



Realisatie wasstraat op De Barrier te Geldrop

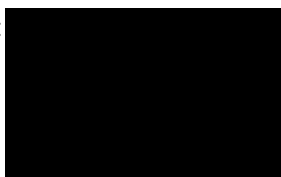
Ruimtelijke onderbouwing



Realisatie wasstraat op De Barrier te Geldrop

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever: Brekelmans Vastgoed bv
Rapportnummer: O 16587-10-RA
Datum: 11 december 2024
Referentie: TKe/TKe/KS/O 16587-10-RA
Verantwoordelijke:
Opsteller:



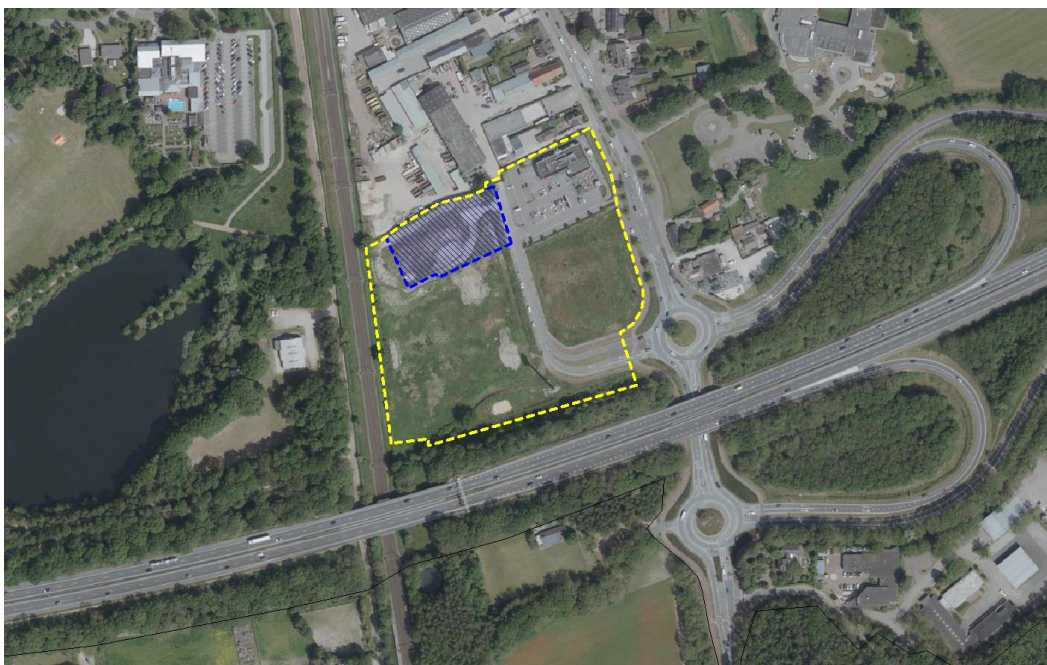
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Afwijking van het bestemmingsplan	4
2	Situering en gebruik plangebied	6
2.1	Situering en bestaande situatie	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Beoogde situatie	7
2.4	Strijd met het bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	M.e.r.-beoordeling	15
4.2	Verkeer en parkeren	16
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Geluid	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Bodemkwaliteit	22
4.8	Water	22
4.9	Natuur	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11	Kabels en leidingen	27
5	Uitvoerbaarheid	28
5.1	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6	Conclusie	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Brekelmans Vastgoed b.v. is eigenaar van de gronden van het gebied De Barrier te Geldrop. Brekelmans is voornemens in een deel van het gebied een wasstraat te realiseren, zie figuur f 1.1. Beoogd wordt de wasstraat aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein te realiseren.



f 1.1 Globale situering Bedrijventerrein De Barrier (geel) en planlocatie wasstraat (blauw).

De wasstraat omvat naast de wasstraat onder andere ook wasboxen en stofzuigplaatsen (inpandig).

Door het college van Burgemeester en Wethouders is reeds op 13 maart 2018 positief besloten op het ingediende principe-verzoek om medewerking te verlenen aan meerdere initiatieven op De Barrier, waaronder een wasstraat.

1.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een wasstraat past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier" van de gemeente Geldrop.

Om het plan te kunnen realiseren wordt daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan aangevraagd conform art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

