

Inhoud

Inleiding	2
Stedenbouwkundig plan.	2
1. Bedrijfskavels.	2
2. Ontsluiting.	3
3. Openbare Ruimte.	3
4. Parkeervelden.	3
5. Wegprofielen.	4
6. Groene inpassing.	4
Bestemmingsplan.	5
1. Verbeelding/regels.	5
a. Bedrijventerrein ('Paars').	6
b. Verkeer-Verblijfsgebied ('Grijs').	6
c. Groen ('Groen').	7
2. Toelichting.	8
Vervolg.	9

Inleiding

Een jaar geleden zijn we gestart met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein Waterlaat 7. Daarvoor werd een informatieavond gehouden op 26 februari 2019. Tijdens deze informatieavond werd een klankbordgroep geformeerd, die in maart 2019 betrokken is geweest bij het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het gebied. In deze visie zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan dat vervolgens werd opgesteld, voldoet aan deze visie.

Stedenbouwkundig plan

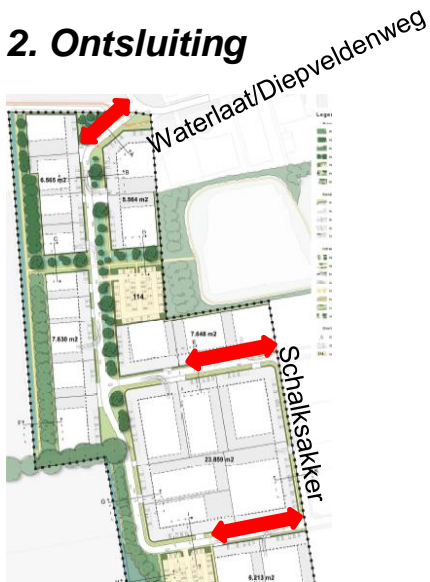


1. Bedrijfskavels



Met dit plan kan ca. 5,9 ha. aan nieuwe bedrijfspcelen worden uitgegeven. Dit zal zijn in kavels van minimaal 1.000 en maximaal 5.000 m². De gebouwen op de bedrijfskavels zullen aan de voorzijde tenminste 12 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. Daarnaast moet een gebouw aan één zijde tenminste 5 meter uit de perceelsgrens blijven. Hiermee wordt bereikt dat op eigen terrein in elk geval voldoende ruimte wordt vrijgehouden om te kunnen parkeren en te laden en te lossen op eigen terrein. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt 15 meter, zoals dat ook elders op bedrijventerrein Waterlaat is toegestaan. Aan de randen is de bouwhoogte echter beperkt tot 12 meter. Samen met de aan te leggen brede groenstroken zal dit zorgen voor een goede overgang naar het buitengebied.

2. Ontsluiting



Het nieuwe bedrijventerrein zal worden ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Waterlaat/Diepveldenweg in het noorden en via de Schalksaker in het zuiden.

De aansluiting op de Waterlaat/Diepveldenweg zal rekening houden met de veiligheid van het fietsverkeer over de Oude Postelseweg.



3. Openbare Ruimte

Het streven om een duurzaam bedrijventerrein te realiseren is vooral vertaald in de ruime opzet van het plan. Er is relatief veel openbare ruimte. Dat geeft mogelijkheden voor extra groene bergingsvoorzieningen voor hemelwater én een groene verblijfskwaliteit.

