoorziening. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Artikel 11.6 lid 3 geeft mogelijkheden om af te wijken van de maximale maatvoering van het bestemmingsvlak en de hoogst toelaatbare milieucategorie voor bestaande niet-agrarische bedrijven. Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 3.1. Deze uitbreiding is gebonden aan de bovengenoemde voorwaarden uit lid 2 en lid 3.

De eerste voorwaarde betreft de verplichting dat ontwikkelingen in de groenblauwe mantel hieraan een positieve bijdrage dienen te leveren. Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel en derhalve dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de

bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Om deze reden is ten behoeve van de landschappelijke inpassing een inrichtingsplan opgesteld. Middels het opnemen van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' in het bestemmingsplan wordt deze landschappelijke inpassing verantwoord en vastgelegd. Ten aanzien van de bebouwing zijn een beeldkwaliteitplan en hierin passend ontwerp opgesteld waarmee de passendheid en kwaliteit van de bebouwing in de omgeving gewaarborgd is. De gronden zijn reeds geheel verhard. Door de aanleg van groen in aansluiting op de omgeving van het plangebied wordt de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden mogelijk gemaakt. De locatie is reeds in gebruik als bedrijfslocatie. Mede door de bestemming en aanleg van groen, alsmede een verlaging van de toegestane milieucategorie wordt een verbetering gerealiseerd ten aanzien van de milieutechnische en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie.

De tweede voorwaarde betreft de bijdrage van de inrichting van het bestemmingsvlak aan een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. De inrichting van het bestemmingsvlak komt tegemoet aan een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering, zo ontstaan er zo min mogelijk restruimtes. Zo wordt het bouwvlak zo dicht mogelijk tegen de bestemmingsgrens gepositioneerd en wordt het bestemmingsvlak zo gedimensioneerd dat zowel voldoende afstand ontstaat naar de woningen aan de Lommelsedijk als afstand ten opzichte van het omringende landschap. Door de ontsluiting landschappelijk in te passen ontstaat er geen verlies aan ruimte.

De derde voorwaarde betreft de regel dat sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte die passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient hierbij sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (zesde voorwaarde) zoals gesteld in artikel 2.1 Vr. Door de inpassing en opzet van het ontwerp is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen het vigerende plan is reeds een bebouwing van 1.900 m² toegestaan. Middels een ontheffing is een vergroting van 15% van dit oppervlak mogelijk, waardoor maximaal 2.185 m² bebouwd zou kunnen worden. Het nieuwe bouwplan voorziet in een uitbreiding van dit mogelijk te bebouwen oppervlak met 459 m², maar zorgt daarnaast voor een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte naar 7,5 m. Het voorste deel van het gebouw (aan de zijde Lommelsedijk) kent een lagere goothoogte (4,5 m) die is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. De op de locatie aanwezige bodemvervuiling zal moeten worden aangepakt. Hiertoe is een economische drager nodig. Het bedrijf biedt hier een uitstekende mogelijkheid voor. Hiernaast worden door het opgestelde bouwplan en beeldkwaliteitplan, door het opnemen van een groenbestemming en door het aanleggen van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie verbeterd. Tevens betreft de ontwikkeling een verlaging van de toegestane milieucategorie. Om deze redenen wordt de eerder in het traject gezochte locatie als passend beschouwd voor de voorgenomen ontwikkeling. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling om bovengenoemde redenen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat middels de beoogde ontwikkeling het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast wordt. Ondanks een kleine vergroting van de bebouwde oppervlakte is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De milieucategorie wordt verlaagd en er wordt immers op een vervuilde locatie die anders in verval zou raken (en tevens onbruikbaar zou worden) door de initiatiefnemer een passende ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het

plangebied gegeven. De benodigde documenten zijn opgesteld, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en nadere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De vierde voorwaarde betreft de regel dat geen grootschalige ontwikkeling ontstaat. Een grootschalige ontwikkeling betreft een ontwikkeling waarbij het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Dit aantal wordt niet gehaald, aangezien slechts een beperkte industriële functie mogelijk wordt gemaakt. Als vijfde voorwaarde wordt gesteld dat artikel 3.8 lid 4 Vr van overeenkomstige toepassing is op de onderhavige ontwikkeling. Dit artikel wordt navolgend behandeld.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.6 van de Verordening ruimte. De voorwaarde waarin wordt verwezen naar artikel 3.8 lid 4 komt navolgend aan bod.

Artikel 3.8: Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied (lid 4)

Toetsingskader

Ten aanzien van nieuwe bedrijvenlocaties die meer dan 5000 m² meten en zijn gelegen in het landelijke gebied dient te worden verantwoord waarom de aanleg hiervan noodzakelijk is. De verantwoording dient te bestaan uit drie onderdelen. Verantwoord moet worden dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 3.6 derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 3. wat betreft gemeenten in de regio De Kempen, een regionaal bedrijventerrein, of
 4. als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Beoordeling

Ten aanzien van de eerstgenoemde voorwaarde, onder a, kan gesteld worden dat ten behoeve van de in gebruik name van het bedrijfsperceel in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik bedrijfseconomisch gezien geen gebruik kan worden gemaakt van de huidige bebouwing. Deze bebouwing voldoet niet aan de eisen van een modern metaalasssemblagebedrijf. De huidige bebouwing is aan vervanging toe. Bij de nieuwbouw van het bedrijf dient gekeken te worden naar de ruimtebehoefte van het bedrijf, alsmede een efficiënt gebruik van bebouwing en bouwhoogten. Om tot een goede bedrijfsvoering te komen zijn derhalve de bouw mogelijkheden van de vigerende regeling aangepast. Het metaalbedrijf heeft momenteel de aanwezige bebouwing op het perceel in gebruik als opslagruimte. Voor een goede bedrijfsvoering is derhalve een uitbreiding van de toegestane bedrijfsoppervlakte noodzakelijk. Daarnaast dient het ruimtebeslag van het terrein te worden aangepast naar aanleiding van toepassing van de meest recente milieuwetgeving. Op basis van deze wetgeving geldt voor deze locatie een hindercontour van 100 meter voor bedrijven in milieucategorie 3.1. Het

huidige bestemmingsvlak is relatief dicht bij de aan de westzijde van de Lommensedijk gelegen woningen gepositioneerd. Hierdoor kan er om milieutechnische eisen binnen het huidige bestemmingsvlak en de huidige bedrijfsbebouwing geen bedrijf worden gevestigd. Om deze potentiële hinder op te heffen en daarnaast te kunnen voldoen aan de eisen voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dient het bestemmingsvlak te worden verschoven in oostelijke richting. De gevolgen van deze verplaatsing naar open agrarisch gebied dienen eveneens te worden gecompenseerd, waardoor de grootte van het plangebied toeneemt.

In het onderhavige plan worden, conform art. 3.6 lid 4 Vr, regels gesteld ter voorkoming van oneigenlijk ruimtegebruik. Zo worden geen bedrijfswoningen toegestaan, met uitzondering van de reeds bestaande bedrijfswoning. Daarnaast wordt de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen op het terrein niet mogelijk gemaakt. Ook worden niet meer dan twee bedrijven mogelijk gemaakt. De regeling onder 11.6 lid 1 Vr stelt namelijk als voorwaarde dat slechts één bedrijf mag worden gevestigd. Dit bedrijf betreft de vestiging van het onderhavige metaalassemblagebedrijf.

