

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Voederheil II

Gemeente Landerd



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Voederheil II

Gemeente Landerd

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2.500

Datum:

April 2013

Vastgesteld:

18 april 2013

Projectgegevens:

TOE04-LAD00017-01B

REG04-LAD00017-01B

SVB03-LAD00017-01A

TEK04-0251057-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1685.bp2011voederheil2-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	3
3	Planbeschrijving en beeldkwaliteit	7
3.1	Ruimtelijke visie	7
3.2	Verkaveling	8
3.3	Beeldkwaliteit	11
4	Vertaling uitgangspunten	23
4.1	Uitwerking uitgangspunten voor ruimtelijke visie, beeldkwaliteitparagraaf, verkavelingsplan en bestemmingsplan	24
5	Beleidskader	33
5.1	Rijksbeleid	33
5.2	Provinciaal / regionaal beleid	34
5.3	Gemeentelijk beleid	39
6	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	43
6.1	Bedrijven en milieuzonering	43
6.2	Geur	46
6.3	Geluid	47
6.4	Water	48
6.5	Bodem	52
6.6	Archeologie en cultuurhistorie	52
6.7	Externe veiligheid	61
6.8	Kabels en leidingen	61
6.9	Luchtkwaliteit	62
6.10	Flora en Fauna	63
6.11	Radarverstoringsgebied Volkel	65
7	Juridische planopzet	67
7.1	Plansystematiek	67
7.2	Bestemmingen	67
8	Haalbaarheid	71
8.1	Financieel	71
8.2	Maatschappelijk	71
9	Bronnen	75
9.1	Boeken en rapporten	75
9.2	Websites	75

Bijlagen

1. Notitie Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen
- 2a. Beoordeling geursituatie plangebied Voederheil t.b.v. ophogen geurnorm plangebied Voederheil, gemeente Landerd, 22 november 2011
- 2b. Geuronderzoek bedrijventerrein Voederheil, Zeeland, RMB, 4 oktober 2012
3. Rapport Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 25 juli 2011
4. HNO-tool (2011) Waterschappen De Dommel en Aa en Maas, 20 juli 2011
- 5a. Bureauonderzoek en archeologisch inventariserend veldonderzoek, BAAC, augustus 2007
- 5b. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC bv, juli 2012
- 5c. selectiebesluit inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Gemeente Landerd, 25 juni 2012
- 5d. Programma van eisen opgraven Voederheil Zeeland, BAAC bv, 11 september 2012
6. Natuuronderzoek, Croonen Adviseurs, 8 november 2011
7. Nota zienswijzen 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Voederheil II', gemeente Landerd, december 2012.



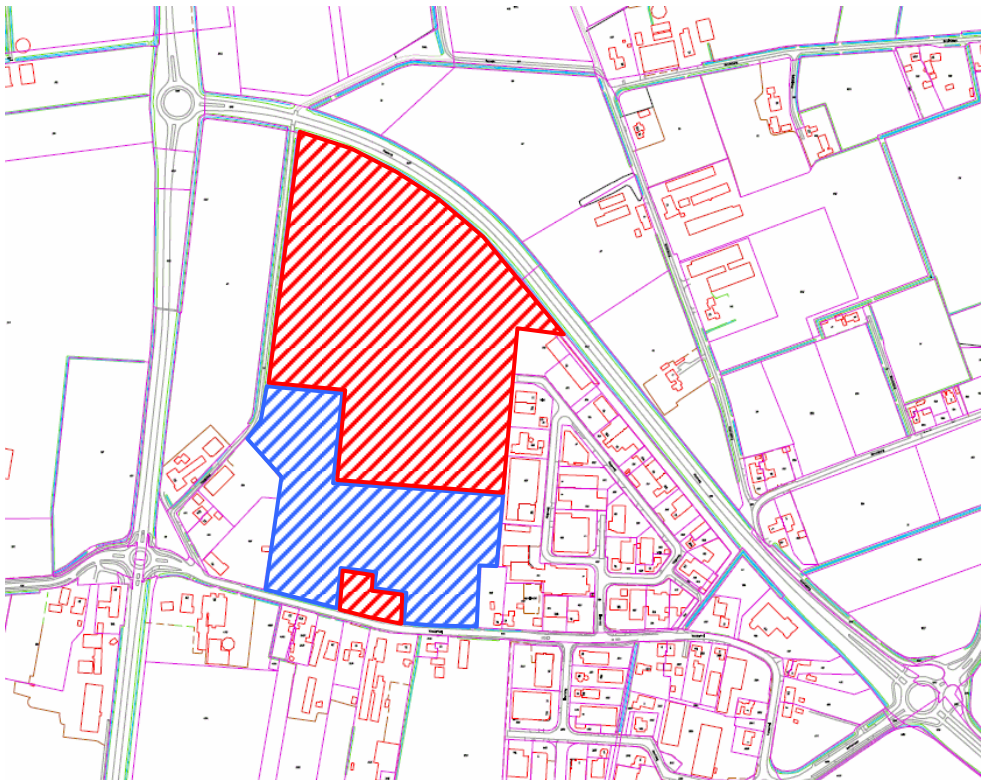
Peelweg

Bergmaas

Bedrijventerrein
Voederheil I

Voederheil

Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (bron: maps.google.com)



 Fase 1

 Fase 2

Fasering Voederheil II

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Landerd beschikt over drie bedrijventerreinen, te weten De Louwstraat, De Roskam en Voederheil. Sinds 2005 zijn op deze terreinen alle bedrijfspercelen uitgegeven. Er is dus geen aanbod meer van bedrijfskavels. Dit betekent dat bedrijven die naar ruimte zoeken op een bedrijventerrein geen plek kunnen krijgen om een gewenste uitbreiding of verplaatsing te realiseren. Er liggen al enige tijd plannen voor de ontwikkeling van Voederheil II. Het Structuurplan Voederheil II is al in 2006 vastgesteld.

Begin 2010 heeft de gemeente Landerd samen met de Kamer van Koophandel besloten om de methodiek van de 'Ruimteplanner' toe te passen. Dit betekent dat enerzijds de ruimtebehoefte naar bedrijfsruimte in beeld is gebracht. Anderzijds is gekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog intensiveringsmogelijkheden bestaan. Eén van de conclusies uit de Ruimteplanner Landerd is dat er nog steeds een aanzienlijke vraag naar bedrijfskavels is. De omvang van de actuele vraag naar bedrijfsruimte is echter ontoereikend om het gehele plangebied Voederheil II in één keer tot ontwikkeling te brengen. De gemeente Landerd heeft dan ook besloten om Voederheil II gefaseerd te ontwikkelen. In de afbeelding 'Fasering Voederheil II' is de fasering weergegeven. Fase 1, die binnen de bestemmingsplanperiode wordt gerealiseerd, bedraagt circa 7 ha, hiervan betreft ca. 0,5 ha het perceel Voederheil 18.

Op 24 maart 2011 is een informatienotitie omtrent het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Voederheil II door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld. Daarna is een notitie opgesteld met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van bedrijventerrein Voederheil II. Dit was de eerste stap naar realisering van het bedrijventerrein.

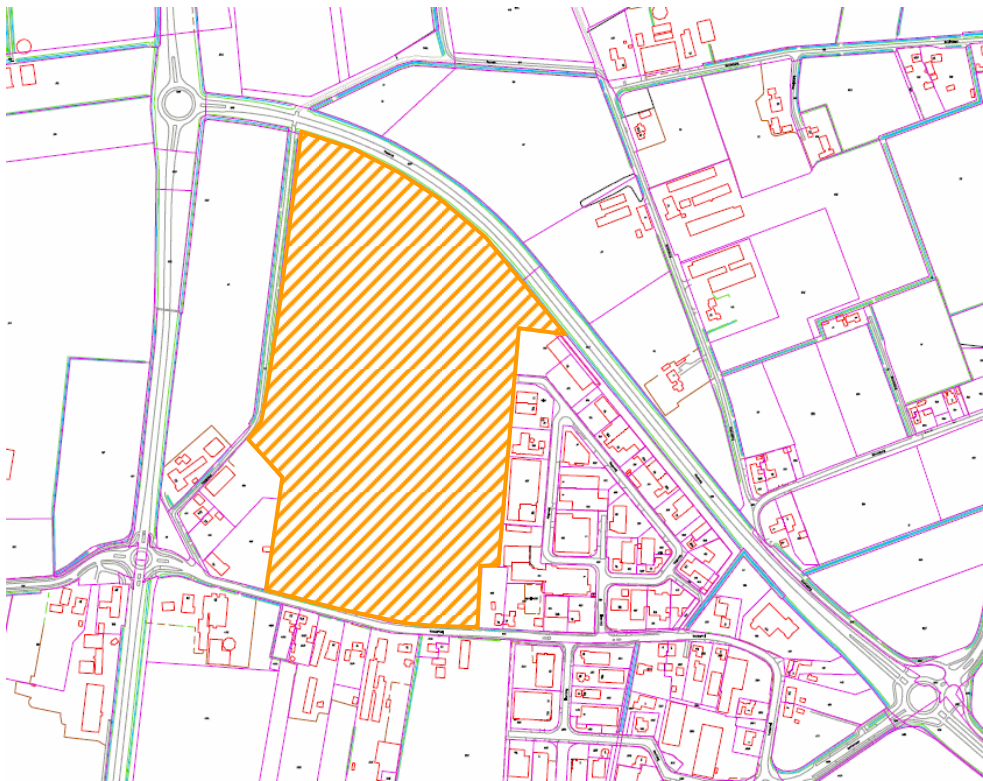
Om de ontwikkeling van de eerste fase van Voederheil II mogelijk te maken is een nieuw juridisch en planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Voederheil II betreft zowel fase 1 als fase 2. In het bestemmingsplan wordt echter uitsluitend de realisatie van fase 1 juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Fase 2 wordt grotendeels bestemd conform het vigerende bestemmingsplan. De reden dat fase 2 deel uitmaakt van het bestemmingsplangebied heeft te maken met het feit dat een deel van de ontsluitingsstructuur van Voederheil II in fase 2 ligt.

In de afbeelding op de volgende pagina is het plangebied van het bestemmingsplan Voederheil II weergegeven. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door bedrijventerrein Voederheil I.

In het westen en zuiden wordt het plangebied globaal begrensd door het onverharde laantje Voederheil en de weg Voederheil. De N277 (Peelweg) vormt de noordelijke grens van het plangebied.



Plangebied bestemmingsplan Voederheil II

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het 'Bestemmingsplan Buitengebied'. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 mei 2001. Het plangebied heeft een overwegend agrarische bestemming.

1.4 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 worden respectievelijk de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein beschreven. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 4 verwoord evenals de vertaling ervan naar dit bestemmingsplan. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en de ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 5. Aan de hand van de omschrijving van de milieuplanologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 6 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling geschetst. De juridische planopzet van het initiatief en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen respectievelijk in de hoofdstukken 7 en 8 aan de orde. In het laatste hoofdstuk 9 is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied Voederheil II

Op dit moment is het plangebied in agrarisch gebruik (overwegend grasland). Er is weinig bebouwing binnen het plangebied aanwezig. Alleen de woning en gebouwen van het agrarisch bedrijf aan Voederheil 18 en de burgerwoning aan Voederheil 16 bevinden zich binnen het plangebied.

In de noordoosthoek van het plangebied bevindt zich een bosje. Verder is binnen het plangebied weinig structurele beplanting aanwezig.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt bedrijventerrein Voederheil I. Binnen de ontsluitingstructuur van Voederheil I is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. De Hogeweg, die zich bevindt in de noordwesthoek van Voederheil I, kan doorgetrokken worden in westelijke richting.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een onverhard 'eikenlaantje', Voederheil genaamd. Dit laantje heeft een recreatieve functie voor langzaam verkeer en vormt de ontsluiting van de agrarische gronden gelegen aan dit laantje.

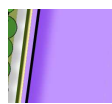
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de weg Voederheil. Dit betreft één van de historische bebouwingslinten van Zeeland. Ten noorden van het plangebied ligt de Peelweg (Provinciale weg N277). Aan de overzijde van deze weg bevindt zich een agrarisch gebied, waar door de Dienst Landelijk Gebied wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de natuurfunctie.



Foto's omgeving plangebied



Foto's binnen plangebied



bebouwing 1^e fase



bebouwing 2^e fase



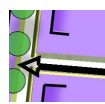
zichtlocatie en accent



groenstructuur



groen-/watervoorziening



ontsluiting

Ruimtelijke visie Voederheil II

3 Planbeschrijving en beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving, in onderstaande paragrafen ruimtelijke visie, verkaveling en beeldkwaliteit. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe de vertaling van de ruimtelijke visie, het verkavelingsplan en (aspecten van) de beeldkwaliteitsparagraaf naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Ruimtelijke visie

Op 24 maart 2011 is besloten tot het uitwerken van de in de informatienotitie opgenomen variant C met het stedenbouwkundig model Voederheil II. In dit model is een verkaveling van het terrein gemaakt op basis van de huidige verkavelingsrichting van het akkerland. Aan de westzijde van het plangebied is een dergelijke lineaire inrichting van het landschap reeds aanwezig. Het 'laantje', dat zich bevindt direct ten westen van het plangebied, is een overblijfsel van het verleden, toen het terrein (met uitzondering van het laantje en de westelijke gronden) geen verdere indeling had. Het laantje bevindt zich buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De functie van het laantje blijft dan ook ongewijzigd, maar het laantje krijgt wel een belangrijke functie in het ruimtelijk beeld van het nieuwe gebied. Het laantje vormt de landschappelijke overgang van het nieuwe bedrijventerrein Voederheil II naar het landelijk gebied aan de westzijde.

Door het gebied in stroken te verkavelen, evenwijdig aan het laantje, krijgt het gebied een lineaire structuur. Deze lineaire structuur wordt aan de noordzijde en aan de zuidzijde verbonden door twee haakse wegen. Hierdoor ontstaat een lineaire ringstructuur op het bedrijventerrein. Deze structuur sluit op twee plaatsen aan op de bestaande verkaveling en krijgt daarmee dus een 2-ledige ontsluiting. De verkaveling wordt ontsloten op het huidige terrein van Voederheil I op een (nu) doodlopend deel van de Hogeweg. Door deze aansluiting door te trekken in de richting van het laantje, krijgt de infrastructuur van de 1^e fase een ringvormige structuur. Vanwege de uitbreidingswensen van omliggende bedrijven wordt ook een zuidelijke tak van deze ringweg aangelegd in de 1^e fase, waardoor het terrein van de uitbreiding hierop kan aansluiten. Aan de zuidzijde sluit de ringstructuur aan op het bestaande bebouwingslint Voederheil. Daar wordt de bestaande agrarische bebouwing op Voederheil 18 gesloopt en is in het bestemmingsplan op perceel Voederheil 18 in de 1^e fase een nieuw bouwvlak ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf opgenomen. De bestaande burgerwoning blijft behouden.

De bedrijven aan de Peelweg worden niet direct ontsloten op de Peelweg, maar de voorzijden van de bedrijven zijn wel aan deze weg gelegen en vanaf deze weg zichtbaar. Hierdoor ontstaat een representatief beeld van Voederheil II.

Tussen de ringstructuur en de Peelweg is voldoende ruimte voor de benodigde waterberging en een landschappelijke overgang naar het buitengebied.

Het bestaande (te behouden) bosje ten westen van Hogeweg 13 zorgt voor een overgang tussen de verschillende aanzichten op het bedrijventerrein: een open representatief uitzicht op de nieuwe bedrijven op Voederheil II en de ingeplante achterkanten van de bedrijven op Voederheil I.