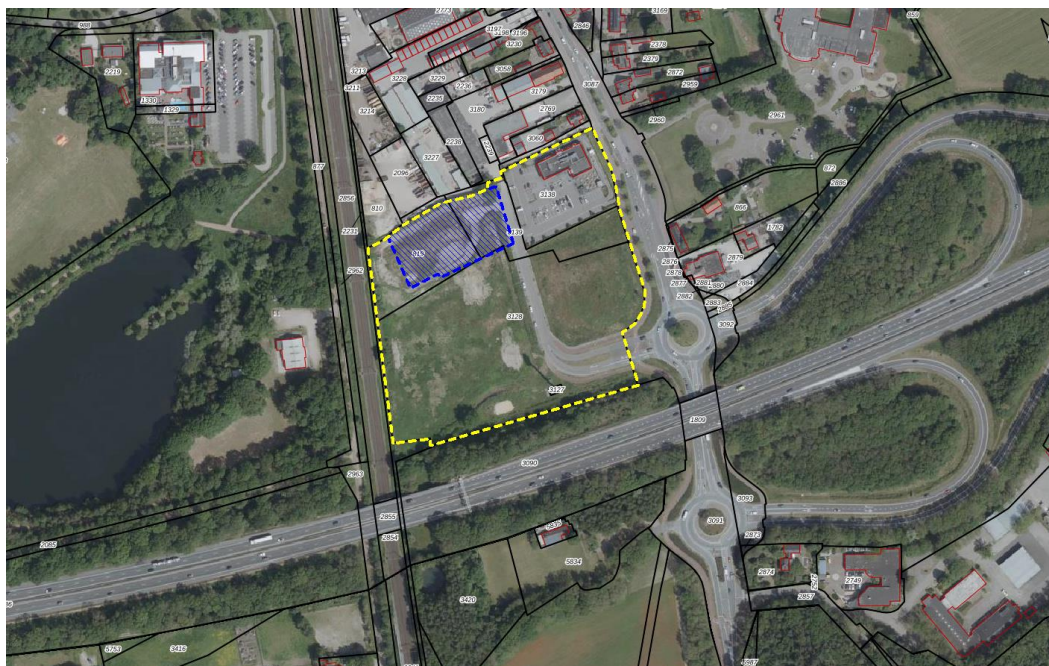
In voorliggende geval wordt voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (afwijken van het bestemmingsplan) voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend, een en ander conform artikel 2.7, eerste lid van de Wabo.

2 Situering en gebruik plangebied

2.1 Situering en bestaande situatie

Bedrijventerrein De Barrier is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Geldrop, tussen het spoor, de A67 en de Bogardeind, zie figuur f 2.1. In de bestaande situatie ligt een groot deel van het terrein braak. In de noordoosthoek is een McDonalds gevestigd. Ten noorden van de planlocatie liggen meerdere bedrijven. Aan de overzijde van het Bogardeind ligt onder andere een boutique hotel en enkele woningen.

Het plangebied waar voorliggende aanvraag betrekking op heeft, betreft de kadastrale percelen Geldrop, sectie E, nummer 819 (deels), 3128 (deels) en nummer 3139 (deels) en omvat ca. 4.100 m².



f 2.1 Bedrijventerrein De Barrier (geel) en planlocatie (blauw).

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier", vastgesteld in 2010. De planlocatie kent de bestemming "Bedrijf" (en een klein stuk grond met bestemming "Verkeer" ter plaatse van de in- en uitrit van de wasstraat). Op grond van de planregels zijn ter plaatse bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt.

Daarnaast zijn zelfstandige en/of ondergeschikte kantoren, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen toegestaan.

In figuur f 2.2 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven. De beoogde wasstraat bevindt zich aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein De Barrier, in de bestemming "Bedrijf".



f 2.2 Verbeelding bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier".

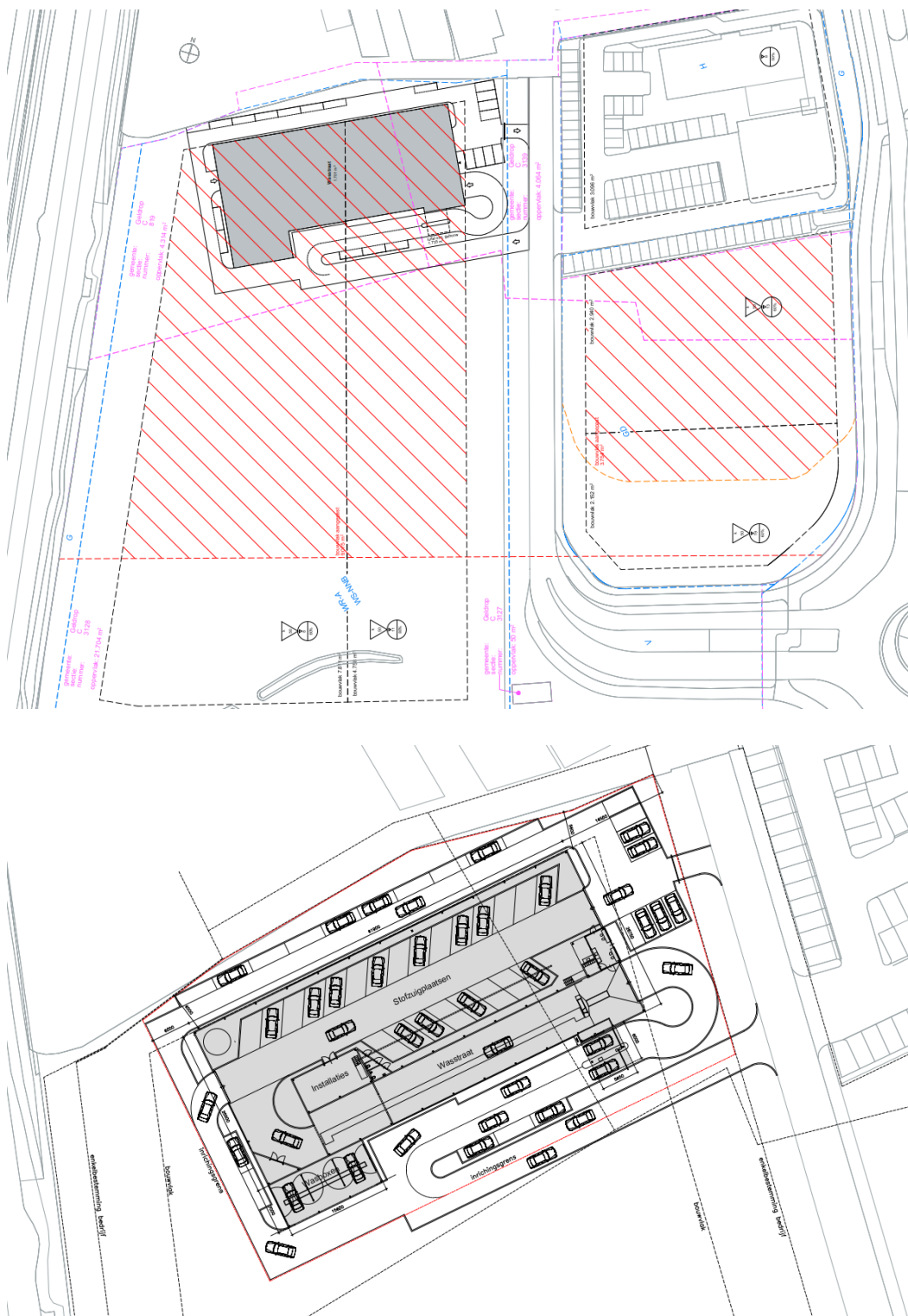
In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de milieusituatie, ontheffing te verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en toe te staan:

- a. bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 2. het geen risicovolle inrichting betreft.
- b. bedrijven in de gemeente Geldrop-Mierlo die vanwege hun ligging in woonwijken of in gebieden met overwegend een woonfunctie in aanmerking komen voor uitplaatsing casu quo verplaatsing naar een bedrijventerrein.

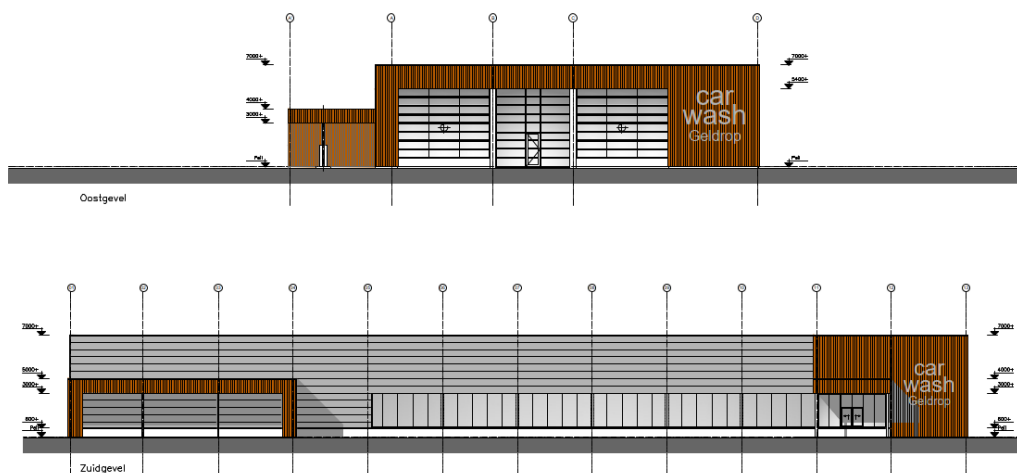
2.3 Beoogde situatie

Beoogd wordt een wasstraat aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein te realiseren. De wasstraat omvat onder andere een bedrijfsgebouw met wasstraat op kettingbaan, wasboxen en stofzuigplaatsen, alsook personeelsruimte en dergelijke. Rondom het gebouw is parkeergelegenheid aanwezig en infrastructuur om de bezoeker van de wasstraat van en naar de toegangen tot het gebouw te geleiden.

In figuur f 2.3 is de plattegrond van de wasstraat weergegeven, in figuur f 2.4 een impressie (indicatief) van het gevelaanzicht.



f 2.3 Sitering en plattegrond wasstraat.



f 2.4 Impressie gevelaanzicht wasstraat (indicatief). Bron: 3P Bouwkundig Adviesbureau.

De wasstraat heeft de entree aan de oostzijde. Vanaf daar worden bezoekers langs het gebouw geleid, naar de ingang van de wasstraat of de stofzuigerplaatsen. Bezoekers verlaten het gebouw aan de oostzijde, nabij de uitgang. Rondom het gebouw is aanvullend voorzien in enige parkeergelegenheid. Het gebouw omvat ca. 1.701 m² en heeft een bouwhoogte van ca. 7 meter.

De locatiekeuze wordt uiteraard ingegeven door de strategische ligging van het plangebied nabij de rijksweg A67 en het Bogardeind. De locatie is een bestaand, maar nog niet volledig ingevuld, bedrijventerrein dat geschikt is voor de vestiging van de beoogde bedrijfsfuncties. Rondom het bedrijventerrein zijn groenvoorzieningen.