Ten aanzien van de als tweede genoemde voorwaarde kan worden gesteld dat er ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse. Het metaalbedrijf van Theuws is namelijk sinds lange tijd (30 jaar) gevestigd in Luyksgestel, waardoor een grote verbondenheid is ontstaan met de kern. Ook voor klanten en leveranciers is sprake van een algemene bekendheid met de ligging van het bedrijf nabij de kern van Luyksgestel. Vele werknemers zijn door de ligging in staat om per fiets naar het bedrijf te gaan, waardoor de omgeving van het bedrijf alsmede het verkeer en milieu minder belast worden. Daarnaast is de hoofdvestiging van het bedrijf eveneens gevestigd in Luyksgestel. Ten behoeve van een efficiënt verloop van de bedrijfsprocessen in het bedrijf, waarbij de metaalassemblage nadrukkelijk onderdeel vormt van de overige industriële activiteiten, is vestiging van het metaalassemblagebedrijf in de nabijheid van de hoofdvestiging essentieel.

Ten aanzien van de derde genoemde voorwaarde kan worden gesteld dat de bedrijventerreinen die zijn gelegen nabij het stedelijk concentratiegebied van Eindhoven en de bovenregionale bedrijventerreinen te ver weg van Luyksgestel liggen om het onderhavige initiatief te vestigen. De klanten en leveranciers van het bedrijf, alsmede een gedeelte van de afzetmarkt, komen uit de lokale omgeving. Deze twee typen locaties zijn dan ook geen reële alternatieven voor bedrijfsvestiging. Ten tijde van de locatiekeuze voor het onderhavige bedrijf (medio 2003) is bekeken of er binnen de gemeente Bergeijk ruimte is voor vestiging van het bedrijf op een bestaand bedrijventerrein. Binnen de gemeente is echter geen locatie beschikbaar die voldoende in omvang is en voldoende milieuruimte biedt voor het onderhavige bedrijf.

Tenslotte kan worden gesteld dat ten tijde van de ontwikkeling van het initiatief het in de regio gelegen Kempisch Bedrijvenpark (KBP) geen optie voor vestiging was. De plannen omtrent dit terrein hebben geruime tijd stil gelegen waardoor door initiatiefnemer (in samenspraak met de gemeente) gezocht is naar andere mogelijkheden voor de verplaatsing van het bedrijf. De locatie aan de Lommensedijk heeft reeds bestaande bedrijfsrechten en wordt door de initiatiefnemer dan ook deels gebruikt ten behoeve van opslag voor het bedrijf. Deze bestaande

rechten worden gerespecteerd, waarna als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de toegestane milieucategorie (categorie 4) zal worden verlaagd naar maximaal milieucategorie 3.1. Door de lange periode van planvorming over het Kempisch Bedrijvenpark en de voor het onderhavige bedrijf aflopende tijdelijke ontheffing voor vestiging op de Rijerscheweg (art. 17 WRO, zie Hoofdstuk 1), is enkele jaren terug de locatiekeuze gemaakt voor de Lommelsedijk 9. Door initiatiefnemer zijn alle benodigde gronden toentertijd aangekocht en zijn forse financiële inspanningen geleverd ten aanzien van de planvorming. Derhalve kan worden gesteld dat, nu het Kempisch Bedrijvenpark gereed is, de financiële mogelijkheden ontbreken om het metaalasssemblagebedrijf daar naar toe te verplaatsen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de locatie Lommelsedijk 9 uit financiële, juridische, feitelijke en ruimtelijke motieven het meest geschikt is voor vestiging van het onderhavige bedrijf.

Artikel 5.7: Bescherming van zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Een bestemmingsplan stelt regels om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Regels stellen beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk. Ook dienen regels te worden gesteld aan ophogingen. Ten aanzien van de regels wordt het Waterschap gehoord.

Beoordeling

Ten behoeve van de bescherming van het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen is in het onderhavige plan een gebiedsaanduiding 'overige – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Hierin zijn dezelfde regels opgenomen als in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011".

Conclusie

Het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen wordt door de onderhavige regeling beschermd.

Artikel 4.2: Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en wordt rekening gehouden met overige waarden.

Beoordeling

In het onderhavige plan is een gebiedsaanduiding 'overige – ecologische hoofdstructuur' opgenomen ter duiding van de ligging van de ecologische hoofdstructuur. In dit gebied

worden specifieke regels gesteld ten aanzien van de bescherming van de ecologische hoofdstructuur; de regels ten aanzien van groen en landschappelijke inpassing zijn eveneens van overeenkomstige toepassing. De EHS wordt daardoor afdoende beschermd.

Conclusie

De ecologisch hoofdstructuur wordt in het onderhavige plan beschermd.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 2.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. Ten eerste ontbreken de financiële mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen naar bijvoorbeeld het Kempisch Bedrijvenpark of een ander bedrijventerrein. Ten tijde van de onderhavige planvorming, enkele jaren terug, was de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark nog niet in zicht en is (gezien de juridische situatie) gekozen voor het doen van investeringen in de onderhavige locatie. Daarnaast ontbreken de feitelijke mogelijkheden om gebruik te maken van het bestaande bestemmingsvlak in het kader van het aspect Bedrijven & Milieuzonering en het voldoen aan de gestelde eisen aan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.
- b. Een groot deel van de onderhavige ontwikkeling betreft de inpassing van het bestemmingsvlak met bedrijfsbebouwing. Navolgend wordt ingegaan op de aard van de landschappelijke inpassing;
- c. De goot- en bouwhoogte van het onderhavige plan worden verlaagd ten opzichte van de vigerende juridisch-planologische regeling, daarnaast wordt het bestemmingsvlak voor het bedrijf slechts in geringe mate vergroot.
- d. Door realisatie van het bedrijf op deze locatie wordt voorzien in een goede afwikkeling van het personenvervoer. Door vestiging van het bedrijf nabij Luyksgestel kunnen veel van de werknemers op de fiets komen. Daarnaast wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap*Toetsingskader*

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Op 24 augustus 2012 is door de Kempengemeenten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Deze regeling vormt een verdere uitwerking van de genoemde handreiking. In de regeling wordt een onderscheidt gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Bedrijf' en een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. De gemeente Bergeijk hanteert ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de zogenoemde Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Het principe van kwaliteitsverbetering (categorie 3 uit de Landschapsinvesteringsregeling) is op deze ontwikkeling van toepassing. Deze regeling gaat er vanuit dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk kan worden volstaan met landschappelijke inpassing. Mochten de kosten hiervan niet opwegen tegen de te maken 'bestemmingswinst' (cf. de provinciale normstelling), dan dient aanvullend een bedrag in het gemeentelijke landschapsfonds te worden gestort. Volgens de provinciale regelgeving ('methodiek verrekening in euro's') dient te worden uitgegaan van een investering van 20% van de waardevermeerdering van de grond in kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling ter plaatse van de Lommelsedijk 9 is een 'Notitie Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld door Crijns Rentmeesters. Deze notitie is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd. Uit de notitie

volgt dat de ontwikkeling leidt tot een negatieve bestemmingswinst. Dit wordt veroorzaakt door het verkleinen van de bedrijfsbestemming en het omzetten van een agrarische bestemming naar een groenbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Desalniettemin draagt initiatiefnemer zorg voor een extra kwaliteitsverbetering door de vervuilde bodem te saneren en door de aanleg van landschapselementen binnen het plangebied. Zie ook hoofdstuk 3 waar de planbeschrijving met het inrichtingsplan is opgenomen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de landschappelijke inpassing conform artikel 2.1 Vr en de vereisten van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' ruim voldoende zijn.