3.2 Verkaveling

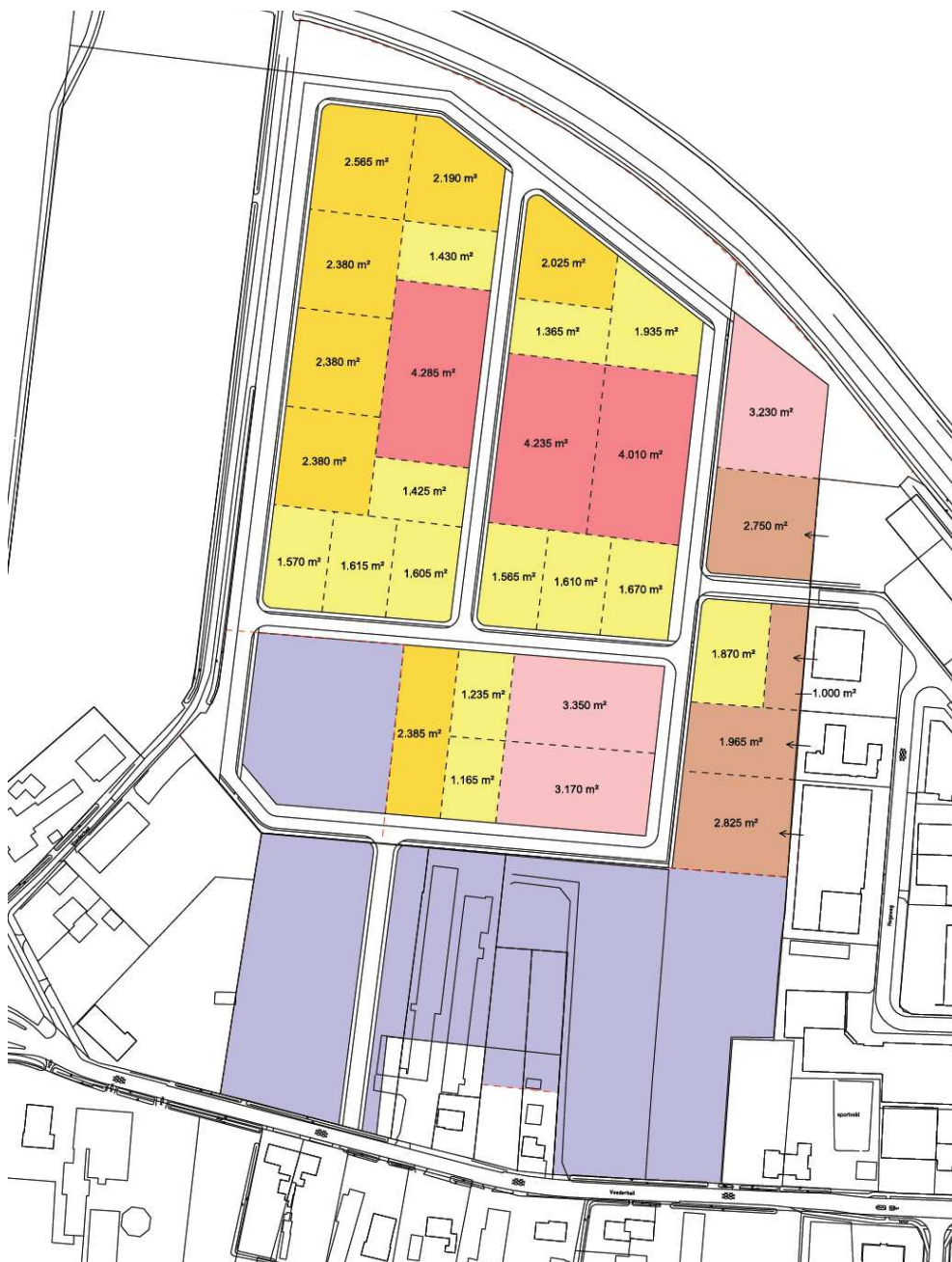
De kavels op het bedrijventerrein verschillen in grootte, tussen de 1.000 en 5.000 m² per kavel. De diepte van de kavels ligt rond de 50 m. Door in het bestemmingsplan de precieze kavelindeling niet vast te leggen, kan de uiteindelijke kavelindeling afgestemd worden op de vraag van de bedrijven. De verdeling van kavels is daarbij afhankelijk van de breedte van de gewenste kavels. De diepte van de kavels is minimaal variabel.







Op onderstaande afbeelding is te zien hoe de verkaveling van fase 1 er uit zou kunnen zien. Hierbij is een percentuele verdeling van de grootten van kavels aangehouden van:

- circa 50% kavels tussen 1.000 en 2.000 m²;
- circa 30% kavels tussen 2.000 en 3.000 m²;
- circa 10% kavels tussen 3.000 en 4.000 m²;
- circa 10% kavels tussen 4.000 en 5.000 m².

De kavels van met een grootte tussen de 4.000 en 5.000 m² zijn centraal in het plangebied gelegen. Deze bedrijven hebben vaak grote hallen of veel buitenopslag en zijn minder representatief voor het bedrijventerrein. Door deze bedrijven centraal in het plangebied te situeren kunnen de meer representatieve bedrijven zich vestigen aan de centrale ontsluitingswegen en aan de Peelweg. Aan de Peelweg zijn de kavels met een grootte tussen de 2.000 en 3.000 m² gesitueerd. Hiermee is het mogelijk op de koppen van de bedrijvensvlakken 2 bedrijven te situeren die zowel naar de Peelweg als naar de ontsluitingswegen een representatieve zijde kunnen hebben.

De kleinere kavels zijn vooral aan het laantje en de oost-west gerichte ontsluitingsweg gesitueerd. In de oostelijke rand van Voederheil II zijn de kavels zo gepositioneerd dat de door de bedrijven in Voederheil I geuite uitbreidingswensen gehonoreerd kunnen worden.



	uitbreidingsmogelijkheid		
	kavels 1000-2000 m ²	13	50%
	kavels 2000-3000 m ²	7	27%
	kavels 3000-4000 m ²	3	11,5%
	kavels 4000-5000 m ²	3	11,5%
	TOTAAL	26	100%
	fase 2		

Indicatieve verkaveling Voederheil II



Referentiebeelden deelgebied 1



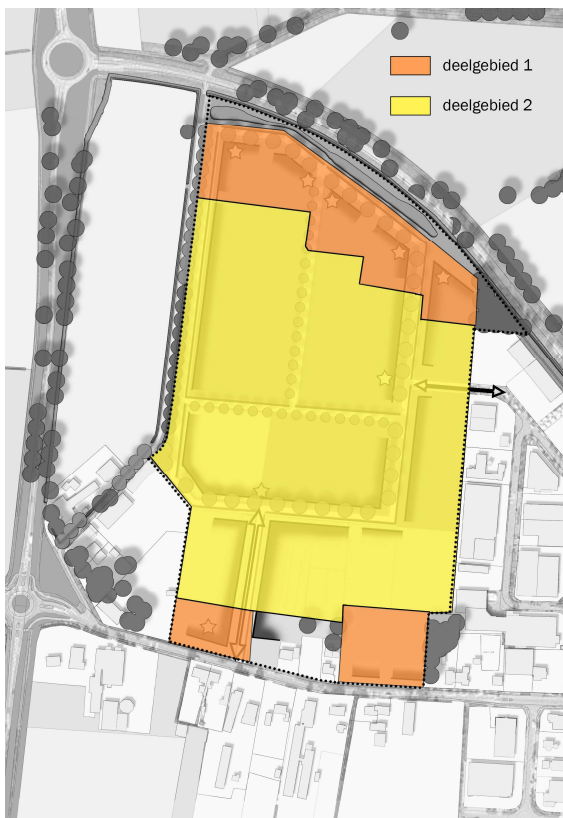
3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 Deelgebieden

Voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil kan het plan opgedeeld worden in twee deelgebieden. Deze deelgebieden hebben te maken met de presentatie van het bedrijventerrein naar buiten.

De twee deelgebieden zijn als volgt:

- Deelgebied 1: Zichtlocaties en lint.
- Deelgebied 2: Binnengebied.



Deelgebieden Voederheil II

Deelgebied 1: Zichtlocaties en lint

Dit deelgebied wordt gevormd door de kavels aan de noordelijke en zuidelijke rand van het plangebied. De bebouwing in dit deelgebied dient zich te oriënteren op de weg (Peelweg) met representatieve bebouwing. Gedacht kan worden aan bedrijven met representatieve kantoorbebouwing of showrooms (zie referentiebeelden op voorgaande pagina).

De zuidelijke rand is gesitueerd in de lintstructuur van de Voederheil. Voor nieuwe ontwikkelingen in deze zone, zoals de nieuwe bebouwingsmogelijkheid op perceel Voederheil 18, is het van belang dat de bebouwing een kleinschalige uitstraling dient te krijgen. De korrel van de nieuwe ontwikkelingen moet passen binnen de uitstraling van het lint.



Referentiebeelden deelgebied 2

Deelgebied 2: Binnengebied

Dit gebied vormt de sfeer binnen het bedrijventerrein. In dit binnengebied ligt het ambitieniveau lager dan in deelgebied 1. In dit deelgebied is het van belang dat de bebouwing op de kavels zich altijd oriënteert op de straat. De bebouwing in dit binnengebied is wat minder representatief. De bebouwing zal minder vaak een zichtbaar kantoordeel of showroom bevatten. Het beeld wordt hier met name bepaald door bedrijfshallen.

3.3.2 Beeldkwaliteitsaspecten

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en gebouwen. In onderstaande teksten worden de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten toegelicht.

Situering bebouwing (zie ook basis perceelsindeling)

Een zorgvuldige situering van de bebouwing is van belang voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

De ondergeschikte kantoorbebouwing (of showroom) moet worden gesitueerd aan de straatzijde. Afstemming tussen de verschillende gebouwen op een perceel onderling is noodzakelijk.

Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de achtergevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.

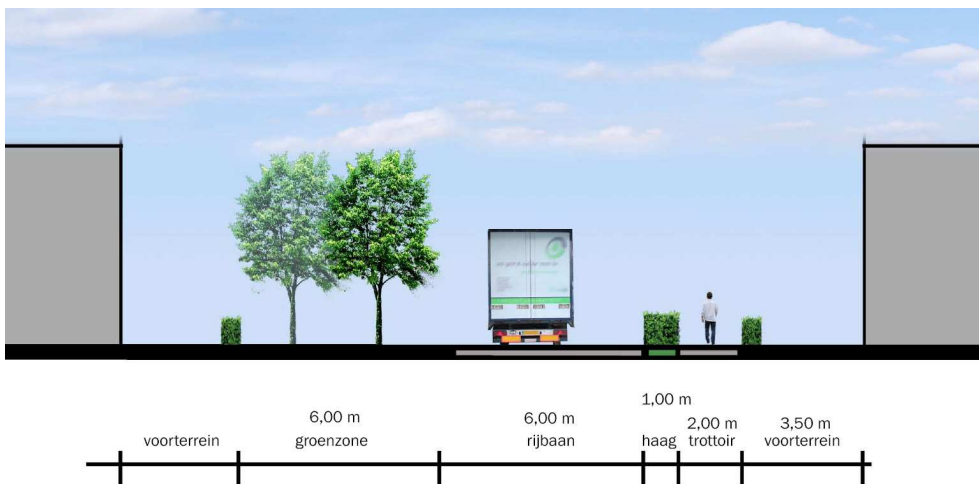
Wegprofielen

We onderscheiden drie profielen voor het bedrijventerrein:

- 1 Wegprofiel voor de (toekomstige) ontsluitingsring.
- 1a Wegprofiel voor de (toekomstige) zuidelijke ontsluiting
- 2 Wegprofiel voor de ontsluitingsring ter plaatse van historische laan.
- 3 Wegprofiel voor de ontsluitingsring ter plaatse van de noordelijke groenzone
- 4 Wegprofiel voor de overige (interne) wegen.

1 Wegprofiel voor de (toekomstige) ontsluitingsring

Het wegprofiel voor de ontsluitingsring bestaat uit een rijbaan van 6 meter breed met aan één zijde een berm van 6 meter. Deze berm van de ontsluitingsring bestaat uit beplanting (bodembedekkers en op specifieke plekken blokhagen) met daarin bomen. De andere berm van de ontsluitingsring bestaat uit een groene strook van 1 meter breed (bodembedekkers en op specifieke plekken blokhagen) en een trottoir van 2 meter breed. In de toekomst zal aan beide zijden van de weg bebouwing gerealiseerd worden (zie wegprofiel). In de eerste fase zal langs een deel van de ontsluitingsring geen bebouwing of slechts aan één zijde bebouwing gerealiseerd worden.



Wegprofiel voor de (toekomstige) ontsluitingsring



Aanduiding wegprofielen:

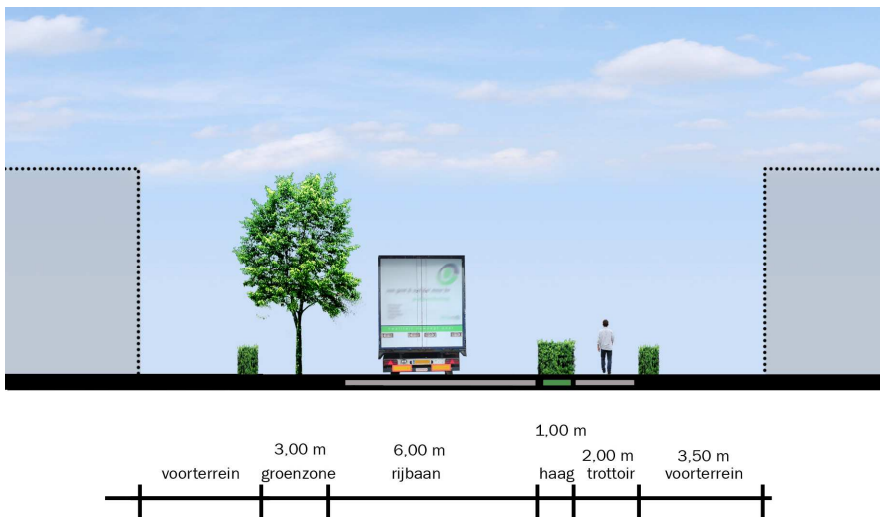
- Profiel 1: wegprofiel voor de (toekomstige) ontsluitingsring.
- Profiel 1a: wegprofiel voor de (toekomstige) zuidelijke ontsluiting
- Profiel 2: wegprofiel voor de ontsluitingsring ter plaatse van historische laan.
- Profiel 3: wegprofiel voor de ontsluitingsring ter plaatse van de noordelijke groenzone
- Profiel 4: wegprofiel voor de overige (interne) wegen.

Ter plaatse van het trottoir is ruimte voor kabels en leidingen. In de bermen wordt gekozen voor bodembedekkers en/of blokhagen om parkeren in het wegprofiel te voorkomen. Het parkeren op eigen terrein wordt hiermee als het ware afgedwongen. De overgangen tussen de openbare ruimte en de bedrijfspercelen worden gevormd door hagen.

1a Wegprofiel ontsluitingsring de (toekomstige) zuidelijke ontsluiting

Het wegprofiel van de zuidelijke ontsluiting komt grotendeels overeen met het wegprofiel van de ontsluitingsring op andere plekken.