2.4 Strijd met het bestemmingsplan

Een wasstraat is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan een autowasserij ingedeeld worden in milieucategorie 2, waarbij geluid het maatgevende milieuaspect vormt. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn wel andere bedrijven opgenomen, waarbij de milieucategorie varieert van milieucategorie 2 t/m 3.2.

Een wasstraat is dus qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijven die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten; de invloed op de omgeving is niet groter dan de rechtstreeks toegestane bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo stelt zich echter op het standpunt dat er voor de aangevraagde activiteit geen toepassing aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden gegeven. Aanvrager deelt dit standpunt niet. Deze onderbouwing is daarom zo opgesteld dat het kan dienen als motivering van zowel een binnen- als buitenplanse afwijkmogelijkheid.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk hierin maakt en welke richting meegegeven wordt aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid vindt plaats via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat dan om belangen zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, bescherming van cultureel erfgoed en dergelijke.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder.

Art. 3.1.6, lid 2 Bro is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk besluit dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

Gelet op de mogelijkheden van het bestemmingsplan (bedrijven met milieucategorie 2 t/m 3.2), kan gesteld worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend initiatief komt voort uit een vestigingsbehoefte van een lokale ondernemer, die de vraag naar zijn product uiteraard uitvoerig heeft onderzocht. Op de beoogde locatie kan een nieuwe, moderne wasstraat gerealiseerd worden die -mede met het oog op de locatie in de nabijheid van belangrijke infrastructuur- het verzorgingsgebied goed bediend. De nieuwe locatie zorgt voor een optimale benutting van het stedelijke gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee wel aan de beginselen van artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken

In april 2020 is de Structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken vastgesteld. In deze visie wordt onder andere een verbreding van de A67 tussen Leenderheide en Geldrop voorgesteld als oplossing voor de problemen met de doorstroming en verkeersveiligheid.

In de Structuurvisie is een ruimte-reservering opgenomen op de gronden van bedrijventerrein De Barrier ten behoeve van de toekomstige verbreding van de A67. Over de interpretatie van deze ruimte-reservering zijn veelvuldig gesprekken gevoerd met Rijkswaterstaat. Door de gemeente Geldrop-Mierlo is begin 2023 een tekening (tekening 'ruimtebeslag aansluiting A67 - Barrier') gedeeld met de initiatiefnemer over de juiste interpretatie van de vrijwaringszone/ruimte-reservering. De beoogde bebouwing wordt gesitueerd buiten deze zone.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van het plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant - visie op de Brabantse leefomgeving' is in december 2018 vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Nadere uitwerking van de visie in bindende regels vindt plaats in de Omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de

Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid met "verstedelijking afweegbaar" ¹. Ook geldt in het plangebied het werkingsgebied 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

Volgens de Interim verordening dient het bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten, invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met onder meer zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt volgens de Interim verordening in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Conclusie provinciaal beleid

De zorgvuldige inpassing van een wasstraat op de rand van stedelijk gebied, op een locatie die reeds is bestemd voor bedrijvigheid (bestaand bouwperceel) maar al lange tijd braak ligt en gebaseerd is op een concrete ruimtevraag van een lokale initiatiefnemer, is passend binnen de provinciale beleidskaders.

Voor wat betreft de kaders inzake water wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Begin 2023 is de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 vastgesteld. Deze visie vormt de integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving, waarmee de gemeente een koers uit zet voor de lange termijn.

¹ In dit geval had de provincie in de Verordening eigenlijk al de aanduiding 'Stedelijk gebied' moeten toepassen. Het bedrijventerrein waar het plangebied deel van uit maakt is immers reeds sinds 2010 bestemd met bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd'. Realisatie van bedrijfsbestemmingen is op basis van de vigerende planologische kaders dus rechtstreeks toegestaan.

De gemeente benoemt in de visie de ambitie om zich in de toekomst door te ontwikkelen als groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. Om dit te bereiken zijn er zes speerpunten uitgewerkt:

1. Duurzaam verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunten (in Geldrop en Mierlo)
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht.

Voor wat betreft de bedrijventerrein -inclusief De Barrier- geeft de Omgevingsvisie de volgende analyse en beleidslijnen:

In Geldrop-Mierlo hebben (bijna) alle bedrijventerreinen een gemengd profiel en liggen nieuwe concepten niet voor de hand. We streven wel naar een scherper profiel, waardoor de bedrijventerreinen (grotendeels) ook echt geschikt blijven voor (industriële, technische en dienstverlenende) bedrijvigheid. Daarom zetten we in op kleinschalige en gerichte herstructureringen op kavelniveau, waardoor we bestaande (lokale) bedrijven of groeiende bedrijven kansen geven zich te vestigen of uit te breiden. We kiezen daarvoor voor de volgende beleidslijnen:

- We staan geen woningen meer toe op bedrijventerreinen.
- We beperken functies als perifere detailhandel en consumentgerichte activiteiten tot enkele afgebakende delen van de bedrijventerreinen langs doorgaande wegen, zoals bij de Barrier, de Bijenkorf en Emopad.
- We streven naar de vestiging van nieuwe technische bedrijven, MKB of dienstverlening en geven dit type bedrijven uitbreidingsruimte of flexibiliteit in bebouwing.