Eindconclusie toetsing Verordening ruimte 2012

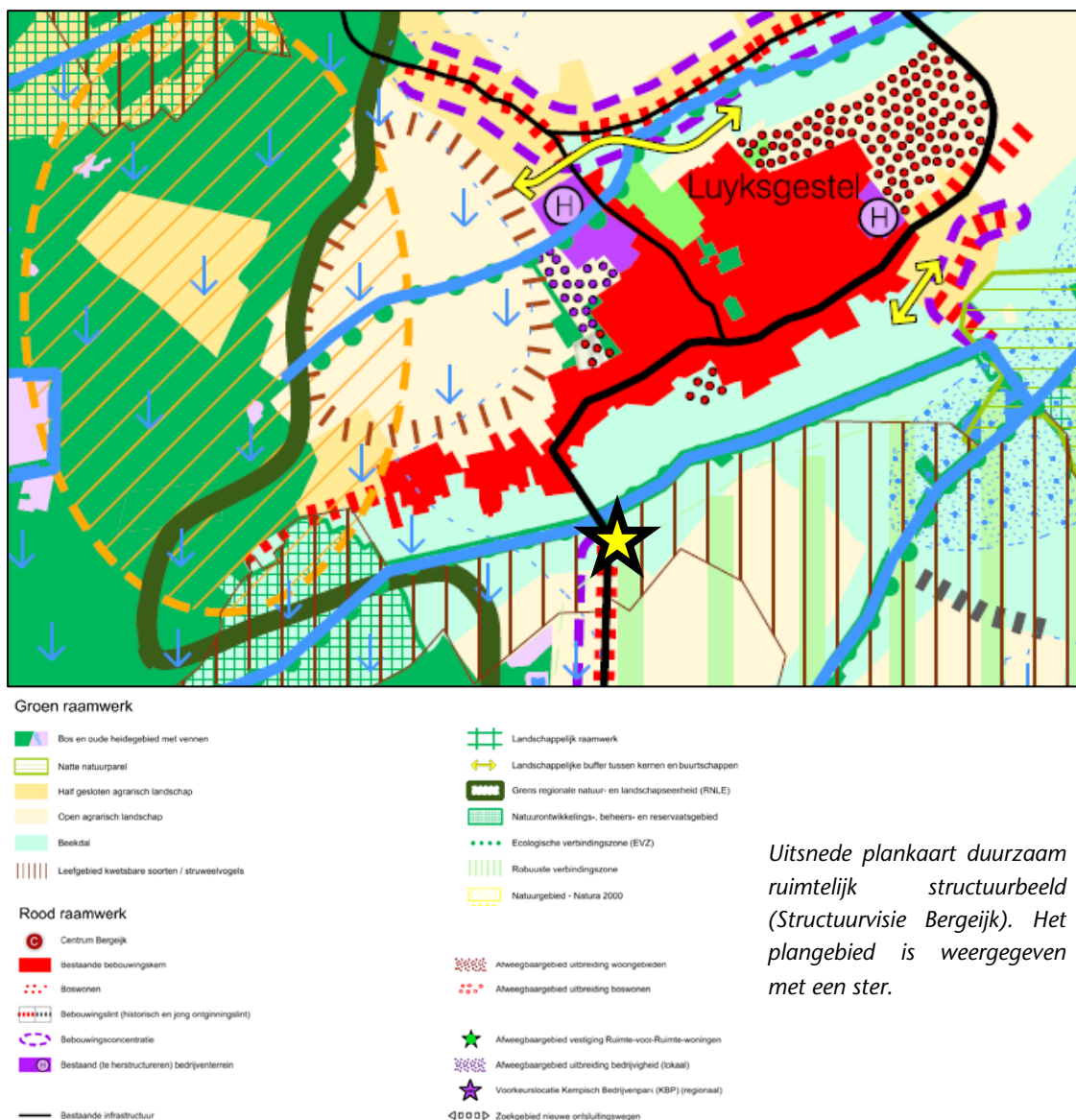
Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Lommelsedijk 9 en dat financiële, juridische en feitelijke motieven en de historie van de planvorming er toe hebben geleid dat het onderhavige bedrijf niet gevestigd kan worden op het Kempisch Bedrijvenpark. Gesteld kan worden dat de provinciale belangen gediend worden door het beoogde plan van initiatiefnemer.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergeijk, 'Leven en Beleven tussen bossen, beken en boerenland', 2010

Toetsingskader

In de Structuurvisie Bergeijk, vastgesteld op 22 juni 2010, zijn de ruimtelijke keuzes voor de gemeente Bergeijk voor de lange termijn vastgelegd. Deze Structuurvisie is gebaseerd op de in 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus en hierbij naar aanleiding van ontwikkelingen en nieuw beleid geactualiseerd. De basisopzet van de StructuurvisiePlus is bij in de nieuwe Structuurvisie behouden. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en welzijn en bescherming van kwetsbare gebieden en functies binnen de gemeente gaan hierbij hand in hand. In een zestal raamwerken op het gebied van geomorfologie, cultuurhistorie, water, groen, recreatie/toerisme, en wonen/werken/verkeer wordt de huidige ruimtelijke structuur vastgelegd en is bepaald binnen welke kaders ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Dit vormt tezamen het ruimtelijke casco dat is weergegeven op de plankaart. Het plangebied aan de Lommelsedijk is gelegen aan de grens van een 'robuuste verbindingszone' in een 'open agrarisch landschap'.



Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen in het open agrarisch landschap. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van dit landschapstype is de (relatieve) openheid, die zo'n gebied uitstraalt. Verder worden ontginningen gekenmerkt door grote kavels en lange, rechte wegen, open linten en laanbeplantingen. De relatief grootschalige openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden om de openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van bestaande/nieuwe functies (Ruimte voor Ruimte regeling). Een verdichting van het landschap in de vorm van verstedelijking, grootschalige voorzieningen maar ook bosbouw dient in principe zoveel mogelijk te worden voorkomen. Sommige ontwikkelingen kunnen echter wel degelijk ingepast worden binnen de bestaande ontginningsstructuur. De beoordeling van dergelijke ontwikkelingen vergt maatwerk. De aanwezigheid en inpassing van specifieke waarden uit de onderste laag speelt een belangrijke rol bij de afweging.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de robuuste verbindingzone. Om de ruimtelijke samenhang van de ecologische hoofdstructuur op nationaal en internationaal niveau te

verbeteren, zijn robuuste ecologische verbindingen aangegeven. Deze verbindingen hebben als primaire functie natuur. Daarnaast dragen ze bij aan het versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve medefuncties. In Brabant liggen drie robuuste verbindingen: de Beerze, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Biesbosch-Zeeuws Vlaanderen. De robuuste verbinding de Beerze ligt ten dele binnen de gemeente Bergeijk en verbindt twee regionale natuur- en landschapseenheden met elkaar. De verbinding loopt van de Belgische grens bij Luyksgestel (de Pielis) tot aan het gebied waar de Beerze samenvloeit met de Dommel bij Vught. Bij deze robuuste verbinding wil de provincie Noord-Brabant bijzondere aandacht geven aan water- en natuurfuncties in samenhang met de functies landbouw, recreatie en verstedelijking. Het gehele landschap rond de Beerze krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls. De robuuste verbinding zou bijvoorbeeld kunnen worden vormgegeven middels de realisatie van ecologische verbindingzones. De aanwezigheid van verschillende beken in het gebied ten zuiden van Luyksgestel biedt hiervoor concrete aanknopingspunten en maakt het onlogisch één brede natuurzone te ontwikkelen over bestaand agrarisch gebied.

De gemeente Bergeijk heeft op basis van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling voor haar grondgebied eveneens een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Beoordeling

Middels de voorgenomen ontwikkeling neemt de versterking ter plaatse van de Lommelsedijk af en zal geen aantasting van aanwezige groen- of waterstructuren plaatsvinden. Het perceel wordt landschappelijk ingepast middels groene erfafscheidingen en beplanting aansluitend op de naastgelegen groenstructuren. Door de aanleg van nieuwe erfbeplanting wordt tevens een waardevolle aanvulling geboden aan het leefgebied voor struweelvogels. De aard en openheid van de locatie en omgeving blijft behouden door middel van een zorgvuldige inpassing, ondanks een toename van het bouwvolume. Door de sanering van de vervuilde bodem wordt de locatie opnieuw bruikbaar en wordt toekomstig verval tegen gegaan. Het bedrijfspand past qua ligging binnen de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie van de Lommelsedijk.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de beleidslijnen 'open agrarisch landschap', 'robuuste verbindingzones' en 'bebouwingsconcentraties' uit de Structuurvisie Bergeijk.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk, 2010

Toetsingskader

Naar aanleiding van de (thans ingetrokken) beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de provincie heeft de gemeente Bergeijk een gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties Bergeijk' opgesteld. Deze is in 2010 vastgesteld. Aangegeven wordt dat binnen de gemeente een elftal bebouwingsconcentraties liggen waar verruimde ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. Deze gebiedsvisie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad is de daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en

landschappelijke inpassing). De gebiedsvisie dient als inspiratie- en ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Het initiatief wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of projectafwijakingsbesluit.

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van (deels) vrijkomende agrarische bebouwing en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren:

- Onder de functionele factoren vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik van een bepaalde functie (bijvoorbeeld veehouderij, paardenhouderij). Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatieve functies gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan voor wonen.
- Onder de ruimtelijke factoren vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.



Ligging bedrijf binnen bebouwingsconcentratie
'Lommelsedijk' is weergegeven met een ster.

Ten aanzien van de functionele factoren zijn naast landbouw, wonen, recreatie en toerisme ook nog enkele andere functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren.

Ten aanzien van de ruimtelijke factoren hangen de ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties in sterke mate af van de ligging in en de draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest

bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Beoordeling

Het plangebied aan de Lommelsedijk is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Lommelsedijk'. Hierin dient bij het toevoegen van nieuwe functies aangesloten te worden bij de bestaande functies en structuur van Lommelsedijk, namelijk agrarische bedrijven, met bebouwing direct aan weerszijden van de weg, met een redelijke tussenafstand aan beide zijden van de weg. Deze bebouwingsconcentratie is geschikt voor de vestiging van niet-buitengebied-gebonden bedrijvigheid. De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door een combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Om de overgang van het bosgebied naar de concentratie te 'verzachten' en om een verbinding met het bosgebied te creëren, worden, om het geheel landschappelijk in te passen, groenelementen aangebracht. Daarnaast wordt de openheid gewaarborgd en wordt het verre uitzicht behouden. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het gestelde in de gebiedsvisie.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de gebiedsvisie.

Welstandsnota 2012 – 2017, 2012

Toetsingskader

De gemeentelijke Welstandsnota is vastgesteld in 2012. Hierin zijn criteria opgenomen waaraan bouwaanvragen op welstandsniveau getoetst worden. Het legt voor verschillende gebieden verschillende beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die er toe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied zijn de gestelde criteria meer of minder streng.

Beoordeling

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Voor ontwikkelingen waarvoor de beeldkwaliteit is bepaald geldt de basis welstandstoetsing. Het ontwerp is aan de hand van dit beeldkwaliteitplan opgesteld reeds door Welstand getoetst en goed bevonden.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het Welstandsbeleid.

Economisch actieplan

Toetsingskader

De gemeente Bergeijk heeft, in samenwerking met het Platform Ondernemend Bergeijk, in 2004 een economisch actieplan opgesteld. In dit plan zijn twee doelstellingen opgesteld:

- a. het stimuleren van de economische ontwikkeling in de gemeente Bergeijk, gericht op behoud van de werkgelegenheidsfunctie op het niveau van minimaal 85%;
- b. het streven naar verdere diversificatie van de economische sectoren in de gemeente.

De thema's die de komende jaren op het gebied van economie en bedrijvigheid spelen in de gemeente zijn de volgende: bedrijfshuisvesting en bedrijfsomgeving; arbeidsmarkt en scholing,

kennis en innovatie; plattelandseconomie; recreatie en toerisme en bestuurlijke en organisatorische aspecten.

Beoordeling

De huidige situatie in de gemeente is geanalyseerd en met inachtneming van de huidige trends en ontwikkelingen zijn de verschillende thema's vertaald in actiepunten. De verplaatsing van het metaalbedrijf naar de Lommelsedijk zorgt voor een handhaving van de werkgelegenheid in de gemeente en een verbetering van de bedrijfsvoering van het bedrijf zelf.

Conclusies

Het onderhavige plan draagt bij aan het bereiken van de actiepunten uit het economisch actieplan.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Ter plaatse van de Lommelsedijk 9 (perceelnummer 605 en 964) is reeds in 2008 bodemonderzoek uitgevoerd dat wijst op een sterk vervuilde bodemsituatie (Nader bodemonderzoek Lommelsedijk 9 te Luijksgestel, adviesbureau N.O.O.D., kenmerk BERK06-001, d.d. 21 februari 2008).