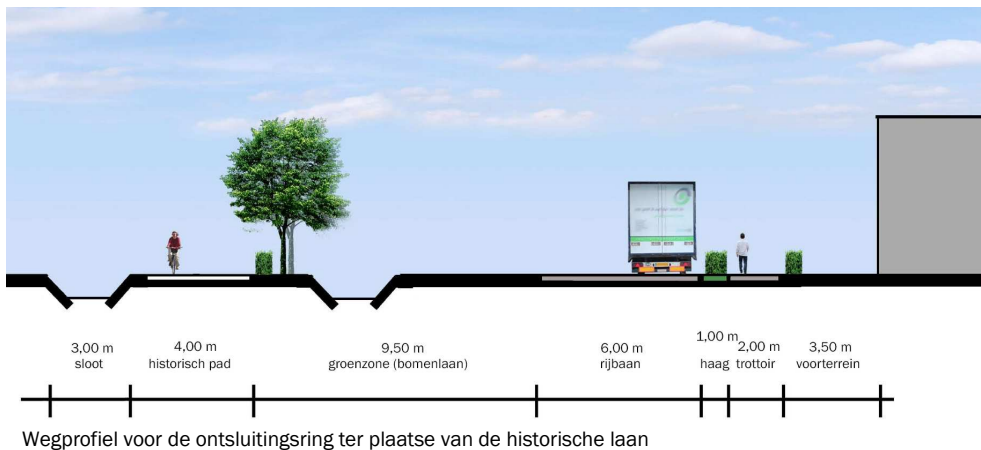
Het wegprofiel voor de zuidelijke ontsluiting bestaat uit een rijbaan van 6 meter breed met aan één zijde een groene berm van 3 meter. Deze berm bestaat uit beplanting (bodembedekkers en op specifieke plekken blokhagen) met daarin bomen. De andere berm van de ontsluitingsring bestaat uit een groene strook van 1 meter breed (bodembedekkers en op specifieke plekken blokhagen) en een trottoir van 2 meter breed. In de toekomst zal aan beide zijden van de weg bebouwing gerealiseerd worden. In de eerste fase zal langs dit deel van de ontsluiting geen bebouwing gerealiseerd worden.



Wegprofiel voor de (toekomstige) zuidelijke ontsluiting

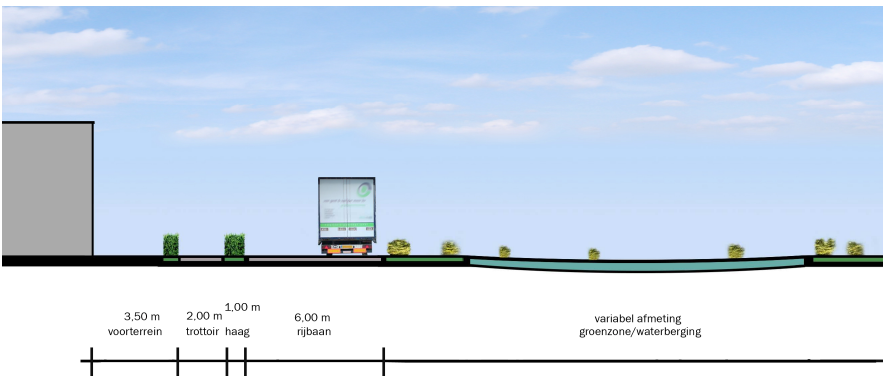
2 Wegprofiel ontsluitingsring ter plaatse van historische laan

Het wegprofiel van de ontsluitingsring ter plaatse van de historische laan komt grotendeels overeen met het wegprofiel van de ontsluitingsring op andere plekken. Ter plaatse van de historische laan wordt echter alleen een berm van 3 meter aan de zijde van de bedrijfsbebouwing aangelegd. De historische laan (pad met bomen) ligt buiten het plangebied, maar fungeert in feite als berm aan de buitenzijde van de ontsluitingsring.



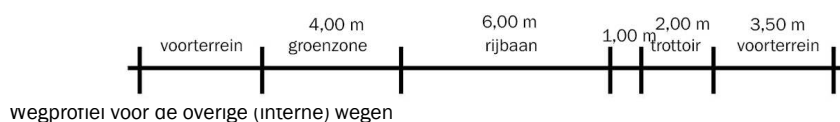
3 wegprofiel voor de ontsluitingsring ter plaatse van de noordelijke groenzone

Het wegprofiel van de ontsluitingsring ter plaatse van de noordelijke groenzone komt grotendeels overeen met het wegprofiel van de ontsluitingsring op andere plekken. Ter plaatse van de noordelijke groenzone wordt echter alleen een berm van 3 meter aan de zijde van de bedrijfsbebouwing aangelegd. De groenzone inclusief waterberging) fungeert in feite als berm aan de buitenzijde van de ontsluitingsring.



4 Wegprofiel overige (interne) wegen

Het profiel van de overige wegen is smaller, om op die manier het onderscheid tussen hoofdontsluiting en interne ontsluiting duidelijk te maken. Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 6 meter breed met aan één zijde een berm van 2 meter (bestaande uit bodembedekkers met daarin bomen van een kleinere orde dan die langs de ontsluitingsring) en aan de andere zijde een trottoir van 2 meter. Ter plaatse van het trottoir is ruimte voor kabels en leidingen. De rijbanen worden uitgevoerd in asfalt en de trottoirs in tegels.



Voor-/zijterrein

De overgang van de bedrijfskavels naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven en ingericht, ook de erfafscheiding. Een eenduidige erfafscheiding middels hekwerken gecombineerd met hagen zorgt voor een rustige uitstraling.

De resterende zijden van de bedrijfskavels (dus op de scheiding van twee bedrijfskavels) worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken.



Referentiebeelden (gaas)hekwerken

Rooilijnen en bebouwingsvrije zones

Langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd. Een uitzondering hierop vormt de rooilijn aan de Voederheil. Om aansluiting te krijgen bij het karakter van de lintstructuur dient hier een wisselende rooilijn toegepast te worden.

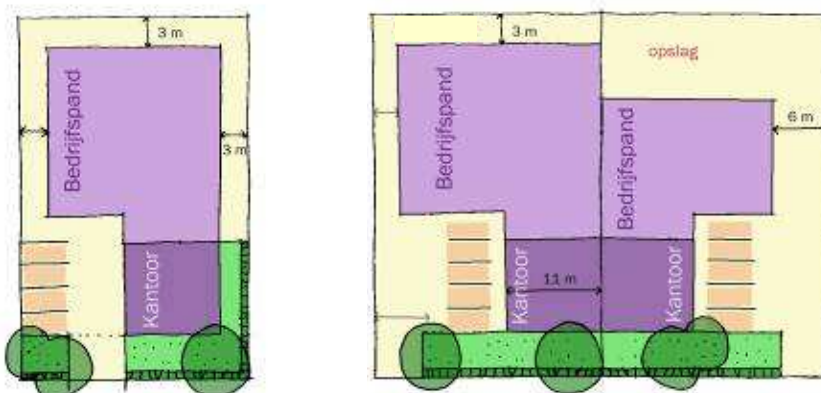
De bebouwingsvrije zones zijn de delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en voor de brandveiligheid.

Parkeren vindt plaats op eigen erf

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant van het perceel (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft. Dit zorgt voor een hogere kwaliteit van het beeld van de bedrijfskavels vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf.

Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privéterreinen te maken.

Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.



Principe parkeren en opslag op eigen erf

Buitenopslag en stalling

Het opslaan en stallen van materieel mag enkel achter de achtergevelrooilijn van het bedrijfspannd plaatsvinden, zodat het straatbeeld niet verrommelt. Bij voorkeur vindt opslag en stalling inpandig plaats. Wanneer de opslag achter de bebouwing plaatsvindt dient minimaal 6 meter ruimte ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens te worden gehouden zodat een voldoende brede aanrijroute naar de opslag mogelijk is. Opslag en stalling is tot een hoogte van 6 meter toegestaan.

Oriëntatiezijde van bebouwing

Voorzijdies, raampartijen of deuren dienen gericht te zijn op het openbare gebied. Er mogen geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes worden gesitueerd.

Bebouwingsrichting

Het is van belang om deze mee te laten lopen met de kromming van de voorste grenzen van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied toe.

Accenten

Hoekkavels vormen bijzondere kavels met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling. Die moet naar de twee kanten goed zijn. Het is niet gewenst om dichte gevels, achterkanten, opslag en stalling of parkeerplaatsen aan de openbare ruimte te situeren.

Uitstraling architectuur

Een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing is van belang, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen.

De bebouwing van de bedrijfshallen heeft een industrieel karakter. De uitstraling van de representatieve delen van de bebouwing (kantoorgedeelte, showroom) kan meer traditioneel van aard zijn.

Het kantoorgedeelte of showrooomgedeelte van een bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste transparantie. Daarom wordt dit deel van het gebouw georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen.

Het basismateriaal voor de bedrijfsgebouwen bestaat uit plaatmateriaal in de kleur lichtgrijs. De voorkeur heeft een metaalafwerking. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd. Een eenduidig materialenpalet zorgt voor een eenheid binnen de grote verscheidenheid aan bedrijven op het bedrijventerrein.

De voorgevel van het kantoor-/showroomgedeelte dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in baksteen. Het is tevens mogelijk om andere duurzame materialen toe te passen, gerelateerd aan het gevestigde bedrijf. Qua kleurgebruik kan gebruik gemaakt worden van een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan.



Referentiebeelden kleuren baksteen

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's dienen goed herkenbaar te zijn. Wanneer een bouwdeel hoger is, dient het ook echt hoger (minimaal 2 meter) te zijn, zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust. Er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen.

Reclame/bewegwijzering

Het straatmeubilair in het plangebied dient geüniformeerd te worden. Het streven is erop gericht om het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren. Verlichting, verkeersaanduidingen, bewegwijzering, afvalvoorzieningen en dergelijke dienen als één 'familie' te worden ontworpen.

Voor gemeenschappelijke reclame-uitingen moet gedacht worden aan algemene verwijzingsreclame en een gezamenlijke presentatie van het bedrijventerrein, zoals routeborden op het terrein. Voorgesteld wordt om presentatiezuilen te plaatsen.

Het is gewenst om de entree van het bedrijventerrein op een bijzondere manier vorm te geven. Het basismateriaal van het straatmeubilair betreft een roestvrijstalen buisprofiel voor alle dragers of beugels. De invulling dient binnen de roestvrijstalen dragers of beugels plaats te vinden.

Per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame is, in relatie tot de bebouwing, bescheiden in maat. De reclame wordt uitgevoerd in losse letters die een onderdeel vormen van de architectuur.



Referentiebeelden reclame en bewegwijzering

(Groene) inpassing

De groene (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein komt in de openbare ruimte van het bedrijventerrein het beste tot uitdrukking. Tussen het bedrijventerrein en de Peelweg wordt een brede groenzone aangelegd waarin ook een waterpartij is opgenomen. Deze zorgt voor een representatieve uitstraling en doet tegelijkertijd dienst als retentievijver. De groene driehoek ten noorden van Voederheil I blijft behouden om een duidelijke overgang tussen de openheid van Voederheil II en de beslotenheid van Voederheil I te markeren.

Daarnaast is in alle wegprofielen ruimte gereserveerd voor groene bermen en bomen. Het laantje valt net buiten het plangebied maar kan wel voor een groene afsluiting van het bedrijventerrein aan de westzijde zorgen. Het noordelijk deel van de laan is nu echter niet beplant met bomen. De laan dient daarom wel versterkt te worden met nieuwe laanbeplanting over de hele lengte van de laan om weer een groene sfeer te krijgen. De groene laan zorgt voor een zachtere overgang van de bebouwing van het bedrijventerrein naar het agrarisch gebied ten westen van de laan.

Een deel van het agrarisch gebied aan de zuidzijde blijft in de 1^e fase behouden en zorgt daarmee ook voor een groene afronding. Het bebouwingslint aan de weg Voederheil blijft behouden en wordt in de toekomst mogelijk versterkt met extra bebouwing die past in het ritme van de lintbebouwing.

4 Vertaling uitgangspunten

De ruimtelijke visie, het verkavelingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf zijn opgesteld op basis van de in de 'Notitie ruimtelijke en planologische uitgangspunten Bedrijventerrein Voederheil II' (d.d. 5 juli 2011) opgestelde uitgangspunten. Ook voor het bestemmingsplan zijn hierin uitgangspunten opgenomen. Hierna wordt beschreven hoe alle in de notitie opgenomen uitgangspunten in de ruimtelijke visie, het verkavelingsplan, de beeldkwaliteitsparagraaf en dit bestemmingsplan zijn vertaald.



Uitgangspunten voor ruimtelijke visie, beeldkwaliteitsparagraaf, verkavelingsplan en bestemmingsplan

Hierna zijn de uitgangspunten in het kort benoemd. In de volgende paragrafen worden deze verder uitgewerkt.

- 1 Op 24 maart 2011 heeft de raad een informatienotitie vastgesteld omtrent het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Voederheil II in Zeeland. Besloten is de hierin opgenomen variant C met het op pagina 18 aangegeven richtinggevend stedenbouwkundig model uit te werken.
- 2 Fasering in ontwikkeling bedrijventerrein noodzakelijk. In de ruimtelijke visie en het verkavelingsplan dient rekening gehouden te worden dat het terrein in 2 fasen ontwikkeld kan worden.
- 3 Ruimtebehoefte zoals in Ruimteplanner is aangegeven is leidend, inclusief uitbreidingswensen omliggende bedrijven.
- 4 Landschappelijke inpassing en groen in de straatprofielen.

- 5 Zuinig ruimtegebruik is leidend (onder andere vastleggen minimale en maximale kavelgrootte, minimale en maximale bouwhoogte, minimaal en maximaal bebouwingspercentage).
- 6 Milieuzonering opnemen die rekening houdt met de omliggende milieugevoelige functies (minimaal milieucategorie 2 en maximaal milieucategorie 3.2).
- 7 Geen bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren mogelijk maken.
- 8 Het plangebied dient te worden ontsloten via het bestaande bedrijventerrein Voederheil I en de weg Voederheil. Een directe ontsluiting op de provinciale weg N277 is niet gewenst.
- 9 Waterberging moet zoveel mogelijk worden opgelost binnen de groenstructuur van het plangebied.
- 10 Parkeren op eigen terrein is uitgangspunt. Om parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan dienen hier geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk ontmoedigd worden.
- 11 Er wordt een basisperceelsindeling gehanteerd waarbinnen de bedrijven hun bedrijfsbebouwing dienen te situeren.
- 12 Een flexibele bestemmingsplanregeling met voldoende rechtszekerheid.
- 13 Het aspect duurzaamheid in een vroegtijdig stadium meenemen.

4.1 Uitwerking uitgangspunten voor ruimtelijke visie, beeldkwaliteitsparagraaf, verkavelingsplan en bestemmingsplan

4.1.1 Stedenbouwkundig model Voederheil II

Het richtinggevend stedenbouwkundig model Voederheil II, zoals hiernaast weergegeven, heeft als basis gediend voor de verdere uitwerking van het plan (zie paragraaf 3.1). Dit model is opgenomen in de informatienotitie omtrent het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Voederheil II, die is vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd op 24 maart 2011.

Het stedenbouwkundig model is in het verkavelingsplan en bestemmingsplan vertaald naar maten en bestemmingen. Hierbij is de hoofdstructuur van het model overgenomen.



4.1.2 Fasering

Het bedrijventerrein moet gefaseerd ontwikkeld worden. De eerste fase wordt direct aansluitend aan Voederheil I en de Provinciale weg (Peelweg) gesitueerd. Deze locatie is de zichtlocatie vanaf de Peelweg. In de tweede fase wordt het zuidelijk deel van het plangebied ontwikkeld. Uitzondering hierop is perceel Voederheil 18, dit perceel is meegenomen in fase 1.

In de ruimtelijke visie en de beeldkwaliteitparagraaf zijn beide fasen opgenomen. Het verkavelingsplan betreft alleen de eerste fase (zie paragraaf 3.2). Ruimtelijk zijn zowel fase 1 als fase 2 opgenomen in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt echter uitsluitend de realisatie van fase 1 als bedrijventerrein juridisch en planologisch mogelijk gemaakt door voor deze gronden een bestemming Bedrijf op te nemen. De gronden van fase 2 worden grotendeels bestemd conform het vigerende bestemmingsplan als Agrarisch. Het noordelijk deel van perceel Voederheil 18, waar nu nog een agrarisch bedrijf met bouwvlak gevestigd is, wordt ook bestemd als Agrarisch (zonder bebouwing). Het zuidelijk deel van het perceel heeft een bedrijfsbestemming gekregen waarbij rekening is gehouden met omliggende burgerwoningen. Op dit perceel is de bestaande bedrijfswoning positief bestemd.