4. Parkeervelden

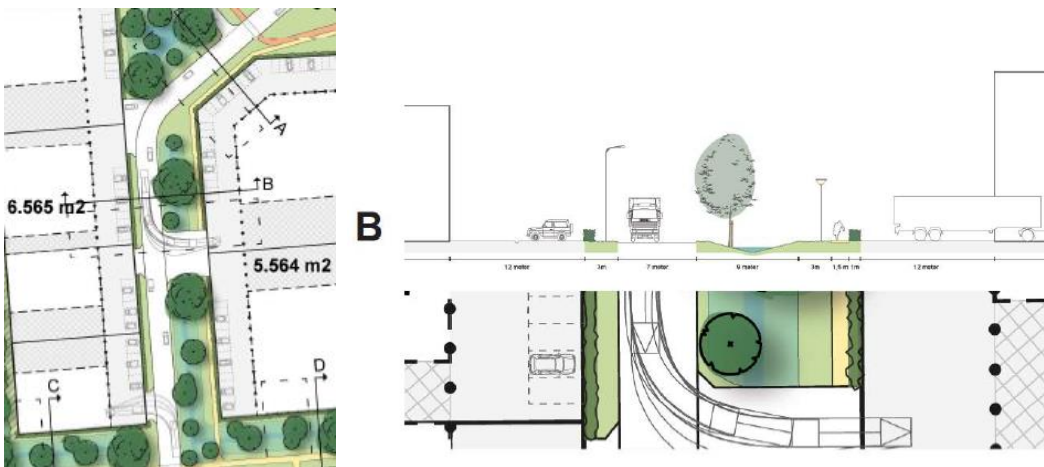


Voor een Bergeijks bedrijventerrein is het bijzonder dat in het plan ook twee openbare parkeerlocaties zijn opgenomen. Hier zal in totaal plaats zijn voor ongeveer 264 auto's. Hiervoor is gekozen om ervoor te zorgen dat:

1. er een gegarandeerde parkeercapaciteit beschikbaar is, die niet afhankelijk is van hoe afzonderlijke bedrijven hun perceel gebruiken. Vanuit de klankbordgroep is ook gevraagd om aandacht voor het voorkomen van parkeeroverlast op straat;
2. bij evenementen op het evenemententerrein, gelegen ten zuiden van het nieuwe bedrijventerrein, er in de buurt parkeergelegenheid aanwezig is;
3. bij hevige regenval we ruimte hebben om deze parkeerterrein te gebruiken als tijdelijke berging van regenwater, om overbelasting van het hemelwaterriool te voorkomen. De parkeerterreinen zullen dus iets verdiept worden aangelegd.

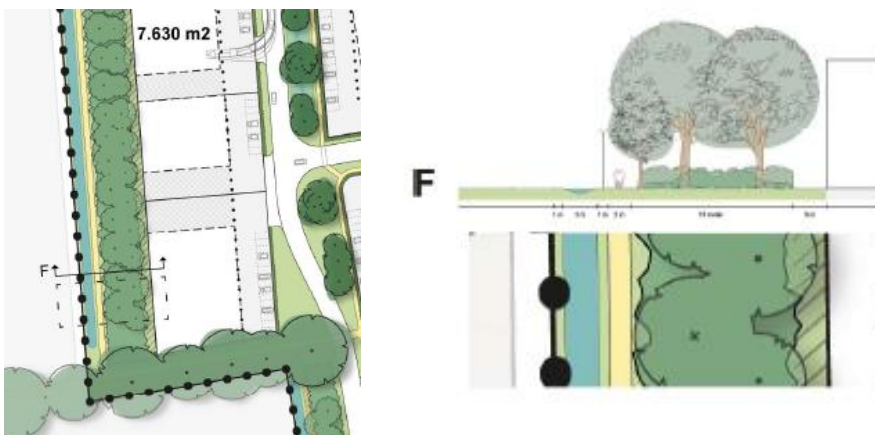
De parkeerplaatsen zullen naar rato worden 'toebedeeld' aan de uit te geven bedrijfskavels. De vergoeding hiervoor zal worden verrekend in de koopprijs van de kavels. Het totale aantal parkeerplaatsen per bedrijf zal worden bepaald aan de hand van de parkeernormen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het aantal toebedeelde openbare parkeerplaatsen zal in mindering worden gebracht op de door het bedrijf zelf nog aanvullend op eigen terrein aan te leggen aantal.