Hieruit blijkt dat in een bodemvolume van meer dan 25 m³ grond de gemiddelde concentraties van arseen, chroom en koper de interventiewaarden overschrijden. Deze overschrijdingen zijn te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. In een bodemvolume van ten minste 100 m³ met grondwater verzadigde grond overschrijden tevens de gemiddelde concentraties van arseen, chroom en koper de interventiewaarden. Deze overschrijdingen zijn ook te relateren aan de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. In de directe omgeving van het perceel wordt er in de grond en/of het grondwater tevens overschrijdingen van zink en cadmium boven de interventiewaarden aangetroffen. Deze zijn niet gerelateerd aan de bedrijfsmatige activiteiten, maar behoren tot de 'Kempen verontreiniging'. Op de locatie is derhalve sprake van een geval van ernstige verontreiniging.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 3 maart 2007 een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) als bedoeld in artikel 28, 29 en 37 van de Wet bodembescherming (Wbb) ontvangen van BSB te 's Hertogenbosch. In een beschikking d.d. 1 september 2008 is de ernst en noodzaak van de sanering van de locatie bepaald. Ter plaatse van het perceel aan de Lommelsedijk 9 te Luijksgestel is sprake van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wbb. Op basis van artikel 37 van de Wbb stellen zij vast dat -gelet op het huidige beperkte bedrijfsmatige gebruik van deze ernstig verontreinigde bodem- er geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier, dan wel van verspreiding van deze verontreiniging dat spoedige sanering noodzakelijk is. Ten aanzien van de grond mag geen verontreinigde grond ontgraven worden zonder toestemming van het bevoegd gezag. Ten aanzien van het grondwater mag geen verontreinigd grondwater onttrokken worden zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voor een gedeelte van het perceel is bij het kadaster een Interventiewaardencontour van de grondverontreiniging vastgesteld. Omdat er geen sprake is van onacceptabel risico stelt Gedeputeerde Staten geen saneringstijdstip vast.

Met de melding BUS van Lankelma (d.d. 19 mei 2010) worden de volgende voorwaarden gehanteerd gedurende de sanering:

- De nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van het reeds bestaande verharde terrein;
- De nieuwbouw en het verharde parkeerterrein fungeren als isolatie voor een deel van de grondverontreiniging met zware metalen;
- De contour van de nieuwbouw en het verharde parkeerterrein moet als contour van de BUS melding beschouwd worden.
- Ten behoeve van de sanering en nieuwbouw zal een deklaag aangebracht worden;
- Deze deklaag heeft een oppervlakte van 400 m²;
- Er mag niet ontgraven worden onder de heersende grondwaterstand;
- De deklaag zal gerealiseerd worden door de aanleg van de nieuwe bebouwing door middel van een isolatielaag met een dikte van 0,25 meter.;
- Op de locatie bevindt zich tevens een ernstige grondwaterverontreiniging met zware metalen. Uit eerdere correspondentie met de provincie is reeds vast komen te staan dat de

grondwaterverontreiniging in het verleden is ontstaan als gevolg van een calamiteit en niet door uitloging van de grond.

Op 5 maart 2013 is door Lankelma een vernieuwde melding BUS ex artikel 39b van de Wbb ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De hiervoor genoemde voorwaarden gedurende de sanering blijven gehandhaafd. Deze melding alsmede de kennisgeving van de provincie op de melding zijn als bijlage toegevoegd bij onderhavige toelichting.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Door Lankelma is in februari 2013 tevens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd op de gronden die buiten het oorspronkelijke onderzoeksgebied liggen. Het betreft hier de gronden rondom de oorspronkelijke planlocatie Lommensedijk 9 uit het deels vernietigde bestemmingsplan "Rijerscheweg 7 / Lommensedijk 9". Deze gronden zijn met onderhavig plan in het plangebied komen te liggen. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grond niet geheel vrij is van bodemverontreiniging en een nader bodemonderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van chroom in het grondwater. Nader onderzoek is echter niet zinvol aangezien de oorsprong van de verontreiniging bekend, namelijk de verontreiniging bij de bedrijfslocatie Lommensedijk 9. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn tenslotte ook geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Met het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt, het bovenstaande en de kennisgeving van GS op de melding BUS in acht nemende, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Bergeijk.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er “Waterneutraal” gebouwd worden. “Waterneutraal” bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd. Bij “Waterneutraal” bouwen moet er regenwater in het gebied gebufferd worden om de geoorloofde afvoer van regenwater (1,67 l/s/ha) bij het vallen van een regenreeks niet te overschrijden. Er zijn hiervoor enkele mogelijke oplossingen op een volgend van voorkeur:

1. Infiltreren van regenwater in de bodem;
2. Bufferen van regenwater in het plangebied door middel van een retentievoorziening en daarna geleidelijk afvoeren;
3. Regenwater afvoeren naar retentievoorziening elders in de omgeving van het plan (is alleen bespreekbaar bij een overcapaciteit) of (tijdelijk) aansluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied.

Beoordeling

De huidige bebouwing op het terrein is niet meer in gebruik en omvat een oppervlakte van 1.712 m². Planologisch is een bebouwde oppervlakte van 1.900 m² toegestaan. Momenteel is het terrein ingericht als bedrijventerrein met bijhorende verharding, bouwwerken en voorzieningen. Het huidige waterbeheer is afgestemd op de aanwezige bebouwing en verharding. De totale oppervlakte van het bedrijfsperceel van het plangebied bedraagt 9.383 m². In het noorden is een grote waterloop of waterpartij aanwezig; de Bosscherweijerloop. De invloed van deze waterloop op de bedrijfslocatie is naar verwachting zeer gering. In de directe omgeving van de locatie zijn enkele sloten en greppels aanwezig.

In de toekomstige situatie zal een nieuw bedrijfspand gerealiseerd worden van maximaal 2.644 m² met bij de functie behorende verharding, bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van het plangebied aan de Lommelsedijk is naast het bodemonderzoek tevens een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek zuid BV (projectnummer 58504, datum 3 september 2009). De rapportage is als bijlage toegevoegd.

Het maaiveld op de onderzoekslocatie is relatief vlak en heeft een hoogte van 36,92 a 37,31 m + NAP. De actuele grondwaterstand bedraagt circa 2 m – mv, de GHG is naar verwachting dieper dan 0,7 m – mv. De bodem bestaat uit een 1,0 m dikke bovenlaag van matig fijn zand. Daaronder is een matig grof tot grof, grindhoudend zandpakket aanwezig. De doorlatendheid van de fijn zandige bovenlaag is redelijk goed tot goed en heeft een gemeten k-waarde van 0,7 tot 2,9 m/dag. De hieronder aanwezige grove zandlaag heeft een zeer goede doorlatendheid met gemeten k-waarden van 4 tot meer dan 45 m/dag. Het is mogelijk een fundering op staal