De reden dat fase 2 deel uitmaakt van het bestemmingsplangebied heeft te maken met het feit dat een deel van de ontsluitingsstructuur van Voederheil II in fase 2 ligt en deze daarom direct bestemd dient te worden.

4.1.3 Ruimtebehoefte uit Ruimteplanner

De resultaten van de Ruimteplanner (zie paragraaf 5.3.2) worden gehanteerd. De actuele behoefte bedraagt volgens de Ruimteplanner 5,5 hectare netto bedrijventerrein. Om ook in een toekomstige (aantrekkende) vraag te kunnen voorzien, is een extra reservering van 1,0 hectare netto bedrijventerrein wenselijk. Om 6,5 hectare netto bedrijventerrein te kunnen realiseren is circa 9,3 hectare bruto terrein nodig. Het verschil van circa 2,8 hectare is benodigd voor realisatie van groen, water en wegen op het bedrijventerrein.

Er wordt daarnaast rekening gehouden met;

- de uitbreidingswens van enkele bedrijven die zich bevinden aan de rand van het plangebied van Voederheil II;
- kavels van gemiddeld 2.000 m², aansluitend bij de wens van diverse lokale bedrijven.

Zoals te zien is in het indicatieve verkavelingsplan (zie paragraaf 3.2) is de mogelijkheid open gehouden voor de uitbreidingswens van de bedrijven uit Voederheil I. Door in het bestemmingsplan de precieze kavelindeling niet vast te leggen, kan de uiteindelijke kavelindeling afgestemd worden op de vraag van de bedrijven. Circa 50% van de uit te geven kavels zal tussen de 1.000 en 2.000 m² groot zijn, circa 30% tussen de 2.000 en 3.000 m² groot, circa 10% tussen de 3.000 en 4.000 m² en circa 10% tussen de 4.000 en 5.000 m².

4.1.4 Landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen

Het bedrijventerrein wordt gesitueerd op de overgang naar het landelijk gebied. Er dient een groene overgang te worden gecreëerd naar het buitengebied, zowel aan de noord- als de westzijde.

Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van en versterken van het bestaande historische eikenlaantje aan de westzijde van het plangebied. Tevens dient binnen de straatprofielen ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen.

Voor het bestemmingsplan is het uitgangspunt alleen de hoofdgroenstructuur op te nemen binnen de groenbestemming (bijvoorbeeld de waterpartij aan de noordzijde) en randgroen en/of groene bermen onder te brengen binnen de verkeersbestemming. In de ruimtelijke visie is wel zichtbaar gemaakt op welke plaatsen groenvoorzieningen in het plangebied gepland zijn.

4.1.5 Zuinig ruimtegebruik

De gemeente Landerd heeft zuinig ruimtegebruik hoog in het vaandel staan. Derhalve dient een minimale kavelgrootte, een minimale/maximale bouwhoogte en een minimaal bebouwingspercentage te worden opgenomen:

- 1 In het plan dienen kavels te worden gerealiseerd met een minimale perceelsoppervlakte van 1.000 m² en een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m².
- 2 De minimale bouwhoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- 3 Per perceel dient een minimum bebouwingspercentage te worden gehanteerd dat varieert van 40% tot 50%. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70% tot 80%.

In het verkavelingsplan zijn verschillende kavelgrootten tussen de 1.000 en 5.000 m² opgenomen (zie paragraaf 3.2). In het bestemmingsplan is alleen een minimale en maximale perceelsmaat opgenomen. Het uitgiftebeleid zorgt voor een goede verdeling van de verschillende kavelgrootten.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de minimale en maximale bouwhoogten vastgelegd. De minimum en maximum bebouwingspercentages zijn gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Bij percelen < 2.000 m² gelden de percentages 40 en 70% en bij > 2.000 m² worden de bebouwingspercentages 50% en 80% gehanteerd.

Om te voorkomen dat uitbreiding van de bedrijfspcelen in de oostelijke rand van Voederheil II (tot maximaal 5000m²) volgens de regels niet mogelijk is, is in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden het bebouwingspercentage te verlagen. Eén van de voorwaarden is dat de gronden dienen te behoren bij een direct aan het plangebied grenzend bedrijf. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik één van de voorwaarden.

4.1.6 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

De zich te vestigen bedrijven op Voederheil II betreffen milieubelastende functies. De woningen in de omgeving van het plangebied betreffen milieugevoelige functies.

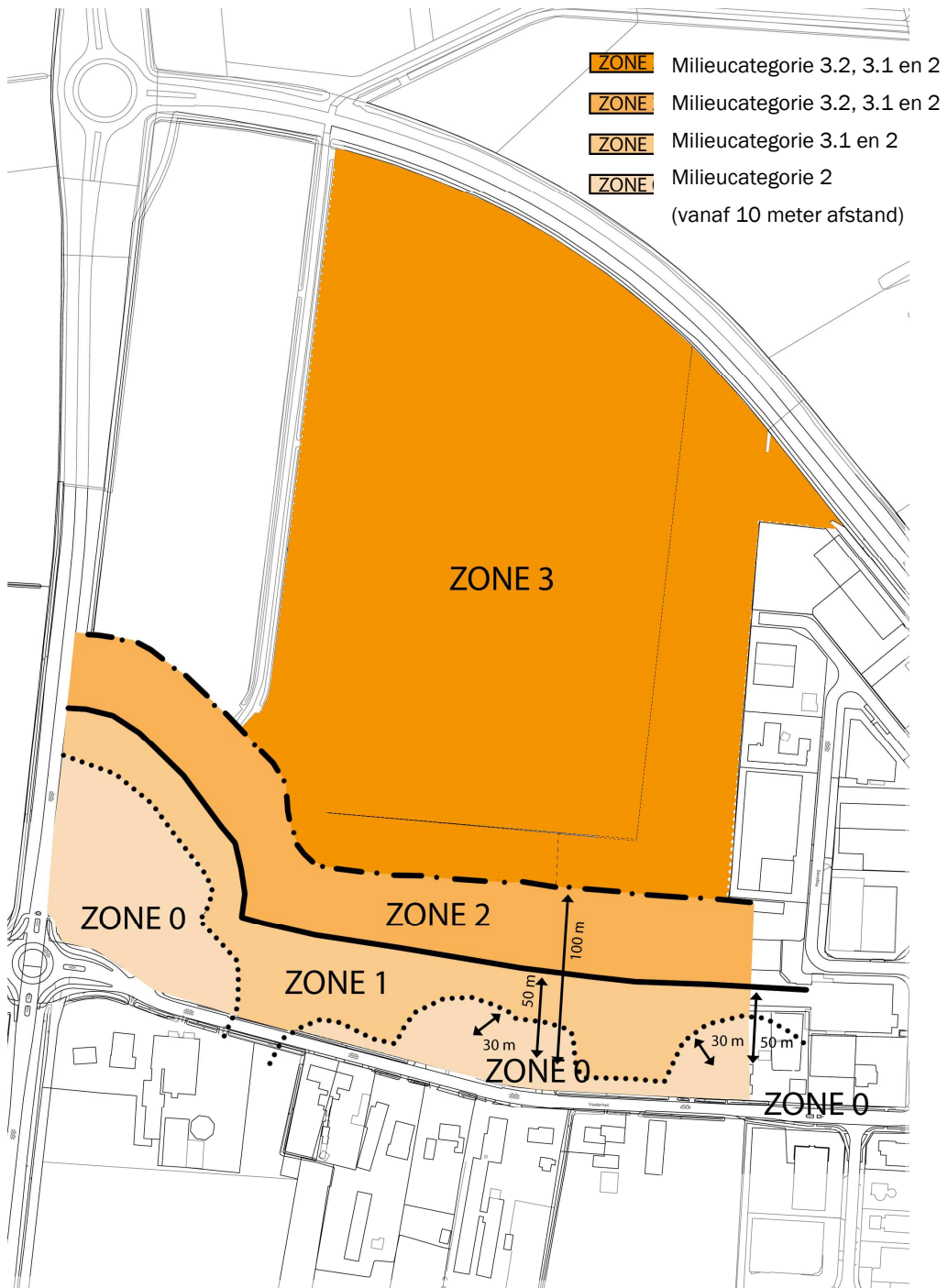
De zone direct aan het lint Voederheil (zone 1: tot 50 m vanaf de bebouwing aan het lint) is getypeerd als gemengd gebied, waarbinnen bedrijven in milieucategorie 3.1 mogelijk zijn. Hierbij moet opgemerkt worden dat binnen 30 meter van de bestaande woningen aan het lint Voederheil alleen milieucategorie 2 mogelijk is.

In de zone tussen 50 m en 100 m vanaf de bebouwing aan het lint (zone 2) zijn bedrijven mogelijk in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2.

Dit is een overgangszone naar de achtergelegen zone (zone 3) waar theoretisch ook milieucategorie 4.1 mogelijk is (vanaf 100 m vanaf de bebouwing aan het lint). Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is echter dat er geen hogere milieucategorie dan 3.2 wordt toegestaan. Een uitgebreide uitleg van de milieuzonering voor Voederheil II bevindt zich in paragraaf 6.1.

Op het bedrijventerrein worden bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan, rekening houdend met de milieuzonering, zoals in onderstaande afbeelding weergegeven. Risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Dit betekent concreet dat in de 1^e fase bedrijven uit alle genoemde verschillende milieucategorieën mogelijk zijn en dat er vanwege milieu-uitstraling nauwelijks beperkingen liggen ten aanzien van de toe te laten bedrijfscategorieën. In het zuidelijk deel, perceel Voederheil 18, is wel een beperking. Hier zijn alleen de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan.



Milieuzonering Voederheil II, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied

4.1.7 Functies anders dan bedrijven

Het provinciaal beleid is erop gericht bedrijfswoningen zoveel mogelijk te weren van bedrijventerreinen. Derhalve worden geen (bedrijfs)woningen in het plangebied mogelijk gemaakt.

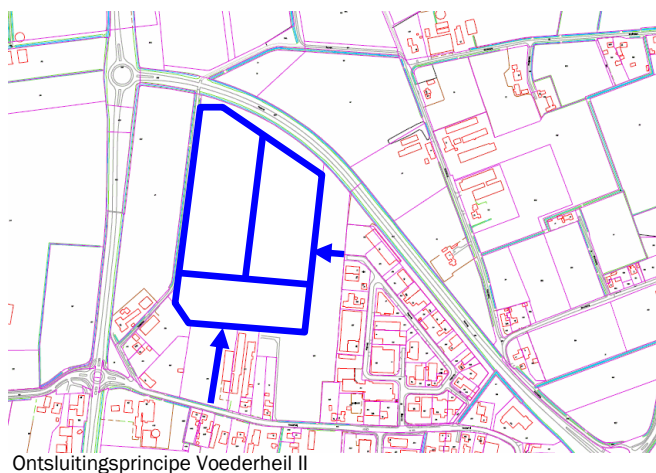
Om te voorkomen dat detailhandel en kantoren uit de kern Zeeland verhuizen naar het bedrijventerrein zijn zelfstandige detailhandel en kantoren niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel, showrooms en kantooractiviteiten behorend bij een bedrijf zijn wel toegestaan. Met name aan de noordelijke rand van het bedrijventerrein is representativiteit gewenst en kantooractiviteiten en showrooms kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Op het bedrijventerrein is via afwijking ook een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk om zo ook kleinere ondernemingen te kunnen huisvesten.

Productiegebonden detailhandel, showrooms en kantooractiviteiten behorend bij een bedrijf zijn in de regels rechtstreeks toegestaan met een maximale oppervlakte van 200 m² op het gehele bedrijventerrein. Een bedrijfsverzamelgebouw wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar via een afwijkingsregel onder voorwaarden.

4.1.8 Ontsluiting

Het bedrijventerrein sluit op twee plaatsen aan op de bestaande ontsluitingsstructuur. In fase 1 wordt het bedrijventerrein ontsloten op Voederheil I op een (nu) doodlopend deel van de Hogeweg. Deze aansluiting wordt doorgetrokken waardoor een ringvormige ontsluitingsstructuur ontstaat. In fase 1 wordt eveneens een aansluiting gemaakt op het bestaande lint Voederheil aan de zuidzijde van het plangebied. Deze aansluiting dient om Voederheil I te ontlasten en als calamiteitenroute. Deze aansluiting dient zo dicht mogelijk bij de rotonde in de Bergmaas te liggen, waardoor zo min mogelijk huidige bewoners van Voederheil gehinderd worden door de verkeerstoename op deze weg. In onderstaande afbeelding is het ontsluitingsprincipe van het bedrijventerrein opgenomen. Dit ontsluitingsprincipe is in het verkavelingsplan verder uitgewerkt.



Ontsluitingsprincipe Voederheil II

De ontsluitingsstructuur is direct bestemd om een goede ontsluiting van het bedrijventerrein richting Voederheil I en de weg Voederheil te kunnen realiseren.

4.1.9 Waterberging

De waterberging dient plaats te vinden binnen het plangebied. Er dient nader bekeken te worden waar deze waterberging kan plaatsvinden (zie ook paragraaf 6.4).

Binnen het bestemmingsplan zijn binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hiermee zijn binnen het bestemmingsplan de mogelijkheden aanwezig om de gewenste waterberging te realiseren.

4.1.10 Parkeren

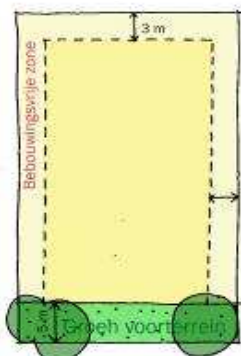
Om een verrommeling van de openbare ruimte te voorkomen is het niet gewenst dat er in de openbare ruimte wordt geparkeerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar niet aan de voorzijde of aan de zijkant van het perceel als het een hoekkavel betreft. Dit zorgt voor een hogere kwaliteit van het beeld van de bedrijfskavels vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf.

Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privéterreinen te maken. Het parkeren dient wel zoveel mogelijk afgeschermd te worden door gebruik te maken van groenvoorzieningen. In de beeldkwaliteitparagraaf zijn eisen ten aanzien van het parkeren opgenomen (zie ook paragraaf 3.3.2).

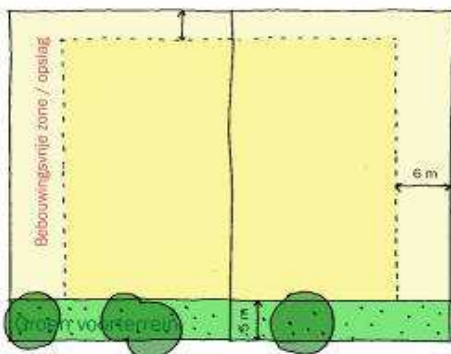
Binnen het bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen Bedrijf en Verkeer parkeervoorzieningen toegestaan. Hiermee zijn binnen het bestemmingsplan de mogelijkheden aanwezig om de gewenste parkeervoorzieningen te realiseren.

4.1.11 Perceelsindeling

De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen in verband met brandveiligheid. In het plan worden voor bedrijfspercelen tot 2.500 m² mogelijkheden geboden voor het bouwen in de perceelsgrens indien dit gezamenlijk wordt opgepakt met de burens. In dat geval dient de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens 6 meter te bedragen (zie onderstaande afbeelding)



Vrijstaande bebouwing
2.500 m²)



Gekoppelde bebouwing (bij percelen tot

Op het bedrijventerrein dient een mogelijkheid te worden opgenomen voor de realisatie van bijbehorende kantoren. Voorwaarde is wel dat kantoren uitsluitend mogen worden gesitueerd aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw (straatzijde).