Conclusie gemeentelijk beleid

De Barrier wordt in de Omgevingsvisie benoemt als een bedrijventerrein met consumentgerichte activiteiten, waarbij de ligging langs een doorgaande weg relevant is. Het voorliggend initiatief past binnen deze kaders.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van "grotere" plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C-lijst moet er altijd een m.e.r.-procedure doorlopen worden. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig. Boven de drempelwaarde in de D-lijst is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht voor besluiten en m.e.r.-plicht voor plannen die kaderstellend zijn. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling").

De uitbreiding van een bedrijventerrein valt binnen categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*, waarbij een drempelwaarde van toepassing is van 100 hectare. Het plangebied omvat aanzienlijk minder dan de drempelwaarde van 100 hectare (<1 hectare).

Bij de m.e.r.-beoordeling staat centraal of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden. Conform bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. vindt de beoordeling plaats aan de hand van vier hoofdcriteria:

- de kenmerken van de activiteiten (omvang, verontreiniging en hinder);
- de locatie waar de activiteit plaatsvindt (kwetsbaarheid grondgebruik, landschap, bevolkingsdichtheid);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, grootte, complexiteit, duur, omkeerbaarheid van het effect);
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie met andere projecten).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan tevens als basis dienen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de in voorliggende onderbouwing en met name de navolgende paragrafen gepresenteerde informatie omtrent kenmerken van het project, de plaats van het project, de potentiële effecten van het project en de samenhang met andere activiteiten kan gesteld worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een MER is dan ook niet nodig.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Reeds in 2020 heeft bureau Goudappel verkeerskundig onderzoek uitgevoerd in relatie tot de beoogde realisatie van een wasstraat (en andere bestemmingen) op bedrijventerrein De Barrier. Door Goudappel is aangegeven dat de wasstraat een verkeersgeneratie kent van ca. 568 voertuigbewegingen per etmaal (weekdaggemiddeld).

Binnen het vigerende bestemmingsplan en de bestemming "Bedrijf" zijn reeds diverse functies toegestaan. Deze functies (kantoren, kennisintensieve bedrijven) kennen uiteraard ook een verkeersgeneratie, welke vervalt.

Er is derhalve door de nieuwe planinvulling sprake van een beperkte toename van verkeer van en naar het plangebied. Dit verschil wordt verkeerskundig als niet relevant beschouwd.

De bestaande ontsluitings-infrastructuur, die het plangebied verbindt met het Bogardeind middels een turbo-rotonde, wordt als toereikend beschouwd. In eerdere studies is immers rekening gehouden met een totale verkeersgeneratie van 4.818 motorvoertuigen per etmaal voor De Barrier.

Parkeren

Conform de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (2023)', dient voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit deze nota. Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

Voor een wasstraat zijn in het parkeerbeleid van de gemeente geen parkeernormen opgenomen. Ook in de CROW-publicatie "parkeernormen 2024" ontbreekt deze functie.

Op basis van ervaringsgegevens van de initiatiefnemer worden op het buitenterrein ca. 20 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, teneinde te waarborgen dat steeds voldoende parkeerruimte beschikbaar is. Daarnaast is inpandig ook parkeerruimte beschikbaar ter plaatse van de stofzuigplaatsen.

Voor wat betreft fietsparkeren geldt dat er voor de wasstraat geen relevante fietsparkeervraag wordt verwacht. Voor personeel wordt uiteraard voorzien in ruimte om de fiets te parkeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Voorliggende situatie

In voorliggende situatie wordt op gronden die reeds een gemengde bestemming kennen een wasstraat gerealiseerd. Autowasserijen worden op grond van de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2. Bij deze categorie hoort in geval van een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Binnen 10 meter zijn geen milieugevoelige bestemmingen gesitueerd.

N.B. ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds bedrijven van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Conclusie

De richtafstand overlapt niet met milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de omgeving. Omdat de richtafstand niet overschreden wordt, is nader onderzoek naar de werkelijk te verwachten milieuhinder (stof, geur, geluid, gevaar) van de bedrijfslocatie niet noodzakelijk: het bedrijf wordt qua milieu-effecten passend geacht gezien de ruime afstand tot milieugevoelige bestemmingen.

In de omgeving van het plangebied zijn voorts geen bedrijven gevestigd die een relevante hinder veroorzaken voor de beoogde bedrijfsontwikkeling, danwel belemmerd worden door de realisatie van de nieuwe bedrijvigheid. Er is bijvoorbeeld geen sprake van risicocontouren van reeds in de omgeving gevestigde bedrijven over het plangebied.

4.4 Geluid

Zoals in de vorige paragraaf is weergegeven, valt het initiatief onder milieucategorie 2 met een daarbij behorende richtafstand in gemengd gebied van 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen geluidgevoelige bestemmingen gelegen, de dichtstbijgelegen woningen zijn gelegen op ruim 30 meter afstand, aan de overzijde van het Bogardeind.

Er bestaan derhalve voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Ten behoeve van de planvorming zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. De NIBM-tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. Voor de berekeningen wordt in de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens wordt aldus vastgesteld of de bijdrage van een plan aan de lokale luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" is.