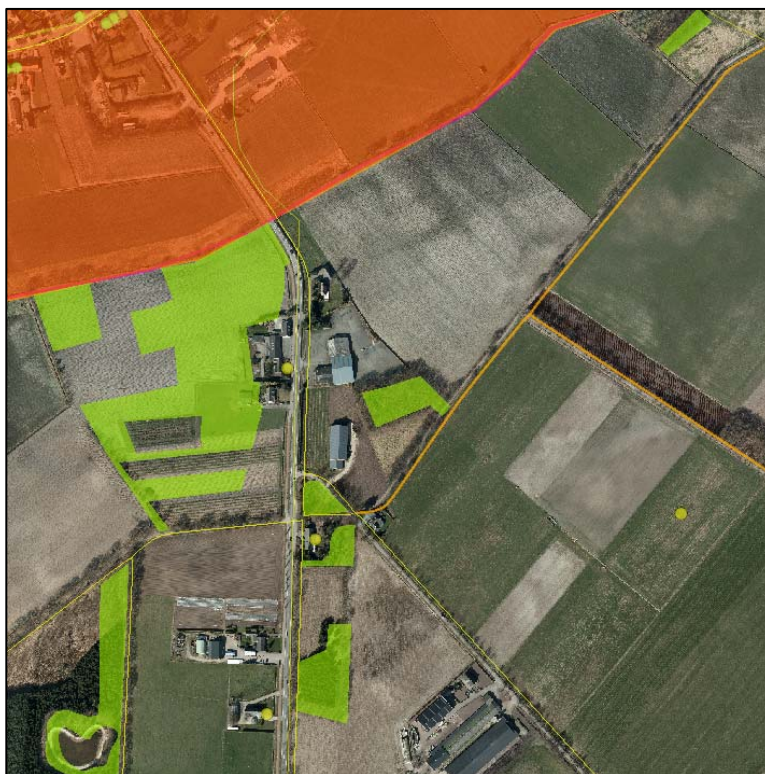
toe te passen op deze ondergrond. Gegeven de goede doorlatendheid van het grove zandpakket, dient rekening gehouden te worden met zeer hoge onttrekkingsdebieten.

Ten aanzien van grondwater wordt gesteld dat de stroming globaal noordoostelijk gericht is met een verhang van circa 0,9 meter per kilometer. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht. Op basis van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet ligt binnen een beschermingszone van een waterwingebied. Verder vinden er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats in de directe omgeving.

Het waterschap heeft ten aanzien van de watertoets een positief advies afgegeven. Hierin staat aangegeven dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Het nieuwe bestemmingsvlak dat verhardingen toestaat is 9.383 m² groot, het oude bestemmingsvlak 11.037 m². Gezien dit feit, de hoge GHG en de aanwezige verontreiniging zal het hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Van infiltratie is geen sprake. Het nieuwe bedrijfspand zal ten behoeve van de afvoer van het afvalwater middels een gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Bij de ontwikkeling zullen ten aanzien van het materiaalgebruik geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Conclusie

Het onderhavige plan zorgt niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.



Uitsnede Erfgoedkaart SRE, versie 24 oktober 2012 met weergave cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

5.4 **Cultuurhistorie en archeologie**

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen de gemeente dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de Erfgoedkaart van de SRE. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

De omgeving van de locatie aan de Lommelsedijk bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of elementen. Het plangebied is echter gelegen op geruime afstand ten zuiden van het cultuurhistorisch waardevolle 'buurtschap Boscheind'. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich ook een bosje met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit bosje blijft in tact en wordt niet aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg

(Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

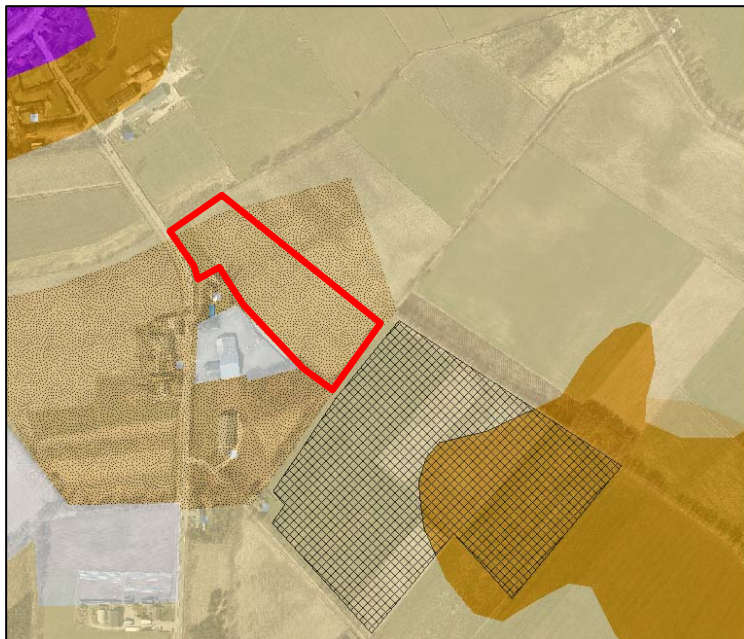
Het plangebied heeft een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde op de vigerende archeologische beleidskaart van de SRE. Dit betekent dat een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit bestaat uit een bureauonderzoek met enkele proefboringen. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is om aan de hand van een inventarisatie van beschikbare historische, geologische en archeologische informatie te komen tot een specifieke archeologische verwachting van de onderzoekslocatie (van de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd). Het doel van het verkennend booronderzoek is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het archeologisch bureauonderzoek.

Op 3 augustus 2009 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op terreinen aan de Lommelsedijk 9 te Luyksgestel; het betreft hier het oorspronkelijke plangebied. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Het onderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van resten van vuursteenvindplaatsen uit de vroege prehistorie en resten van nederzettingen en grafvelden uit de late prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 15 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen een groot deel van het plangebied sterk is aangetast. Deze aantasting is waarschijnlijk opgetreden tijdens de bouw van de binnen het plangebied aanwezige bedrijfshal. De bodem is hierbij tot diep in de C-horizont geroerd. Op een aantal van de omliggende boorpunten is een afgedekte bouwvoor aangetroffen van enkele decimeters dikte. Deze ligt veelal op een dunne AC-horizont die al snel overgaat in het schone gele zand van de C-horizont. Deze bodemopbouw komt overeen met de bodemopbouw op de ten oosten van het plangebied gelegen akker. Op het westelijke deel van het plangebied bestaat de ondergrond uit grindhoudende afzettingen van de formatie van Sterksel. De aanwezigheid van een restant van een BC-horizont in één van de boringen, vormt een aanwijzing dat oorspronkelijk podzolbodems aanwezig zijn geweest. Hier is ten gevolge van ingrijpende bodemverstoring echter nauwelijks iets van over gebleven.

Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. In verband met de sterke verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, gevende resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de

verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.



Uitsnede Erfgoedkaart SRE, versie 24 oktober 2012 met weergave archeologische waarden. De gronden met rood gearceerd betreft de uitbreiding van het plangebied waar ingrepen plaatsvinden. De gronden zonder aanduiding zijn reeds onderzocht en vrij van archeologische waarden bevonden.