In de regels is in het algemeen opgenomen dat bebouwing op minimaal 3 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient te worden gebouwd. Hiernaast is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens onder voorwaarden.

Kantoren behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven mogen gevestigd worden op het bedrijventerrein onder de voorwaarde dat deze gesitueerd worden aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

4.1.12 Een flexibele bestemmingsplanregeling met voldoende rechtszekerheid.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Voederheil II moet enerzijds voldoende globaal en flexibel zijn om ook in de toekomst in te kunnen spelen op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en moet anderzijds voldoende rechtszekerheid bieden in de huidige situatie. In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van ruime bouwvlakken, met daaraan gekoppeld een minimum en maximum bebouwingspercentage per perceel, afstanden tot perceelsgrenzen en een maximale goot- c.q. bouwhoogte. Op deze manier zijn, voor de omgeving, essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogten verankerd en wordt aan elke ondernemer de vrijheid geboden het perceel naar eigen inzicht in te richten met inachtneming van het bebouwingspercentage.

Daarnaast zal ook de bestemmingsomschrijving dusdanig ruim zijn dat toekomstige kleinschalige ontwikkelingen en/of transformaties van bedrijfsperven binnen de bestemmingsplanregels mogelijk zijn.

Zoals bij bovenstaande uitwerkingen van de uitgangspunten reeds is te lezen zijn de regels behorende bij dit bestemmingsplan bijvoorbeeld flexibel naar bijvoorbeeld bedrijfsgrootte, maar bieden wel de nodige zekerheid in bebouwendichtheid, - hoogte en toegestane milieucategorieën.

4.1.13 Duurzaamheid

Een duurzaam ruimtelijk plan bevat de meest optimale balans tussen ruimtelijke, economische, sociale aspecten en milieuaspecten die bijdraagt aan een maatschappelijk breed gedragen ruimtelijke ontwikkeling. Ook dient er duurzaam te worden omgegaan met het ruimtegebruik in ruimtelijke plannen.

In de notitie Duurzaam Landerd heeft de gemeente Landerd haar doelstellingen met betrekking tot energie en duurzaamheid geformuleerd. De gemeente Landerd heeft in 2009 het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Dit convenant geldt als leidraad voor het gemeentelijk beleid op dit terrein (zie bijlage bij dit bestemmingsplan).

Duurzaamheid moet immers een vanzelfsprekend onderdeel van bouwen zijn. Het gaat om eisen die gesteld worden aan nieuwe bebouwing betreffende de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Voor de utiliteitsbouw (waaronder bedrijfsbebouwing valt) is het volgende ambitieniveau geformuleerd:

- Voor nieuwbouw dient een gemiddelde GPR-score van 6,5 te worden behaald.
- De energieprestatie van de utiliteitsgebouwen is tenminste 10% lager dan de wettelijke norm (EPN).

Voor de grond-, weg- en waterbouw zijn ook enkele ambities geformuleerd. Een ambitie die van toepassing is op Voederheil II is dat in de openbare verlichting, verkeersregelinstallaties en rioolpompen gemeenten altijd energiemaatregelen toepassen met een terugverdientijd < 5 jaar.

Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan wordt bekeken welke concrete duurzaamheidsambities voor Voederheil II geformuleerd worden. Aspecten waar aandacht aan besteed zal worden zijn klimaatinstallaties, verkavelingsrichting (in verband met zonne-energie), materiaalgebruik etc.

Het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen loopt af op 31 december 2012. Ten aanzien van de duurzaamheidseisen die gelden voor de realisatie van utiliteitsbouw na 31 december 2012 moet worden uitgegaan van de opvolger van dit convenant.

In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten ten aanzien van duurzaamheid, waar mogelijk, vastgelegd in de regels. Voorbeelden zijn de minimale kavelgrootte en het minimale bebouwingspercentage. Ook wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de waterberging door in het noorden van het plangebied binnen de groenbestemming ook de waterberging uit dit gebied mogelijk te maken.

5 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Op basis van deze beleidstoets is geconcludeerd dat de realisering van het nieuwe bedrijventerrein op de onderhavige locatie past binnen de beleidskaders.

Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

In voorliggend bestemmingsplan is het aspect ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten aan de orde. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met aanwezige historische / natuurlijke kenmerken. De archeologische waarden worden nader beschreven in de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorie'.

5.2 Provinciaal / regionaal beleid

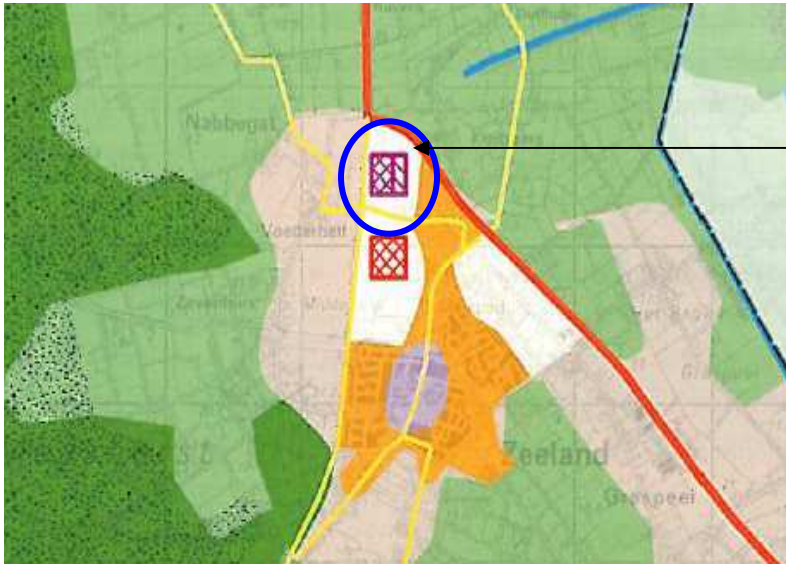
5.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het zoekgebied verstedelijking van de kern Zeeland. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

5.2.2 Provinciale verordening Ruimte

In het provinciale Streekplan Uden-Veghel was het plangebied aangegeven als te ontwikkelen gebied voor bedrijventerrein (zie onderstaande afbeelding).



Plangebied met
aanduiding
'te ontwikkelen
Bedrijventerrein'

Plankaart van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken met in cirkel plangebied

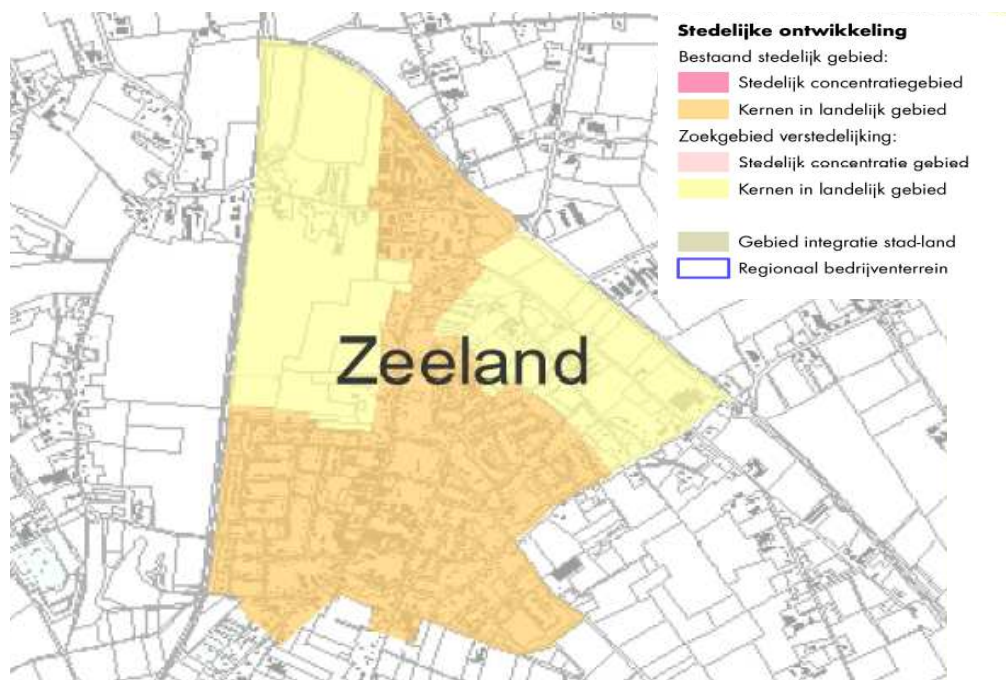
Het Streekplan is inmiddels opgevolgd door de Provinciale Verordening Ruimte.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

In tegenstelling tot het Streekplan is in de Verordening Ruimte het strikte onderscheid 'het gebied De Roskam ontwikkelen voor woningbouw en het gebied westelijk van Voederheil I ontwikkelen tot bedrijventerrein' verlaten.



Plankaart van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

Hiermee zou de indruk kunnen bestaan dat de gemeente Landerd ervoor zou kunnen kiezen om het gebied 'De Roskam' nu te ontwikkelen tot bedrijventerrein (in plaats van het gebied Voederheil II). Daarmee wordt echter voorbij gegaan aan de gewenste categorie bedrijven die op de Landerdse bedrijventerreinen wordt toegestaan.

Het beleid dienaangaande is recent (2010) ook nog eens vastgelegd in de 'Ruimteplanner' (zie ook paragraaf 5.3.2):

- 1 Op de woon-werklocatie Reek-Zuid is ruimte voor kleine bedrijven in (milieu)categorie 1 en 2 op kleinere bedrijfskavels, waarbij ook woningen mogelijk zijn.
- 2 Op bedrijventerrein Voederheil II is ruimte voor bedrijven in (milieu)categorie 2 en 3 op grotere bedrijfskavels, waarbij bedrijfswoningen uitgesloten zijn (ook vanwege de aan te houden afstand tot de categorie 3 bedrijven)

Uitgaande van deze beleidslijnen uit de Ruimteplanner is de vestiging van categorie 3 bedrijven in het gebied 'De Roskam' (in plaats van op Voederheil II) niet mogelijk, vanwege de aan te houden afstanden (minimaal 100 meter) tot bestaande dan wel in ontwikkeling zijnde woongebieden (zoals het gebied 'Repelakker'). Het enkel toestaan van categorie 1 en 2 bedrijven in gebied 'De Roskam' zou tot directe concurrentie van de woon-werklocatie Reek-Zuid leiden en zou de mogelijkheid van vestiging van categorie 3 bedrijven in de gemeente Landerd uitsluiten. Deze laatst genoemde mogelijkheid biedt Voederheil II wel. Tenslotte geldt dat het reeds bij de gemeente in eigendom zijnde perceel in het gebied 'De Roskam' (circa 1 hectare) niet toereikend is om te voorzien in 5,5 hectare netto bedrijventerrein zoals in de Ruimteplanner (zie paragraaf 5.3.2) is berekend.

SER-ladder

‘Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte.

De Sociaal Economische Raad (SER) introduceerde de ladder in 1999. Het betreft een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden. Voor die gevallen waar het hanteren van de SER-ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. Voederheil II is aangeduid als één van deze zoekgebieden. Voor Voederheil II is de SER-ladder toegepast.

De gemeente Landerd heeft de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte onderzocht en de bevindingen vastgelegd in de Ruimteplanner (zie paragraaf 5.3.2). Daarnaast zijn in regionaal verband de uitbreidingsmogelijkheden afgestemd. Hiervoor is de ‘Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen regio Uden-Veghel en omstreken’ ondertekend (zie paragraaf 5.2.2).

5.2.3 Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen regio Uden-Veghel en omstreken

In het protocol staat dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. De financiële en juridische (gelet op eigendom) mogelijkheden voor herstructurering van en de feitelijke mogelijkheden voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen in Landerd zijn/waren niet aanwezig. Uitbreiding van Voederheil paste daarmee binnen de overeenkomst zoals gesloten binnen de regio.

Mogelijk dat de uitbreiding of verplaatsing van bedrijven van de huidige bedrijventerreinen (De Roskam, Voederheil en De Louwstraat) naar Voederheil II mogelijkheden voor inbreiding of herstructurering gaat opleveren.

5.2.4 Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’

Vóór inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte golden de Interimstructuurvisie ‘Brabant in Ontwikkeling’ en de Paraplunota ruimtelijke ordening als toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Als onderdeel van de Paraplunota vormde de beleidsbrief ‘Handleiding Ruimtelijke Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’ het voornaamste provinciale beleidskader voor bedrijventerreinen. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juni 2004, bevatte het provinciale locatiebeleid en gaf een handleiding hoe het provinciale beleid (zoals opgenomen in Streekplan/Interimstructuurvisie en in de Uitwerkingsplannen), moest worden vertaald in ruimtelijke plannen.

De relevante aspecten uit de beleidsbrief zijn vertaald in de Verordening Ruimte, waarmee de beleidsbrief als provinciaal toetsingskader is komen te vervallen. De uitgangspunten die voor het bestemmingsplan 'Voederheil II' zijn geformuleerd, zijn echter voor een belangrijk deel gebaseerd op deze beleidsbrief. In het algemeen kan worden gesteld dat het beleid uit de beleidsbrief op hoofdlijnen niet is gewijzigd. Hierna komt daarom de inhoud van de beleidsbrief 'Handleiding Ruimtelijke Plannen Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' aan de orde.

Omdat op bedrijventerrein Voederheil II alleen ruimte is voor bedrijven, komt hieronder alleen het beleidsthema bedrijventerrein uit de beleidsbrief aan de orde.

Bedrijventerrein

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Op bedrijventerreinen in landelijke regio's dienen de volgende activiteiten in principe te worden geweerd:

- bedrijven behorende tot de lichtere milieucategorieën (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Deze randvoorwaarden zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

De beleidsbrief bevat tenslotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn.

Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan voor Voederheil II:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen;
- bedrijven behorend tot dezelfde milieucategorie groeperen op het bedrijventerrein;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen) onderbrengen, bij voorkeur ondergronds of op het dak;
- kantooractiviteiten bij voorkeur in pandig realiseren;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijke plan;
- opstellen van een beeldkwaliteitplan.

5.2.5 Bedrijventerreinen Noordoost Brabant'

In de 'Agenda bedrijventerreinen Noordoost Brabant' zijn de regionale afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen vastgelegd. De agenda betreft een visie op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de subregio's en de regio Noordoost Brabant als geheel. In de visie is de ontwikkeling van Voederheil II opgenomen. Met gemeenten in de regio zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de uitgifte. De uitgifte zal plaatsvinden conform de op 6 september 2011 vastgestelde 'Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurplan Voederheil gemeente Landerd (2006)

Op 21 september 2006 heeft de gemeenteraad van Landerd met in achtneming van de belangrijkste uitgangspunten van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel het structuurplan Voederheil vastgesteld om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein (zie afbeelding pagina 32). De netto behoefte aan bedrijventerrein werd in 2007 voor de periode van 10 jaar vastgesteld op circa 9 hectare.

Het structuurplan dient als basis om uiteindelijk te komen tot het opstellen van een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein.

In de periode medio 2007 tot medio 2009 heeft de planontwikkeling vertraging opgelopen vanwege het feit dat de provincie in 2009 een nader aanvullend onderzoek heeft geëist waarin de daadwerkelijke behoefte aan bedrijfskavels nog eens professioneel werd onderbouwd. Dit werd mede ingegeven vanwege de eind 2008 'invallende' economische recessie. De vraag naar bedrijfskavels is inmiddels onderbouwd maar in de tussentijd heeft wel een herziening van de fasering plaatsgevonden. Terwijl in het Structuurplan er in de fasering vanuit werd gegaan dat eerst de gronden aan de weg Voederheil zouden worden ontwikkeld zal de ontwikkeling nu plaatsvinden vanaf de Peelweg.