De resultaten van de berekening met de NIBM-tool (versie 24-04-2024) zijn onderstaand weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	568
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conform de uitkomsten van de NIBM-tool is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Overigens zijn de achtergrondconcentraties in de omgeving van het plangebied dermate laag (zie alinea hieronder), dat ook indien de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit hoger zou zijn, nog altijd sprake is van een inpasbare situatie.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen (op grond van de Atlas Leefomgeving) in 2020 nabij het plangebied respectievelijk worstcase 25 µg/m³, 18 µg/m³ en 10 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen beperkt bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De totale concentraties verontreinigende stoffen blijft ruimschoots onder de van toepassing zijnde grenswaarden. In het plangebied is ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten, zoals met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

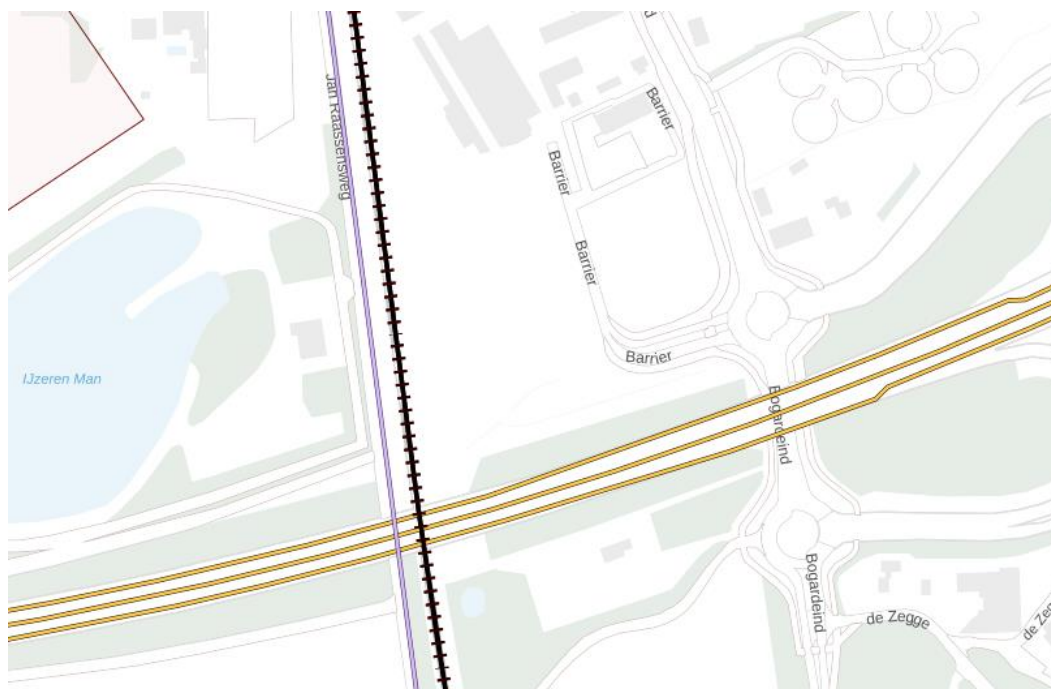
Ten behoeve van de bepaling van het externe risico worden twee risicomaten gehanteerd, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat kwetsbare objecten zoals woningen en zorginstellingen niet zijn toegestaan binnen de 10^{-6} contour. De contouren worden berekend aan de hand van met name stoffeigenschappen zoals giftigheid en brandbaarheid. Ook zijn locatiespecifieke eigenschappen van belang (hoogteligging, wissels, overgangen e.d.).

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een factor van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Inventarisatie

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere risicobronnen aanwezig, zie figuur f 4.1 voor de uitsnede van de Atlas Leefomgeving. Het betreft zowel de rijksweg A67 als het spoor als een buisleiding (hogedruk aardgasleiding) parallel aan het spoor.



f 4.1 Uitsnede Atlas Leefomgeving.

Het plangebied van de wasstraat ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en het gebouw ligt ook buiten de plasbrandaandachtsgebieden, maar wel binnen het gebied waar het groepsrisico aandacht behoeft.

In 2016 is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot het bedrijventerrein De Barrier. Uit dit onderzoek (waarin dezelfde risicobronnen zijn opgenomen als bovenstaand beschreven) blijkt dat het groepsrisico beperkt is. De realisatie van een wasstraat in plaats van de ter plaatse reeds rechtstreeks toegestane gemengde bestemmingen leidt niet tot andere conclusies.

Inzake zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid stelt het rapport van de ODZOB:

"Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

Het gebied heeft één centrale toegangsweg. Omdat in geval van een calamiteit een tweede toegangsweg noodzakelijk is, is in het verleden al geregeld dat er een (alternatieve) extra toegang gerealiseerd kan worden door gebruik te maken van het fietspad. De hulpdiensten zijn hiervan op de hoogte.

Ten aanzien van brandweervoertuigen wordt bij een planontwikkeling gekeken naar de opkomsttijd van de eerste tankautospuut. Deze tijd worden vervolgens vergeleken met de zorgnorm beschreven in het "Besluit Wet Veiligheidsregio's" die vastgesteld is door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Specifiek voor het plangebied gelden de volgende zorgnormen, waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit industrie:

- voor industrie geldt dat binnen 10 minuten de eerste tankautospuut aanwezig is.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het realiseren van de functie bedrijven. Er worden geen objecten voor verminderd zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Personen binnen het plangebied worden als zelfredzaam gezien.