Op het noordoostelijke gedeelte van het terrein, de vergroting ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, heeft nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De gronden hebben op de archeologische beleidskaart van de SRE een middelhoge archeologische waarde, nader aangeduid met waarde esdek. Derhalve is een archeologisch onderzoek gezien de ontwikkeling noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal voorafgaand bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen plaatsvinden. Om de bescherming van de middelhoge archeologische waarden voorlopig te handhaven worden de niet onderzochte gronden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' beschermd. Zonder archeologisch onderzoek blijft een fysieke ingreep niet mogelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt voor de reeds onderzochte gronden geen belemmering voor de ontwikkeling. De niet-onderzochte gronden worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen middels archeologisch onderzoek nader bekeken. Met de beschermende regeling worden eventuele waarden vooralsnog in tact gelaten.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is door Staro Natuur en Buitengebied in februari 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder samengevat weergegeven.

Beschermde gebieden

Op ongeveer twee kilometer ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Op ongeveer twee kilometer ten zuiden ligt in België het Natura 2000-gebied Valleigebied van de Kleine Nete en op ongeveer tweeënhalve kilometer ten zuidoosten ligt eveneens in België het Natura 2000-gebied Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse heide, Warmbeek en Wateringen. Het plangebied ligt buiten de EHS, maar grenst daar in het zuiden en noorden wel aan. De voorgenomen plannen zullen gezien de kleinschaligheid van het project en de afstand tot de gebieden geen effect hebben op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de EHS zijn gezien de aard van het project geen negatieve effecten te verwachten, mogelijk ontstaat een positief effect vanwege de groene inrichting van het terrein in de nieuwe situatie.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Daarnaast komt mogelijk de plantensoort brede wespenorchis in het plangebied voor. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 3

Het is niet uit te sluiten dat in de Bosscherweijerloop de vissoort beekprik uit FFtabel 3 voorkomt. Met de voorgenomen plannen zullen geen werkzaamheden plaatsvinden aan de Bosscherweijerloop. Zodoende treden geen negatieve effecten op aan de mogelijk voorkomende beekprik, waardoor het niet nodig is om mitigerende maatregelen te nemen. Indien er wel aan de beek gewerkt gaat worden, dan is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van beekprik en de mogelijke effecten die kunnen optreden.

Uit het vleermuisonderzoek van 2010 (Staro Natuur en Buitengebied 2010) wordt het plangebied door vleermuizen gebruikt om te foerageren. Er komen volgens dit onderzoek geen verblijfplaatsen van vleermuizen voor in het te slopen bedrijfspand. Ten aanzien van vleermuizen treedt geen negatief effect op.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Indien eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart t/m half juli) worden uitgevoerd, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de algemene vogelsoorten. Het te slopen bedrijfspand biedt mogelijk broedgelegenheid aan enkele algemene soorten vogels. Indien de sloop buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, zullen geen nadelige effecten optreden. Wanneer vooraf is vastgesteld dat er geen vogel broeden in/op het pand, dan mag er ook in het broedseizoen worden gesloopt.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat het aspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor alle aanwezige flora en fauna geldt wel de zorgplicht ex. art. 2 van de Flora en Fauna wet. Op grond hiervan dient zoveel mogelijk gehandeld te worden, zodanig dat nadelige gevolgen voor flora en fauna worden voorkomen of worden beperkt.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Ten behoeve van de te realiseren bedrijfsfunctie aan de Lommelsedijk is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft geen geluidsgevoelige gebouw of terrein in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de aan te vragen milieuvergunning zal het aspect geluid meegenomen worden in de beoordeling.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (versie 2009). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bergeijk, zoals dat vigeert om de omringende gronden van het plangebied, is zichtbaar dat het plangebied niet is gelegen binnen een hindercontour van omliggende (agrarische) bedrijven. Ten aanzien van de mogelijke milieuhinder van de te ontwikkeling bedrijfsfunctie naar metaalassemblagebedrijf kan gesteld worden dat deze af zal nemen, gezien het een lagere milieucategorie betreft.

Momenteel is een categorie 4 bedrijf toegestaan met een maximale hindercontour van 200 meter overeenkomstig de VNG-publicatie. Met de komst van het metaalassemblagebedrijf wordt de maximale milieucategorie teruggebracht tot 3.1. dat een maximale hindercontour van 50 meter kent (indice geluid). De woningen aan de westzijde van de locatie liggen niet binnen deze theoretische hindercontour van het bedrijf. Gezien de voorgeschiedenis van de planvorming en de uitspraak van de Raad van State dient de nieuwe bedrijfssituatie wel te voldoen aan de thans geldende normen ten behoeve van de bescherming van milieugevoelige gebieden.

Door Tritium Advies is hiervoor in mei 2013 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Met het onderzoek is bepaald of met de komst van het metaalassemblagebedrijf en de nieuwe inrichting van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat naar omliggende woningen aan de westzijde van de Lommelsedijk. In het onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer naar en van de inrichting beschouwd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Hieronder zijn samengevat de conclusies van het onderzoek weergegeven:

- Met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter plaatse van zowel de gevels van woningen van derden als de eigen bedrijfswoning kan gesteld worden dat de inrichting voldoet aan 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Met betrekking tot de maximale beoordelingsniveaus (LMax) ter plaatse van zowel de gevels van woningen van derden als de eigen bedrijfswoning kan gesteld worden dat de inrichting voldoet aan 70 dB(A) etmaalwaarde. De maximale niveaus worden met name veroorzaakt door heftruckbewegingen op het terrein. Door het aanleggen van een vlakke ondergrond (ook bij de overgang van binnen naar buiten), het werken met een lagere snelheid of het werken met rubberen lepels zullen de piekverhogingen bovendien veel lager uitvallen dan de worst-case aangenomen verhoging van 23 dB.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer naar en van de inrichting kan gesteld worden dat de beschouwde bedrijfssituatie ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Met deze rapport is aangetoond dat de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie van een metaalassemblagebedrijf binnen de waarden vallen zoals door de gemeente gesteld. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot het aspect geluid (industrielawaai) er ter plaatse van de woningen aan de Lommelsedijk te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