5. Wegprofielen



De ontsluitingswegen zullen een ruim profiel krijgen met groene bermen en wandelpaden. In een deel van de groene bermen zullen wadi's worden aangelegd om het regenwater te bergen. Dit regenwater is afkomstig van de aan te leggen wegen en de verharde gedeelten van de bedrijfspercelen. Mochten de wadi's bij hevige regenval vol raken, stromen deze over op de parkeerterreinen. Dit zal sporadisch kunnen voorkomen.

6. Groene inpassing



Rondom het nieuwe bedrijventerrein zal een groenstrook worden aangelegd met bosplantsoen. Deze strook krijgt een breedte van 11 tot 34 meter. Dit schermt het zicht op de toekomstige bedrijfsgebouwen af. Zoals eerder gemeld zal de bebouwing aan de rand van het bedrijventerrein lager zijn dan daarbinnen. Ook in deze stroken zullen wandelpaden worden aangelegd.

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan moet worden vastgelegd in een bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Nadat afronding van het stedenbouwkundig plan, ontstond landelijk de discussie over 'de stikstofuitstoot': door een uitspraak van de Raad van State werd duidelijk dat ruimtelijke ontwikkelingen (zoals de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein) niet langer zondermeer mogelijk was met het oog op de bescherming van Europese natuurgebieden. Voor Waterlaat 7 had dat tot gevolg dat we niet verder konden met het plan, zolang de rijksoverheid hierover geen duidelijkheid gaf.

Deze duidelijkheid is er begin dit jaar gekomen. Het Rijk maakte toen duidelijk hoe het effect van de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de Europese Natuurgebieden (voor Bergeijk zijn vooral het Keersop-dal en het natuurgebied de Plateaux van belang) kon worden berekend.

Er is inmiddels een bestemmingsplan opgesteld en dit ligt nu voor inspraak ter inzage. De termijn voor deze ter inzage legging loopt tot en met 8 april 2020.

Een bestemmingplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (een kaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven), de regels (hoe mogen gronden in elke bestemming gebruikt worden en wat mag daarop worden gebouwd) en een toelichting (hierin worden de ontwikkelingen onderbouwd door onder andere het resultaat van uitgevoerde onderzoeken en een toetsing aan eisen die door het Rijk, de provincie en het Waterschap worden gesteld). Deze drie onderdelen zijn samen met de uitgevoerde onderzoeken digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl¹

1. Verbeelding/regels

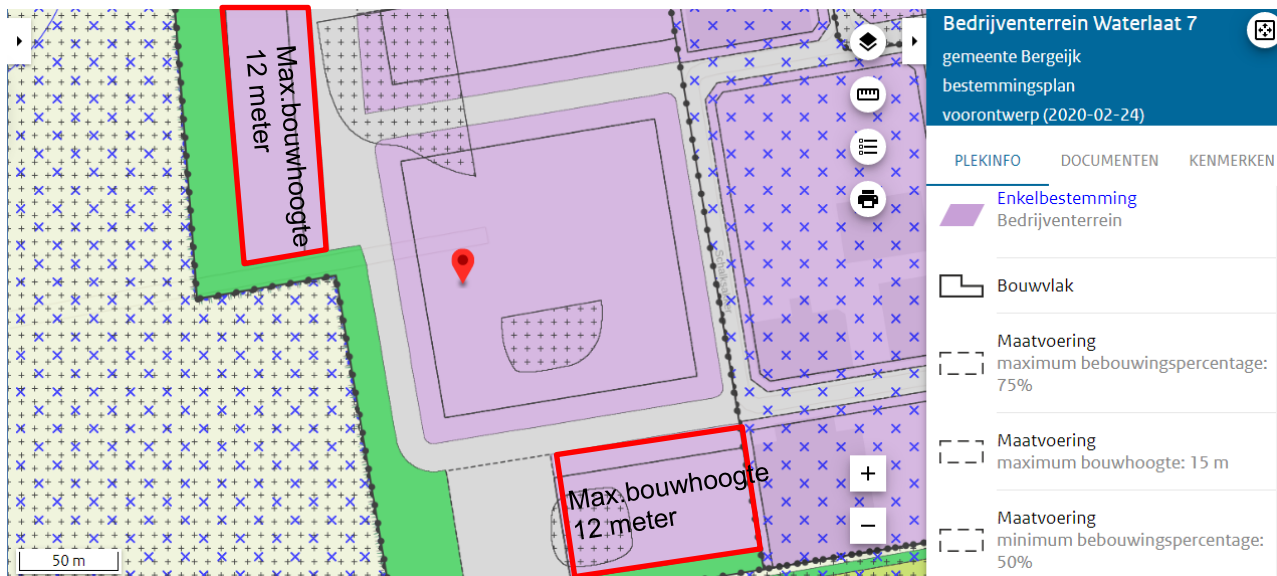
Op dit moment geldt voor de locatie van het nieuwe bedrijventerrein een agrarische bestemming. Dat verandert in het nieuwe bestemmingsplan in een aantal nieuwe bestemmingen:



¹ Zoek op 'Waterlaat, Bergeijk' en klik vervolgens op de kaart op de locatie van het nieuw geplande bedrijventerrein. Selecteer vervolgens aan de linkerkzijde van het scherm 'Bedrijventerrein Waterlaat 7, bestemmingsplan voorontwerp (2020-02-24)', waarna aan de rechterzijde via 'Documenten' de diverse stukken zijn te raadplegen)

a. Bedrijventerrein ('Paars')

De gronden die als bedrijfskavels worden uitgegeven krijgen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

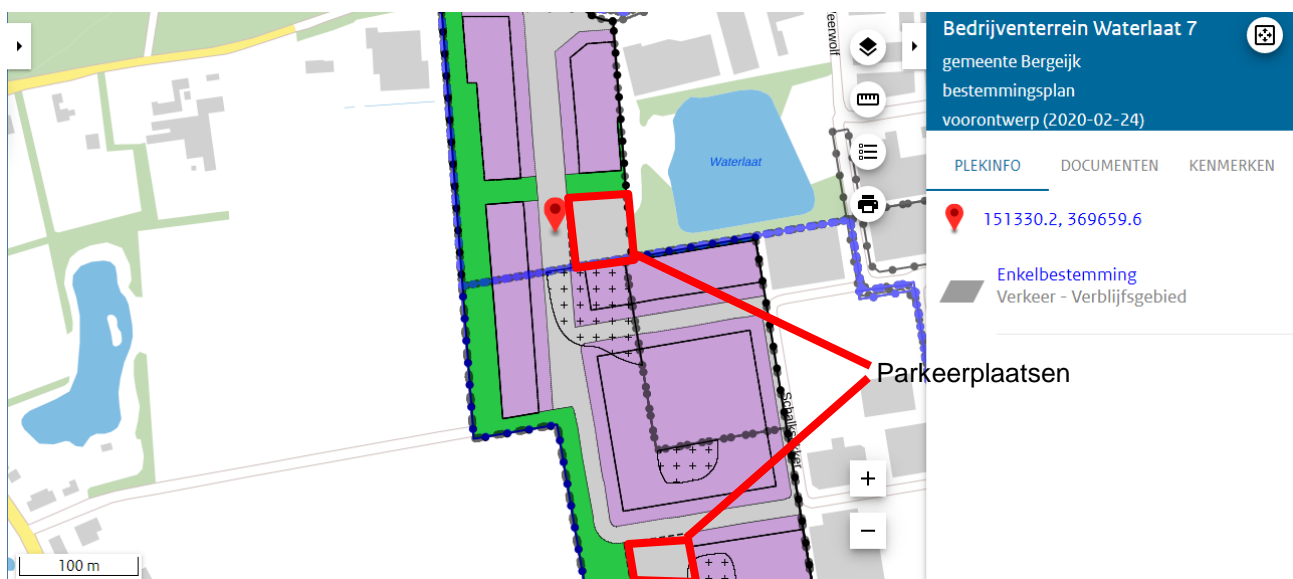


In de regels die bij deze bestemming horen is onder andere het volgende opgenomen:

1. Er mogen alleen bedrijven worden gevestigd in milieucategorie 2 tot en met 3.2. Dit zijn lichte tot middel-zware bedrijven. Bij regels is als bijlage een lijst gevoegd met wat dit voor soort bedrijven zijn. Zelfstandige kantoorfuncties zijn niet toegestaan. Uiteraard wel kantoorruimtes die onderdeel zijn van een bedrijf dat op de lijst voorkomt. Ook detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van de handel in auto's, scooters, caravans, motoren en boten.
2. De bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen. Aan de rand van het bedrijventerrein is deze hoogte beperkt tot 12 meter om, samen met de omliggende groenstrook, een goede overgang naar het buitengebied te kunnen realiseren.
3. De afstand van een gebouw tot aan de weg moet minimaal 12 meter bedragen. Ook moet elk gebouw aan één zijde tenminste 5 meter van de perceelsgrens blijven. Zo zorgen we ervoor dat elk bedrijf voldoende ruimte reserveert om op eigen terrein te kunnen laten parkeren en te laden en te lossen.

b. Verkeer-Verblijfsgebied ('Grijs')

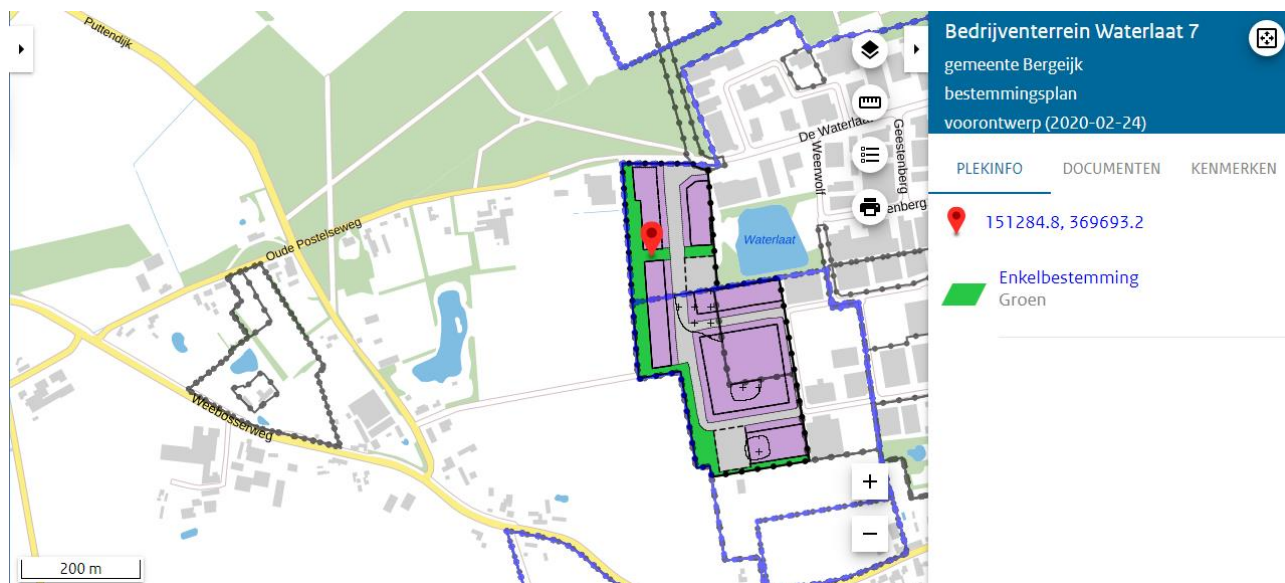
De gronden die openbaar zullen blijven en waarop de ontsluitingsstructuur zal worden aangelegd, krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.