5.3.2 Ruimteplanner Landerd (2010)

In 2010 is het basisdocument 'Ruimteplanner' opgesteld. Hierin is (onder andere) de behoefte aan bedrijfskavels opnieuw berekend. De resultaten van de Ruimteplanner zijn behandeld in de voorbereidende vergadering van 22 juni 2010.

De actuele behoefte bedraagt volgens de Ruimteplanner 5,5 hectare netto bedrijventerrein. Om ook in een toekomstige (aantrekkende) vraag te kunnen voorzien, is een extra reservering van 1,0 hectare netto bedrijventerrein wenselijk, waardoor het in ontwikkeling nemen van een gebied van 6,5 hectare netto bedrijventerrein voor de komende 10 jaar noodzakelijk is. Hierbij is niet alleen gekeken naar de absolute behoefte, maar ook naar de aard van de vraag (omvang bedrijfskavels, milieucategorie bedrijven etc.).

Om dynamiek te bereiken in ruimteaanbod zal de gemeente met name de grote incidentele verplaatsers moeten faciliteren.

Het gaat hier om bedrijven die vaak op meerdere locaties solitair gevestigd zijn en naar een grote(re) locatie toe willen of bedrijven die flink willen uitbreiden en op de bestaande locatie geen of onvoldoende ruimte meer hebben. De ruimte om deze verplaatsers te vestigen kan gezien aard en omvang alleen worden gevonden op het nieuwe bedrijventerrein Voederheil II.

De vrijkomende ruimte kan door kleinere bedrijven worden ingevuld. Voor het ontwikkelen van de bovenvermelde 6,5 hectare netto bedrijventerrein is instemming van de provincie verkregen. Om 6,5 hectare netto bedrijventerrein te kunnen realiseren is circa 9,3 hectare bruto terrein nodig. Het verschil van circa 2,8 hectare is benodigd voor realisatie van groen, water en wegen op het bedrijventerrein. Naast de genoemde 6,5 hectare is in het bestemmingsplan ook ca. 0,5 hectare bedrijfsbestemming opgenomen op het perceel Voederheil 18.



-  plangrens
-  faserling
-  wvg
-  groenzone (rand), tevens infiltratiegebied
-  groene laan (gedeeltelijk bestaand), tevens infiltratiegebied
-  indicatief verloop groenstructuur met waterinfiltratiemogelijkheid
-  behoud bestaande functie/bebouwing
-  bedrijventerrein, fase 1
-  bedrijventerrein, fase 2
-  hoofdentsluiting
- * mogelijk behoud bestaande woningen

Kaart Structuurplankaart Voederheil

5.3.3 Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'

De uitgifte van gronden binnen bedrijventerrein Voederheil II zal plaatsvinden conform de op 6 september 2011 vastgestelde 'Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'.

Als eerste zal gekeken worden of aan de rand van het terrein gevestigde bedrijven aangrenzend aan een eigen kavel uit kunnen breiden. In het kader van zuinig ruimtegebruik krijgen de aangrenzende bedrijven de voorkeur om de bestaande bedrijven uit te breiden. Binnen het plan is hiervoor strategische ruimte gereserveerd.

6 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Landerd de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies dan wonen voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

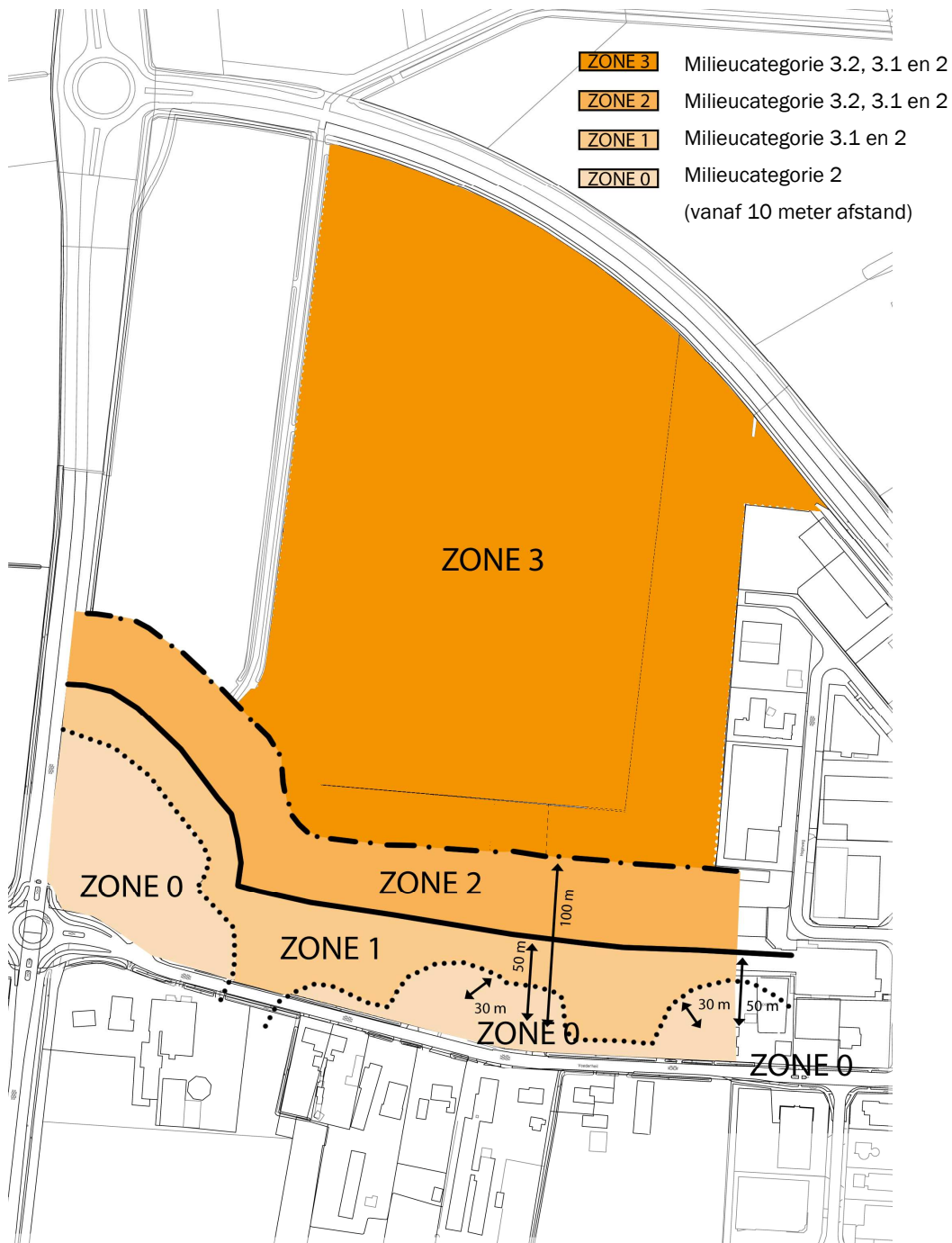
De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.



Milieuzonering Voederheil II, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied

Voor het bedrijventerrein Voederheil II is een milieuzonering opgesteld die als basis dient voor het bestemmingsplan. Er is hierbij uitgegaan van de richtafstanden van de richtafstandenlijst ten opzichte van het omgevingstype gemengd gebied.

De grenzen tussen de verschillende milieucategorieën worden zoveel mogelijk op perceelsniveau bepaald. De maximaal toelaatbare milieucategorie betreft 3.2. Risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan op het bedrijventerrein.

Aan het bestemmingsplan wordt een Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd die bestaat uit een selectie van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009). De selectie van bedrijven zal gezamenlijk met de gemeente worden opgesteld. Hierin wordt (gekoppeld aan de toelaatbare milieucategorie op een plek) een overzicht gegeven van de toegestane bedrijven binnen de bepaalde bestemming.

Conclusie

Op het bedrijventerrein worden bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan worden, rekening houdend met de milieuzonering, zoals in de afbeelding op pagina 36 weergegeven.

6.2 Geur

Het plangebied bevindt zich ten westen van het bestaande bedrijventerrein Voederheil. Rondom het bedrijventerrein zijn een aantal veehouderijbedrijven gelegen. De te realiseren bedrijfsgebouwen zijn geurgevoelige objecten. Bij de ontwikkeling van het terrein moet daarom rekening gehouden worden met de geur afkomstig van deze veehouderijbedrijven.

In verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Voederheil is een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of bedrijven in hun rechten aangetast en in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt worden en of ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit onderzoek, 'Geuronderzoek bedrijventerrein Voederheil Zeeland' d.d. 4 oktober 2012 en voorzien van projectnummer 74000889, is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

Uit dit geuronderzoek volgt dat een aanpassing van de voorgrondnorm van 3 naar 6 ouE/m³ noodzakelijk is om het plangebied volledig te kunnen benutten. Het aanpassen van deze norm heeft geen consequenties voor de uitbreidingsruimte van de veehouderijbedrijven.

Voorts blijkt uit het geuronderzoek dat ter plaatse van de op te richten geurgevoelige objecten, zijnde bedrijfspanden, sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een afweegbare geursituatie.

Conclusie:

Met de aanpassing van de geurnorm van 3 naar 6 ouE/m³ blijven met het ontwikkelen van het bedrijventerrein Voederheil de rechten van de bedrijven gerespecteerd. Ter plaatse van de op te richten geurgevoelige objecten zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' kan door deze aanpassing van de geurnorm van de verbeelding van het bestemmingsplan worden verwijderd.

De nieuwe geurnorm dient in de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente worden opgenomen. De aanpassing van deze verordening vindt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan plaats.

6.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar verkeerslawaai. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. In gebieden met 30-km/uurregime geldt geen onderzoeksplicht.

De ontwikkeling in het gebied Voederheil II betreft echter geen geluidsgevoelige functie. Akoestisch onderzoek is als gevolg van het ontwikkelingsprogramma is dus niet noodzakelijk.

Het plan omvat echter ook een 'reconstructie' van een bestaande weg. Op de weg Voederheil wordt immers een nieuwe aansluiting gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil.

Ook op het bestaande bedrijventerrein Voederheil I vindt een wijziging in de verkeersstructuur plaats. Als gevolg van deze wijzigingen heeft Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 25 juli 2011). Hierna zijn de conclusies opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Akoestisch onderzoek

Aanleiding tot het akoestisch onderzoek is ten eerste de realisatie van een nieuwe weg tussen de eerste fase van Voederheil II en de weg Voederheil. Daarnaast is er ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op het bestaande bedrijventerrein Voederheil sprake van fysieke veranderingen aan de weg. Derhalve is voor beide situaties onderzocht of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Voorts zal de uitbreiding van het bedrijventerrein resulteren in een toename van verkeersintensiteiten op de Voederheil, Bergmaas en de twee wegen genaamd Hogeweg. Vanwege deze wegen is het uitstralingseffect berekend.

In de onderzoekszone van de nieuwe weg en de andere genoemde wegen zijn enkele bestaande woningen gelegen. De onderzoekszone van de Bergmaas is 250 meter aan weerszijde van de weg, de zone van de overige wegen is 200 meter.

Vanwege de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg richting de weg Voederheil is de geluidbelasting op de gevels van de, in de zone van de weg, gelegen woningen berekend. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zodat er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de weg.

Vanwege de wijzigingen aan de weg vanaf Voederheil I is ook bezien of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder indien de toename in de toekomstige situatie (2022), 1,5 dB (afgerond 2 dB) of meer is ten opzichte van de laagste waarde van de huidige situatie (2011, 1 jaar voor de fysieke ingreep) of een eerder vastgestelde hogere waarde.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er in de toekomstige situatie een toename van de geluidbelasting ten opzichte van de huidige situatie is, doch deze is maximaal 1,39 dB en blijft daarmee onder de 1,5 dB, waardoor er geen sprake is van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Ook het uitstralingseffect is minimaal (onder de reconstructienorm).

Conclusie

Vanwege de lage geluidbelastingen en een zeer kleine toename vanwege de veranderingen aan de wegen kan worden gesteld dat er overal sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat en dus van een goede ruimtelijke ordening.

6.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is reeds in 2006 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. De watertoets is in het kader van het voorliggend bestemmingsplan door Croonen Adviseurs geactualiseerd (20 juli 2011) aan de hand van de laatste inzichten en de herberekende oppervlaktes met betrekking tot het bedrijventerrein Voederheil II.

6.4.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water
- natuurlijk en recreatief water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap Aa en Maas een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve aan de onderstaande uitgangspunten invulling gegeven te worden:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen ;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Landerd voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Landerd opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioelstelsels van enige omvang dienen als gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, afgekoppeld te worden naar een waterbergingsvoorziening. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan ‘Werken met water, voor nu en later’ en het Waterplan Landerd gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

6.4.2 Locatiestudie

De planlocatie voor het bedrijventerrein Voederheil II is momenteel overwegend als agrarisch grasland in gebruik. In de huidige situatie is alleen bebouwing aanwezig, behorend bij de agrarische bedrijfsvoering op de Voederheil 16-18. Het voorliggend initiatief voorziet in een beëindiging van deze agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein Voederheil II. In deze waterparagraaf wordt ingegaan op de realisatie van fase I en het effect hiervan op de waterhuishouding.

De eerste fase van het bedrijventerrein Voederheil II voorziet in de realisatie van de ontsluitingsstructuur voor het gehele bedrijventerrein in combinatie met de ontwikkeling van de bedrijfspercelen behorend bij fase I. In totaal wordt in de eerste fase 6.8750 m² aan bedrijfspercelen uitgegeven, waarbij de te realiseren bedrijfspercelen verschillen in grootte tussen de 1.000 en 5.000 m². Voor elk bedrijfsperceel is een maximum bebouwingspercentage gehanteerd van 70% tot 80%, welke zich vertaald naar een maximaal bebouwingsoppervlakte van 55.000 m². De ontsluitingstructuur van het gehele bedrijventerrein bedraagt 10.800 m².

Het bedrijventerrein Voederheil II ligt op een maaiveldniveau van circa 18,25m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-140 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het maximale verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	3.500	55.000
Terreinverharding	3.500	10.800
Onverhard terrein	130.075	71.275
Totaal	137.075	137.075

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 58.800 m² tot gevolg hebben.

6.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool (zie bijlage bij dit bestemmingsplan) is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 2.989 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Tot dit doel wordt aan de noordzijde van het plangebied een centrale bergingsvoorziening ontwikkeld. De hiervoor gereserveerde ruimte bedraagt circa 7.400 m².

Binnen deze groenzone is eveneens ruimte benodigd voor de realisatie van de natuurvriendelijke oevers (taluds) alsmede de afstand tot de rijwegen, omwille van de verkeersveiligheid. Derhalve is, realistisch gezien, maximaal 5.750 m² aanwezig voor de realisatie van de waterpartijen. Uitgaande van een gemiddelde diepte van circa 0,50 meter voorziet de waterpartij in een waterbergend vermogen van circa 2.875 m³.

Aangezien de GHG zich op een diepte van 80-140 cm onder maaiveld bevindt is het bovendien mogelijk om het waterbergend vermogen van de waterpartij verder te vergroten door te variëren in zowel de diepte als de omvang van de waterpartij. Hiertoe kan worden besloten indien dit in een later stadium wenselijk blijkt.

Geadviseerd wordt om bij een daadwerkelijke ontwikkeling wederom een HNO-tool berekening uit te voeren, waarbij de exacte maatvoeringen verder gespecificeerd worden. De benodigde waterberging alsmede de inrichtingsoplossingen kunnen op dit gegeven verder worden afgestemd.

Gezien de aard en omvang van de benodigde waterberging is ervoor gekozen om het hemelwater af te koppelen naar een centrale bergingsvoorziening. De benodigde waterberging wordt middels een waterpartij aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd, waar het water in de bodem kan infiltreren.