Conclusie

Samengevat kan worden gesteld dat het groepsrisico hiermee in voldoende mate is verantwoord.

De hoogte van het groepsrisico wordt acceptabel geacht."

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Voorliggende situatie

Ten behoeve van de planvorming is reeds in 2016 een verkennend bodemonderzoek bodem uitgevoerd voor bedrijventerrein De Barrier. In de conclusies van het rapport is het volgende vermeld:

"In de zwak puinhoudende bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PCB, zink en kwik aangetoond. De zintuiglijk schone boven en ondergrond bevat geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen, minerale olie en naftaleen.

De waterbodem van de aanwezige waterloop W1 wordt als 'altijd toepasbaar' geclassificeerd voor de toepassing in oppervlaktewater en voldoet aan 'AW2000' voor de toepassing op landbodem. De waterloop W2 voldoet aan de 'Klasse A' voor toepassing in oppervlaktewater en 'Klasse industrie' voor toepassing op landbodem. De waterbodem uit de watergangen is verspreidbaar op het aangrenzend perceel. Conform de CROW-publicatie 132 zijn voor werkzaamheden in de waterbodem veiligheidsmaatregelen volgens de basisklasse in relatie tot verontreinigde grond noodzakelijk.

De vooraf opgestelde hypothese 'grootschalige onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie."

Het onderzoek dateert uit 2016. Omdat tussentijds geen activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden, worden de conclusies van het onderzoek nog als actueel beschouwd.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Water

Inleiding

Het Nederlands waterbeleid streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Beleid gemeente Geldrop-Mierlo

Het gemeentelijk rioleringsbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2023-2027). Hierin staat welke keuzes de gemeente maakt over hoe zij om gaat met afvalwater, regenwater en grondwater.

In het GRP zijn de volgende speerpunten benoemd:

1. Duurzame waterketen: De inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.
2. Een klimaatbestendig watersysteem: We gaan het systeem zo inrichten dat we de klimaatveranderingen beter kunnen opvangen. Iedereen heeft hier een verantwoordelijkheid. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies streven we er naar om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.
3. Grondwaterhuishouding in balans: Perceeleigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Bij alle ontwikkelingen in gebieden moeten we er voor zorgen dat er geen dusdanige wijzigingen in de grondwaterstand ontstaan die aanleiding kunnen geven tot hinder of schade. We streven er naar om zoveel mogelijk regenwater in de bodem te brengen. Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
4. Water als ordenend principe: Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Dat betekent dat eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, en dat de rest van de ontwikkeling zich daar omheen moet plooien.
5. Gezond, schoon en beleefbaar water: Door het gescheiden inzamelen, en gescheiden houden van regen- en afvalwater voorkomen we onnodige belasting van de waterzuivering maar voorkomen we ook onnodige natuurschade (riool overstorten).
6. Samen werken aan water: De gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. De samenwerkingsverbanden zijn een uitvloeisel van het Bestuursakkoord Water 2011. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve

gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

De gemeente hanteert als ontwerpnorm (ook opgenomen in de Verordening waterberging 2023 van de gemeente) 60 mm berging van hemelwater in de boven- en/of ondergrond en binnen het plangebied. Deze eis geldt voor (nagenoeg) elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie.

In voorliggende situatie, met een feitelijke verhardingstoename van 3.650 m² (ten opzichte van de bestaande situatie) is derhalve sprake van een bergingsopgave van 219 m³. Beoogd wordt deze bergingsopgave middels een nog te ontwerpen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) te realiseren. Overigens is ten opzichte van de planologisch toegestane situatie (bestemming "Bedrijf" met bouwmogelijkheden) geen sprake van een toename.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij de bouwactiviteiten gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitloggen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale/positieve herontwikkeling), rekening houdend met de nog te realiseren infiltratievoorziening.

Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

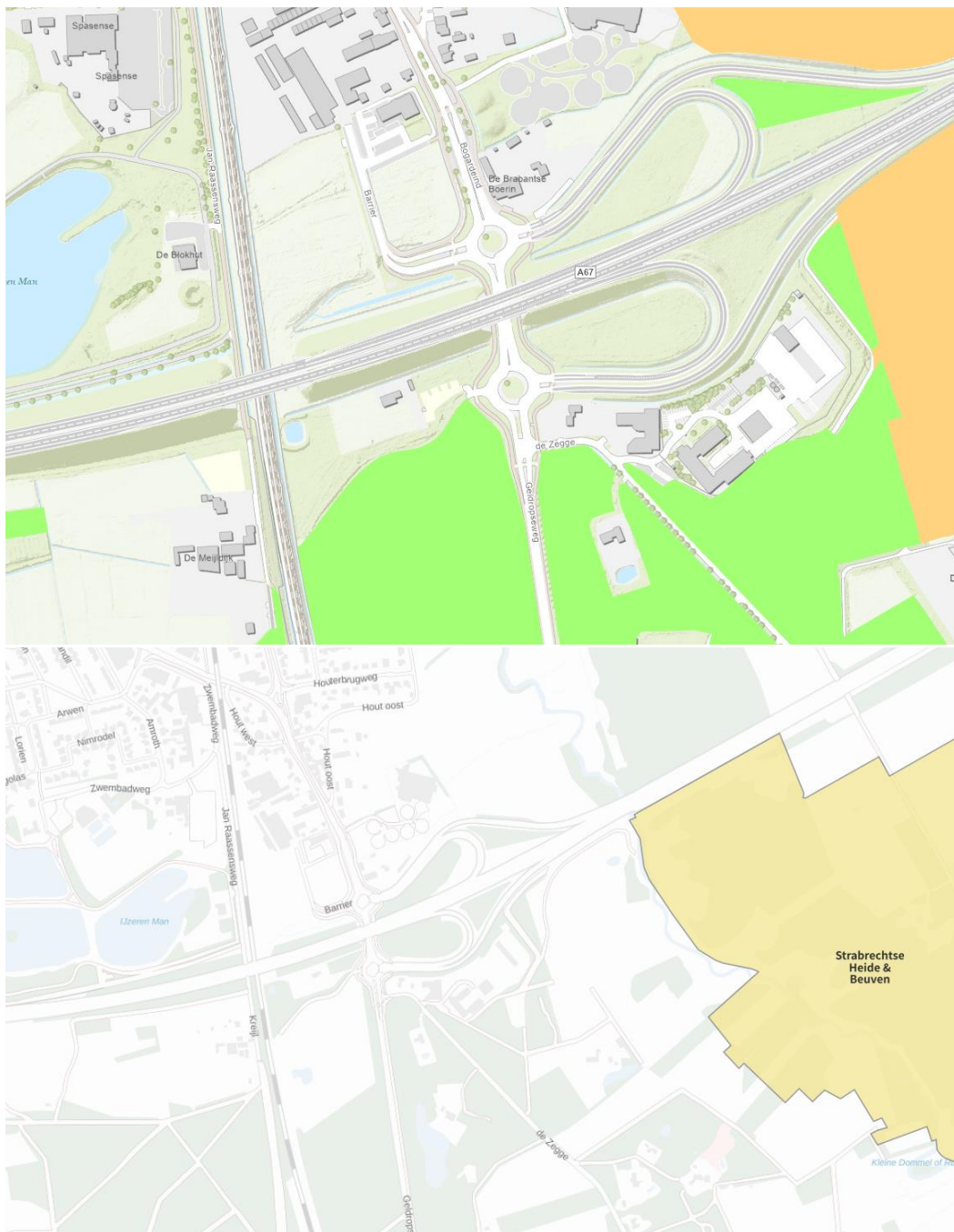
4.9 Natuur

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.



f 4.2 Situering NNN (boven) en Natura2000 (onder) nabij De Barrier.

Rondom De Barrier zijn -op enige afstand- beschermde natuurgebieden aanwezig. Vanwege de grote afstand is in relatie tot Natura2000-gebieden met name de stikstofdepositie van belang. Stikstofdepositie kan zowel tijdens de bouwfase als gebruiksfase optreden.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Conclusie

Een natuurtoestemming, indien vereist en niet afzonderlijk eerder aangevraagd, is een onlosmakelijk samenhangende activiteit en haakt in voorkomend geval aan bij de omgevingsvergunningverlening. Artikel 2.7 lid 1 Wabo maakt het mogelijk om een afwijkactiviteit afzonderlijk en voorafgaand aan (eventuele) onlosmakelijk samenhangende activiteiten (waaronder een natuurtoestemming) aan te vragen.

Onderzoek inzake gebieds- en soortenbescherming zal dan ook in een later stadium uitgevoerd worden.

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Waarde – Archeologie) geldt dat bij een omgevingsvergunningaanvraag "bouwen" voor bouwwerken groter dan 25 m² een rapport overlegd dient te worden waarin de

archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zoals het ophogen van de bodem of het uitvoeren van groundbewerkingen.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden weergegeven in of nabij het plangebied. Het plangebied betreft een braakliggend terrein. Er bestaan derhalve voor wat betreft cultuurhistorie geen belemmeringen voor de planvorming.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor de planvorming.

4.11 Kabels en leidingen

Er is geen sprake van relevante kabels en leidingen in of om het plangebied die het initiatief in de weg staan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden, met daarin onder andere een planschadeverhaalregeling.

Gelet op het bestaande planologische regime op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier" wordt overigens geen planschade verwacht.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als onderdeel van de procedure omtrent vergunningverlening zullen derden in de gelegenheid zijn om hun eventuele bezwaren naar voren te brengen, opdat dit indien nodig betrokken kan worden bij nadere besluitvorming.

6 Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Barrier" uit 2010 is het gebruik van de gronden in het plangebied als wasstraat niet toegestaan.

Zoals uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt, bestaan tegen het gebruik van de gronden ten behoeve van een wasstraat in principe echter geen stedenbouwkundige, planologische of milieuhygiënische bezwaren; er is sprake van "goede ruimtelijke ordening". Er kan derhalve middels de afgifte van een omgevingsvergunning medewerking verleend worden aan het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Dit rapport bevat:
29 pagina's.