Deze gronden zijn primair bedoeld voor verkeer, inclusief groene bermen en wadi's. Ook de beide openbare parkeerterreinen vallen onder deze bestemming. Hier mogen, met uitzondering van gebouwtjes en bouwwerken voor nutsvoorzieningen, in principe geen gebouwen worden gebouwd. Voor de parkeerterreinen wordt de stalling van vrachtwagens en stalling en opstal van goederen expliciet uitgesloten om ongewenst gebruik van deze parkeerterreinen tegen te gaan.

c. Groen ('Groen')

De derde bestemming in het plan is de 'Groen'-bestemming. Hier staat het gebruik als groenstroken met paden en wateropvang voorop. Belangrijk doel van deze zone is het afschermen van nieuwe bebouwing op het bedrijventerrein naar het buitengebied. Verder is ook de verbinding van deze omringende groenstrook naar bergingsvijver De Weerwolf in deze bestemming opgenomen. Het bouwen van gebouwen is in deze bestemming niet toegestaan.



2. Toelichting

In de toelichting wordt omschreven:

1. wat de huidige bestemmingsplannen zijn in het gebied;
2. welke randvoorwaarden Rijk en provincie stellen aan een dergelijke ontwikkeling;
3. wat de ontwikkeling betekent voor onder andere verkeer, natuur en de waterhuishouding.

Feitelijk vormt de toelichting de complete motivatie van het plan.

Uit deze motivatie blijkt dat we een aantal randvoorwaarden moeten stellen voor de bebouwing van de kavels:

1. Water: het gemeentelijk beleid is dat dakwater van gebouwen op eigen terrein moet worden geborgen. Dat kan op verschillende manieren. In de regels is deze verplichting ook opgenomen. Het water van verhardingen op de bedrijfsperven mag bovengronds aflopen naar de aansluitende wegen. Dat betekent dat bedrijfsperven niet rechtstreeks op het openbare regenwaterriool zullen worden aangesloten.
2. Stikstofuitstoot: uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de realisatie van dit bedrijventerrein alleen haalbaar is als we ervan uitgaan dat de gebouwen geen gasaansluiting krijgen. Ook dit is vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Nemen we dat niet op, kunnen we nu niet aantonen dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofneerslag op natuurgebieden rondom Bergeijk. Voor kleinverbruikers (tot 25.000 m³ gas per jaar) geldt al een verbod op een gasaansluiting. In dit bestemmingsplan geldt dus een algemeen verbod en is een gasaansluiting niet toegestaan.

Vervolg

Het plan ligt tot en met 8 april 2020 ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen inspraakreacties op het plan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Op basis van deze inspraakreacties en de reacties van provincie en waterschap vindt mogelijk aanpassing van het bestemmingsplan plaats. Dit aangepaste bestemmingsplan wordt vervolgens als ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In deze 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Bergeijk. De gemeenteraad zal vervolgens, mede op basis van deze zienswijzen, een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling (voorlopig gepland in oktober 2020), al dan niet gewijzigd, gaat dit raadsbesluit met het vastgestelde plan opnieuw 6 weken ter inzage. In deze laatste termijn kan door degene die een zienswijze heeft ingediend, beroep aantekenen tegen het raadsbesluit bij de Raad van State in Den Haag. Tegen door de raad vastgestelde wijzigingen kan iedereen die bij deze wijziging belang heeft hetzelfde doen.

De gemeenteraad zal gelijktijdig met het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan de gemeentelijke grondexploitatie vaststellen. Daarmee worden de financiën beschikbaar gesteld om de plannen voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied op te stellen en daarna uit te voeren.

In de tussentijd zal de gemeente een uitgiftebeleid opstellen. Hierin wordt onder andere bepaald hoe kavels uitgegeven zullen gaan worden en worden de verkoopvoorwaarden vastgelegd.

De echte levering van bouwrijpe percelen is in deze planning te verwachten medio 2021.