Het waterbergend vermogen van de waterpartijen, gecombineerd met het hemelwatersysteem, in de vorm van sloten en rioolbuizen, voorziet naar verwachting in de benodigde waterberging bij een bui van $T=10$. Bij een neerslagsituatie groter dan $T=10$, vindt een (geleidelijke) lozing plaats op de dichtstbijzijnde watergang plaats, waarna een verdere afvoer plaatsvindt.

Bij de realisatie van een overstortconstructie of een knijpconstructie naar de desbetreffende watergang is een watervergunning noodzakelijk. De desbetreffende aanvraag kan, in een later stadium, aangevraagd worden bij het waterwetloket van het Waterschap Aa en Maas.

Ten behoeve van de realisatie van een robuust watersysteem wordt ervoor gekozen om het afgekoppelde hemelwater middels een gesloten rioleringsstelsel naar de centrale bergingsvoorziening te transporteren. Indien mogelijk vindt het transport van het hemelwater middels oppervlaktewater, in de vorm van sloten, plaats. Het voordeel hiervan is dat, gedurende het transport, reeds infiltratie in de bodem plaats kan vinden. Aan de hand van de te realiseren waterpartij, in combinatie met het rioleringsstelsel, wordt voldaan aan de benodigde waterberging voor het bedrijventerrein Voederheil II, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Het afgekoppelde hemelwater wordt middels een gesloten rioleringsstelsel, in combinatie met de te realiseren sloten, getransporteerd naar de centrale bergingsvoorziening. Aan de hand van de te realiseren waterpartij wordt voldaan aan de benodigde waterberging voor het bedrijventerrein Voederheil II, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

De bovenstaande conclusies en bevindingen, alsmede het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar onder andere Waterschap Aa en Maas voor een wateradvies. De desbetreffende op- en aanmerkingen zijn, indien van toepassing, reeds verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

6.5 Bodem

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied die mogelijk worden gemaakt via een directe bouwtitel is een bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de grondaankopen is de bodem van het plangebied onderzocht. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn.

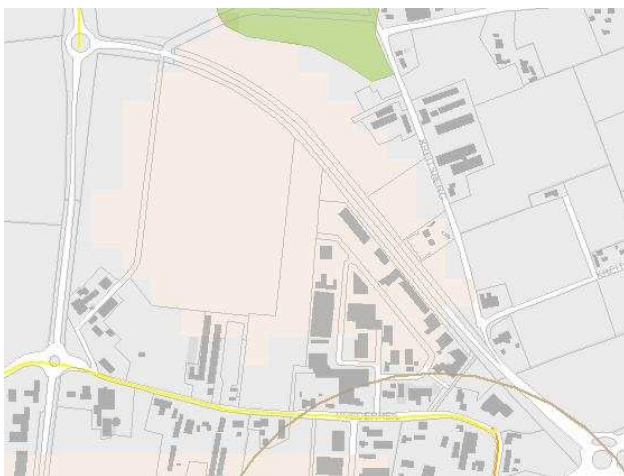
Conclusie

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant geeft de verwachting op het aantreffen van archeologische en cultuurhistorische (bodem)vondsten weer.

Deze kaart laat voor Voederheil II zien dat voor nagenoeg het gehele gebied een archeologische indicatieve verwachtingswaarde geldt, maar het gebied is geen archeologisch monument.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (2010)

Tevens geeft de kaart een beeld van de cultuurhistorische waarden van stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en bebouwingsstructuren (historische lijnen).

Het gebied is geen aardkundig waardevol gebied en het betreft ook geen waardevol agrarisch landschap. Er zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor het bouwrijp maken van het plangebied.

Ten noorden van de Peelweg is 'historisch groen' aanwezig. Waardevol agrarisch landschap is aanwezig aan de westzijde van de Bergmaas.

Over de zuidoostpunt van het bestaande bedrijventerrein Voederheil ligt een molenbiotoop gekoppeld aan de monumentale molen aan de Kerkstraat. Binnen deze molenbiotoop is echter geen nieuwe bebouwing voorzien.

6.6.1 Archeologisch onderzoek

Omdat er volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge verwachtingswaarde voor het plangebied geldt, is er reeds in augustus 2007 door onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, karterende fase) uitgevoerd. In het onderzoeksrapport zijn de resultaten van het onderzoek beschreven en op basis van deze resultaten zijn aanbevelingen gedaan voor mogelijk vervolgonderzoek.

Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het algemeen geldt dat gemiddeld de bovenste 70-80 centimeter in het gehele plangebied Voederheil II uit een grijszwarte, humeuze Aa-horizont of plaggendek bestaat. Bij een humeus dek, dikker dan 50 cm, is sprake van een hoge zwarte enkeerdgrond. Het plaggendek is aangetroffen op twee landschappelijk eenheden. In het plangebied komen een dekzandwieling in het westelijke en centrale deel en rivierafzettingen in het noord- en zuidoostelijke deel voor. Aan deze zones is een verschillende archeologische verwachting toegekend (zie afbeelding).

Aan de zone waar dekzand is aangetroffen, is een hoge archeologische verwachting toegekend. Waar rivierafzettingen voorkomen is een middelhoge verwachting toegekend.

Op de dekzandwieling is in ongeveer 65% van de boringen een inspoelingshorizont aangetroffen die duidt op de aanwezigheid van een begraven podzolbodem onder het plaggendek. In circa 15% is de bodem onder het plaggendek geroerd of zijn geen intacte, begraven inspoelingshorizonten meer aanwezig en gaat het plaggendek direct over in een BC-overgangshorizont of direct in een C-horizont. In circa 20% van de boringen zijn rivierafzettingen aangetroffen. De bodem is hierbij in de meeste gevallen wel intact.

Ter plaatse van de rivierafzettingen is het zand in de ondergrond slecht gesorteerd. De zandkorrels voelen scherp aan en variëren in grootte van matig fijn tot uiterst grof. Daarnaast komt grind in deze afzettingen voor. Doorgaans is het sediment donkerder gekleurd in vergelijking met de dekzandafzettingen.



Specifieke archeologische verwachtingskaart

Archeologische waarden kunnen worden verwacht aan de top van de oude bodem onder het plaggendek. Het betreft een oud oppervlak waar mogelijk op is gewoond. Door middel van een waarderend onderzoek kan de aard en omvang van archeologische waarden bepaald worden.

Archeologische sporen worden bij een intact, begraven podzolprofiel verwacht direct onder het plaggendek in de begraven A-horizont en B-horizont. De diepteligging van de archeologische resten hangt af van de lokale dikte van het plaggendek, die varieert tussen de 0,5 en 1,1 m. Vondsten kunnen worden verwacht van het maaiveld tot in de begraven B-horizont.

Over de omvang van eventueel aanwezige vindplaatsen kan op basis van het veldonderzoek geen antwoord worden gegeven. In het noordwestelijke deel van het plangebied is in twee boringen huttenleem aangetroffen.

Elders in het plangebied zijn houtskoolspoorjes waargenomen. Doorgaans duidt de combinatie houtskool/huttenleem op het voorkomen van een nederzetting of boerderij ter plaatse. De spreiding is echter te groot om concrete uitspraken te doen. Op basis van vondsten aan het maaiveld kan een laat-middeleeuwse nederzetting binnen het plangebied worden verwacht.

Op basis van waarnemingen uit de omgeving kunnen er vondsten en sporen aanwezig zijn uit de periode Neolithicum tot en met de IJzertijd.

Als gevolg van het verwijderen van de humeuze bovengrond (het plaggendek) tot aan de C-horizont zullen eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord of vernietigd.

Aanbeveling

Indien in het gebied met een hoge verwachting (zie afbeelding, aangegeven met een rode kleur) bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden, dient eerst een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

In het begraven bodemprofiel zijn mogelijk grondsporen aanwezig. De dekzandwieling heeft hoger in het landschap gelegen en was daarmee gunstig voor bewoning. In gebieden waar onder het plaggendek rivierafzettingen voorkomen, dit wil zeggen, het noord- en zuidoostelijke deel van Voederheil II, is de kans minder groot dat bewoningsporen aanwezig zijn, maar het is niet uit te sluiten. In deze zone wordt eveneens een vervolgonderzoek aanbevolen (in oranje weergegeven). In het zuidwestelijke deel van Voederheil II is geen vervolgonderzoek noodzakelijk vanwege een geroerde bodem (in geel weergegeven). Een archeologisch vervolgonderzoek zal bestaan uit een proefsleuvenonderzoek.

6.6.2 Gemeentelijk archeologisch beleid

Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal

Gemeente Landerd heeft daarnaast RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 opdracht verleend een onderzoek te doen naar de archeologische waarden binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in: 'Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd. (RAAP-rapport 2214)'.

Dit is een rapport met een reeks kaarten, waaronder een archeologische waarden en -verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft dit rapport op 19 april 2011 vastgesteld.

Het plangebied Voederheil II is op basis van bovenstaand onderzoek aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

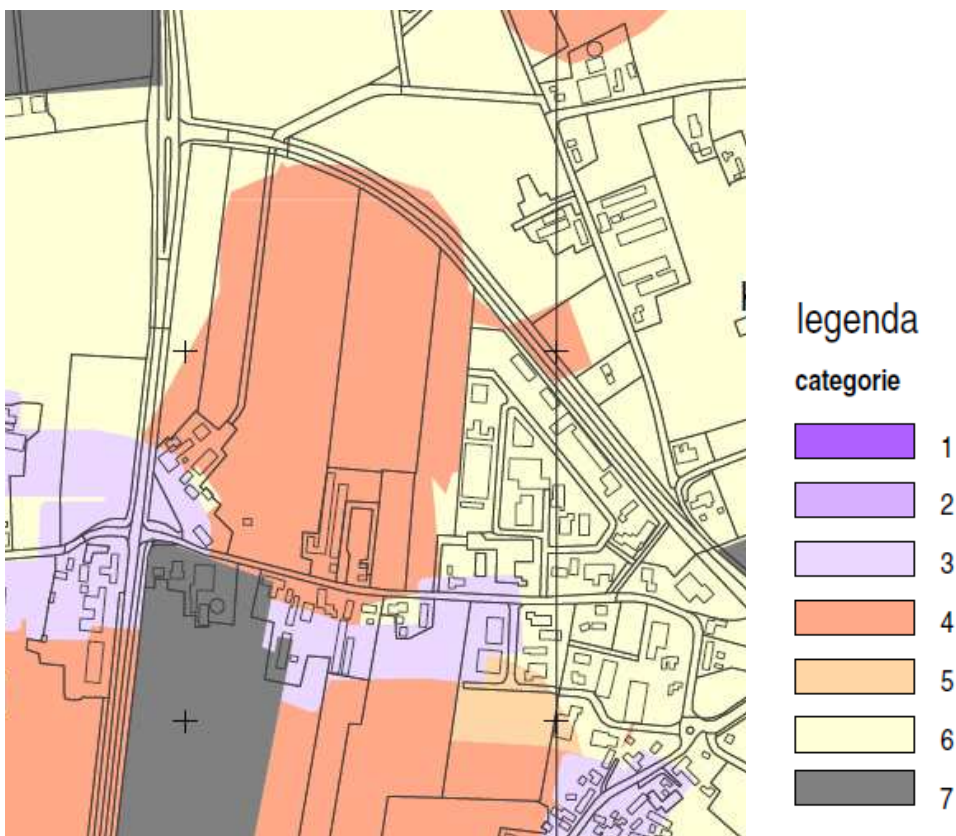
Nota Archeologie gemeente Landerd

In de Nota Archeologie gemeente Landerd, vastgesteld 24 mei 2012, worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven.

In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld.

De gemeente Landerd hanteert voor de verschillende gebieden van de beleidskaart, verschillende oppervlakte-ondergrenzen:

Categorie	oppervlakte	gebieden
Categorie 1	n.v.t.	Monumenten
Categorie 2	50 m ²	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Categorie 3	100 m ²	Gebieden van hoge archeologische waarde)
Categorie 4	250 m ²	Gebieden met een hoge verwachtingswaarde
Categorie 5	2.500 m ²	Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen
Categorie 6	geen	Gebieden met een lage verwachting
Categorie 7	geen	Gebieden zonder verwachtingswaarde of archeologisch vrijgegeven



Uitsnede archeologische beleidskaart 2012

Vrijwel het gehele plangebied valt binnen categorie 4, gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Deze verwachting is reeds bevestigd door het door BAAC in augustus 2007 uitgevoerde onderzoek.

Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde krijgen in een bestemmingsplan een Waarde-Archeologie met daaraan voorwaarden voor het gebruik van de gronden gekoppeld. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

6.6.3 Proefsleuvenonderzoek

Door BAAC bv is in maart 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. In het onderzoeksrapport zijn de resultaten van het onderzoek beschreven en op basis van deze resultaten zijn aanbevelingen gedaan voor mogelijk vervolgonderzoek.

Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Van 7 tot en met 20 maart 2012 heeft BAAC bv binnen het plangebied Voederheil II te Zeeland een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd.

Het onderzoeksgebied maakt deel uit van het plangebied en betreft die zones, waarvoor vanuit het vooronderzoek een hoge, middelhoge of onbekende archeologische verwachting geldt. De zone met een lage archeologische verwachting valt buiten het onderzoeksgebied.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn op het terrein diverse soorten sporen aangetroffen. Het betreft hier greppels, kuilen, paalsporen, karresporen, waterputten, ontginningssporen en spitsporen. Daarnaast zijn ook zandwinningskuilen en recente verstoringen gevonden. Tenslotte is er ook sprake van natuurlijke verstoringen en natuurlijke depressies. Binnen het onderzoeksgebied is sprake van meerdere vindplaatsen. Allereerst zijn er nederzettingssporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen bestaande uit paalsporen, kuilen en waterputten (vindplaats 1, 2, 5 en 6). Daarnaast zijn de sporen van een noordwest-zuidoost lopende landweer gevonden, die vermoedelijk uit de late middeleeuwen stamt (vindplaats 3 en 4). De sporen bestonden uit dubbele greppels, paalsporen, staakgaten of plantgaten en karresporen. Het verloop van de landweer is niet teruggevonden op historisch kaartmateriaal. Wel was het meer noordelijke noord-zuid lopende deel al bekend van een kaart uit 1840. Vindplaats 1 t/m 6 zijn door BAAC bv gekwalificeerd als behoudenswaardig. Het advies luidt, dat indien zij niet kunnen worden behouden in de planvorming, deze vindplaatsen dienen te worden opgegraven.

Vindplaats 7 (percelleringssysteem), vindplaats 8 (karresporen), vindplaats 9 (zandwinningskuilen) en vindplaats 10 (ontginningsporen) dateren uit de nieuwe tijd, vermoedelijk uit de 17e – 18e eeuw en later. Deze vindplaatsen zijn door BAAC bv gekwalificeerd als niet-behoudenswaardig.

Conclusie

Vindplaats 1 t/m 6 zijn door BAAC bv gekwalificeerd als behoudenswaardig. Het advies luidt, dat indien zij niet kunnen worden behouden in de planvorming, deze vindplaatsen dienen te worden opgegraven.

6.6.4 Selectiebesluit

Door de gemeente Landerd is in juli 2012 een selectiebesluit genomen op basis van het op 25 juni 2012 opgestelde selectieadvies. Dit advies/besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna is een samenvatting van het selectieadvies/besluit opgenomen.

Schrappen waterput als niet behoudenswaardig

De inhoudelijke kwaliteit van de waterput scoort niet hoog. Waterputten uit de nieuwe tijd zijn niet zeldzaam. Deze resten worden toch wel regelmatig opgegraven. De score op het criterium 'zeldzaamheid' is daarom midden. Gelet op deze argumenten wordt voorgesteld om –in afwijking van het advies van BAAC- de waterput (vindplaats 2) te schrappen als behoudenswaardig.