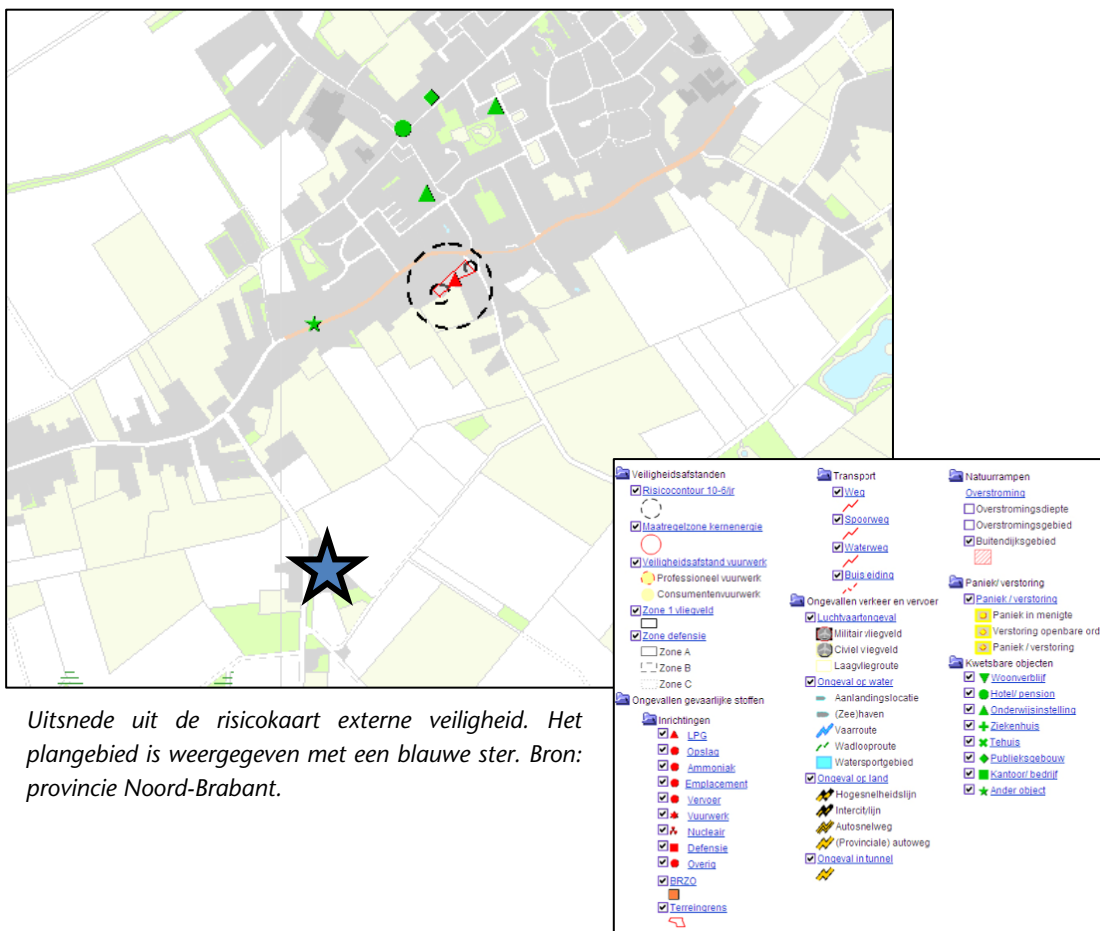
Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer.



Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen, vaarwegen en spoorwegen opgenomen. Tot de inwerkingtreding van het Basisnet met bijbehorende besluiten vigeert de circulaire met de daarin opgenomen tabellen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen inrichting aanwezig is. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ten aanzien van het deelaspect luchthavens kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in het radarverstoringgebied van een vliegbasis.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende

inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ter plaatse van de locaties van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

stof	criterium	grenswaarde (µg/m ³)	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Een ruimtelijk plan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm

artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;

- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidsbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Beoordeling

Indien niet meer dan 1.500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van 'niet in betekenende mate'. Met betrekking tot kantoren wordt gesteld dat in geval van één ontsluitingsweg en een brutovloeroppervlak (bvo) van maximaal 100.000 m² dan wel 2 ontsluitingswegen en een bvo van maximaal 300.000 m² sprake is van 'niet in betekenende mate'. In het onderhavige plan is aan de Lommelsedijk de realisatie van een bedrijfs- en ondersteunende kantoorfunctie geprojecteerd aan één ontsluitingsweg. Het besluit NIBM is derhalve van toepassing. Daarnaast behoeft de luchtkwaliteit op de bedrijfslocatie zelf niet te voldoen aan de wettelijke normen aan luchtkwaliteit zoals genoemd bij het toetsingskader. Hier wordt getoetst aan de ARBO-regels. Ter plaatse van de Lommelsedijk zal de ontwikkeling geen significatie invloed hebben op de reeds aanwezige verkeersintensiteit op de Lommelsdijk, zodat na de ontwikkeling geen normen worden overschreden. Ten behoeve van de aanvraag milieuvergunning zal het aspect luchtkwaliteit voor de bedrijfshal nog nader bekeken worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte aan bedrijventerrein. Het betreft de verplaatsing van een bedrijf van een locatie aan de Rijerscheweg te Luyksgestel waarvoor het gewenst is de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De verplaatsing vindt plaats naar een locatie waarop grotendeels reeds een bedrijfsbestemming rust. De locatie is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, omdat hier binnen de gemeente geen passend bedrijfskavel beschikbaar is. Door de onderhavige locatie te herstructureren ontstaat er een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zo ontstaat er een kostendrager voor de uit te voeren bodemsanering en de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing. De locatie wordt multimodaal ontsloten voor automobilisten, vrachtverkeer en langzaam verkeer.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een metaalasssemblagebedrijf mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.3 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. In het geval van een industrieterrein is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit een omvang heeft van 75 hectare of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied gedeeltelijk ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Echter, de ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit.

Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Bergeijk.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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 begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

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

De opgenomen bestemmingsregelingen zijn afgestemd op de regels in het recente bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van een metaalassemblagebedrijf, welke staan vermeld in de categorieën 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlagen. Dit uitgezonderd geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is de handhaving van een reeds bestaande bedrijfswoning toegestaan.

Toegestaan zijn tevens bijbehorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. In de regels zijn verder nog bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een landschappelijke inpassing zal het gehele plangebied, met uitzondering van de bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning en bijbehorende erven wordt bestemd met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en dient de inrichting van de gronden te worden vormgegeven conform het bij dit bestemmingsplan horende beplantingsplan. Ter plaatse van de aanduidingen zijn de aanleg van een ontsluitingsweg, parkeervoorziening en tuin mogelijk. De landschappelijke inpassing geldt niet ter plaatse van gebiedsaanduidingen 'overig – ecologische hoofdstructuur' en 'overig – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden is op de gronden waarop geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden een dubbelbestemming opgenomen. Onderdeel van de dubbelbestemming vormt een omgevingsvergunningstelsel voor bodemroerende activiteiten.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels ten aanzien van strijdig gebruik opgenomen en regels ten aanzien van mantelzorg.

Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van het in het plangebied vigerende beleid ten aanzien van intensieve veehouderijen is de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte. Daarnaast is een regeling voor Bed and Breakfasts opgenomen.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot 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 bij een omgevingsvergunning worden afgeweken 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

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Lommelsedijk 9".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief wordt tussen de ontwikkelaar en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. In het kader van deze overeenkomst zijn door de gemeente stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden opgesteld die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Eventuele afwijkingen vergen hernieuwde afstemming.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Onderhavig bestemmingsplan betreft de reparatie van het op 5 mei 2012 door de Raad van State deels vernietigde bestemmingsplan “Rijerscheweg 7 / Lommelsedijk 9”. Dit bestemmingsplan is in het voortraject reeds uitvoerig besproken met de overlegpartners.

Als gevolg van vernieuwd beleid en regelgeving is de provincie Noord-Brabant wel verzocht een informele overlegreactie op het concept-ontwerp bestemmingsplan te geven. Per brief heeft de provincie gereageerd d.d. 19 april 2013. Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Inspraak

Vanwege de reeds doorlopen procedure van het oude bestemmingsplan zoals hiervoor omschreven wordt het bieden van een inspraakmogelijkheid voor onderhavig plan niet noodzakelijk geacht.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 mei 2013 tot en met 3 juli 2013 ter visie gelegen op het gemeentehuis en is daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het plan ontvangen.