Nederzettingssporen (paalsporenconcentraties) voorlopig niet op te graven

De vindplaatsen 1 en 5 lagen binnen de aanduiding 'Milieuzone-geurzone' in het ontwerpbestemmingsplan waar in beginsel nog niet gebouwd kon worden. Vanuit deze optiek zou grond dus niet uitgegeven kunnen worden. Het selectieadvies stelde daarom voor deze vindplaatsen vooralsnog niet op te graven.

De landweer en nederzettingssporen wel opgraven

Gelet op de hoge inhoudelijke kwaliteit van zowel de landweer als de paalsporen en kuilen, de ligging in het noord-oostelijk deel van het plangebied en het grote aantal m2 (met name de landweer) wordt voorgesteld om - conform het advies van BAAC- in eerste instantie alleen de vindplaatsen 3,4 en 6 op te graven.

Conclusie

De vindplaatsen 1, 3 t/m 6 zijn behoudenswaardig. Alleen de vindplaatsen 3,4 en 6 worden in eerste instantie opgegraven. De vindplaatsen 1 en 5 worden opgegraven wanneer bekend is dat deze grond ontwikkeld gaan worden.

6.6.5 Archeologische opgraving

In november 2012 is door RAAP in het gebied fase 1 een archeologische opgraving uitgevoerd. De resultaten worden in een evaluatieverslag opgenomen.

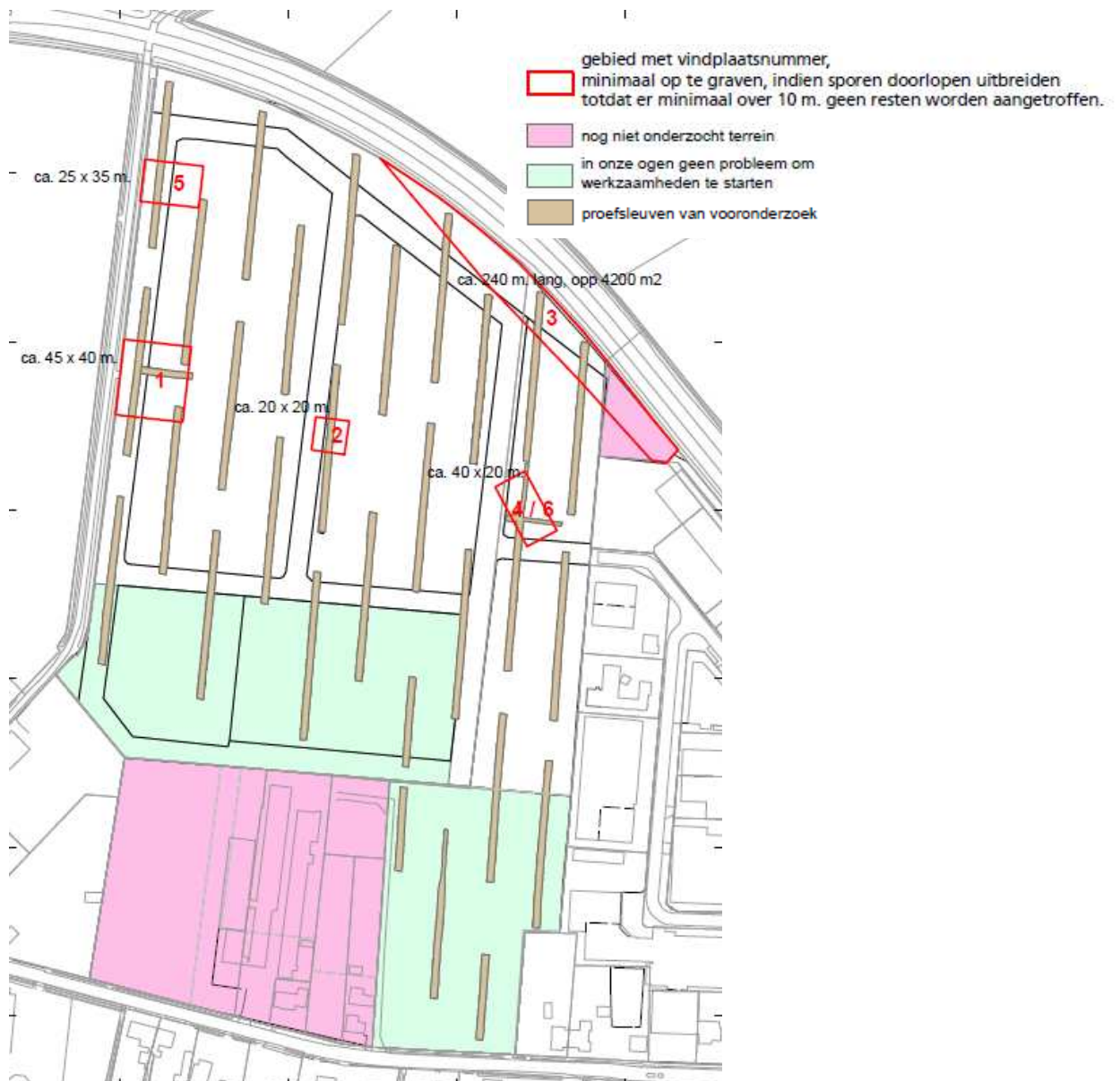
Het doel van een opgraving is het documenteren van gegevens en het veiligstellen van materiaal van vindplaatsen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden. Door de geplande bodemingrepen, ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein, dreigt eventueel aanwezige archeologische informatie verloren te gaan.

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) in maart 2012 zijn 10 vindplaatsen vastgesteld. Hiervan zijn zes vindplaatsen hoog gewaardeerd en daarmee behoudenswaardig (vindplaats 1 tot en met 6 zie afbeelding volgende pagina). Vier vindplaatsen zijn niet behoudenswaardig en hier is het terrein vrijgegeven.

De gemeente Landerd heeft een selectiebesluit (d.d. 10 juli 2012) genomen om de vindplaatsen 3, 4 en 6 op te graven omdat behoud in situ hier niet mogelijk is. De vindplaatsen 1 en 5 worden voorlopig niet opgegraven omdat deze gebieden pas later ontwikkeld worden.

Met deze onderzoeken is voor een groot deel van de locatie voldaan aan de voorwaarden gesteld in de Nota archeologie van de gemeente Landerd.

De archeologische dubbelbestemming is daarom van een groot deel van het plangebied verwijderd. De dubbelbestemming is nog wel van toepassing op het westelijk deel van fase 1 en fase 2. Op het moment dat deze delen in ontwikkeling worden genomen zal ook voor deze gebieden een nader onderzoek (proefsleuven of opgraving) worden uitgevoerd.



Conclusie

Een groot deel van het plangebied is vrijgegeven voor gebruik. Voor de ontwikkelingsgronden die nog niet nader zijn onderzocht maar wel mogelijk worden gemaakt door middel van het bestemmingsplan is via het bestemmingsplan een onderzoeksverplichting opgelegd (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). Door middel van het opnemen van deze dubbelbestemming dient voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden overlegd.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen objecten of elementen aanwezig die de externe veiligheid in het gebied Voederheil kunnen beïnvloeden.

Ten aanzien van de uitbreiding van Voederheil geldt dat het zelf geen gevoelige functie betreft en ook geen ontwikkeling van risicovolle inrichtingen zijn toegestaan.

6.8 Kabels en leidingen

Buiten het plangebied Voederheil II, direct ten oosten van de Bergmaas, loopt een watertransportleiding, waarvoor geldt dat een afstand van 5 meter uit de as van de leiding in acht genomen dient te worden.

Deze leiding ligt op voldoende afstand van het plangebied en vormt dan ook geen belemmering. Binnen het plangebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig.

In de nieuwe situatie worden langs alle wegen trottoirs gerealiseerd. Ter plaatse van het trottoir wordt ruimte gereserveerd voor kabels en leidingen.

6.9 Luchtkwaliteit

De locatie Voederheil II is gelegen tussen de Bergmaas (een voormalige provinciale weg) en de Peelweg (een provinciale weg), beide wegen met een hogere verkeersintensiteit. De ontwikkeling betreft geen milieugevoelige functie, het betreft immers bedrijvigheid, maar er vindt wel een verandering van functies plaats welke een toename van verkeer en dus een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen bewerkstelligen.

Door BRO is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Luchtkwaliteitonderzoek Bergmaasvelden en Voederheil, gemeente Landerd, april 2006, BRO). Dit onderzoek is echter niet meer actueel, aangezien de wetgeving sindsdien is veranderd.

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden.

Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO²) en fijn stof (PM¹⁰). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

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

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bestrijkt de provincies Overijssel, Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Limburg en delen van de provincies Noord-Holland en Flevoland. Voor deze gebieden zijn Regionale Samenwerkingsprogramma's Luchtkwaliteit (RSL's) opgesteld, die zijn verwerkt in het NSL. In het voorjaar van 2008 heeft de bestuurlijke besluitvorming over de RSL's plaatsgehad.

Het NSL heeft tot doel dat uiterlijk medio 2011 aan de PM₁₀ norm zal worden voldaan. Voor NO₂ is dat 1 januari 2015 voor die zones en agglomeraties waarvoor derogatie is verkregen.

In het NSL zijn de ruimtelijke projecten opgenomen die 'in betekende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging en waarover besluitvorming is voorzien in de periode 2009-2014. Het project Voederheil II is één van deze ruimtelijke projecten. Anderzijds wordt in het NSL een uitvoerig beeld geschetst van alle maatregelen waar de NSL-partners zich met dit plan aan verbinden. Hierbij is ingegaan op alle maatregelen op (inter)nationaal en decentraal niveau. Ook wordt het effect gepresenteerd van deze maatregelen. De doelstelling is dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging door de genoemde projecten teniet wordt gedaan door de genoemde maatregelen en dat voldaan wordt aan de gestelde norm.

Tevens zijn de kosten van de maatregelen in beeld gebracht. De NSL-partners zijn verplicht tot het uitvoeren van alle gepresenteerde maatregelen. Dit is een wettelijke verplichting.

Conclusie

Vanwege het feit dat het project Voederheil II is opgenomen in het NSL is geen (afzonderlijk) luchtonderzoek nodig.

6.10 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied die mogelijk worden gemaakt via een directe bouwtitel is een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk.

Door BRO is een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd (Verkenkend flora- en faunaonderzoek, oktober 2005, BRO). De eindconclusies waren als volgt:

- Uit de quickscan komt naar voren dat het plangebied alleen leefgebied is voor algemeen voorkomende soorten uit de soortgroepen zoogdieren en amfibieën waarvoor geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een dassenleefgebied.
- In de schuren en boerderijen in het plangebied bevinden zich mogelijk nesten, rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten (vogels en vleermuizen). Bij sloop dient eerst aanvullend veldonderzoek plaats te vinden, voorafgaande aan mogelijke ontheffingsaanvragen en compensatieplannen.

Het onderzoek heeft echter reeds in 2006 plaatsgevonden. De wetgeving is sindsdien veranderd. Daarnaast kan de situatie tussentijds veranderd zijn. Er heeft daarom een actualisatie van de quickscan plaatsgevonden.

Door Croonen Adviseurs is in november 2011 een nieuwe quickscan Flora-en fauna uitgevoerd. Hierna zijn kort de resultaten weergegeven.

Volgens bureaustudie komen mogelijk beschermde broedvogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen voor in het plangebied. Echter, door de afwezigheid van geschikte voortplantingswateren in de directe omgeving worden beschermde amfibieën niet verwacht. Ook door het ontbreken van geschikt habitat voor reptielen worden deze niet verwacht in het plangebied.

Beschermd broedvogels worden mogelijk verwacht in of rondom de te slopen bebouwing van Voederheil 18 in het plangebied van fase 1. Om te bepalen of jaarrond beschermde broedvogels voorkomen, welke effecten te verwachten zijn en welke maatregelen moeten worden getroffen om effecten te voorkomen dan wel te mitigeren, is een aanvullend onderzoek nodig.

Tijdens het veldbezoek is een wildwissel aangetroffen aan de noordzijde van het plangebied (richting overzijde N277 naar de Kreitsberg). Hoewel dassen bekend zijn van de Kreitsberg, wordt niet verwacht dat de das gebruik maakt van het plangebied. Het plangebied betreft een open landbouwgebied dat marginaal foerageer kwaliteiten heeft voor de das. Er wordt niet verwacht dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de das.

Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de oude eikenlaan als foerageergebied aan de zuidwestelijke grens van het plangebied. Deze laan blijft echter behouden. Het is vooralsnog onduidelijk of de laan of de bebouwing in het plangebied wordt verlicht. De meeste vleermuizen ondervinden hinder van verlichting als deze wordt geplaatst op een vliegroute. Er wordt dan ook aanbevolen de eikenlaan niet te verlichten, om effect te voorkomen.

Hiernaast komen mogelijk vleermuizen voor in de te slopen bebouwing van Voederheil 18. Verblijfplaatsen en het functioneel leefgebied van mogelijk daar aanwezig soorten wordt door de realisatie van fase 1 mogelijk aangetast. Hierdoor wordt de Flora- en faunawet overtreden als er geen afdoende mitigerende maatregelen worden getroffen. Om te bepalen of vleermuizen voorkomen, welke effecten te verwachten zijn en welke maatregelen moeten worden getroffen om effecten te voorkomen dan wel te mitigeren, is een aanvullend onderzoek nodig.

Conclusie

Om te bepalen of in of rondom de te slopen bebouwing van Voederheil 18 jaarrond beschermde broedvogels en/of vleermuizen voorkomen, welke effecten te verwachten zijn en welke maatregelen moeten worden getroffen om effecten te voorkomen dan wel te mitigeren, is een aanvullend onderzoek nodig.

Als de maatregel ten aanzien van verlichting wordt aangehouden, wordt er voor de rest van het plangebied geen effect verwacht op beschermde soorten. Hiermee vormt de Flora- en faunawet geen belemmering.

6.11 Radarverstoringsgebied Volkel

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Rond de vliegbasis geldt, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Omdat het bestemmingsplan geen bebouwing hoger dan 65 meter + NAP toestaat, is het radarverstoringsgebied niet opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

7 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

7.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Inhoudelijk zijn de regels afgestemd op het bestemmingsplan van het naastgelegen Voederheil I en op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

7.2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en bijbehorende voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande veldschuren. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een ontsluitingsweg ten behoeve van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze voorkomen in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met aanduidingen is aangegeven waar welke milieucategorieën zijn toegestaan. Kantoren en showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven zijn toegestaan, evenals productiegebonden detailhandel, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de diverse type gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken.

In de gebruiksregels staat onder andere dat slechts 1 bedrijf per bouwperceel is toegestaan en dat op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor een bedrijfsverzamelgebouw of voor het toestaan van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, rijwielen- en voetpaden, in- en uitritten, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, buurtwegen, perceelsontsluitingswegen, rijwielen- en voetpaden; parkeervoorzieningen, afvalcontainers, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroep of bedrijf, water en waterhuishoudkundige doeleinden tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen.

De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor de diverse type gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van de bouwregels worden afgeweken ten behoeve van herbouw op een andere locatie.

Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor een bed & breakfast of voor het toestaan van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad en schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8 Haalbaarheid

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

8.1 Financieel

Uit de ruimteplanner is gebleken dat er in het plan Voederheil een ruimtebehoefte is van 6,5 ha. De raad heeft, naar aanleiding van de opgestelde ruimteplanner, besloten dat er ca 6,5 ha bedrijventerrein wordt uitgegeven. In de eerdere opzet van dit plan werd rekening gehouden met de uitgifte van circa 9,7 ha.

De verkleining van het plangebied heeft tot gevolg dat het plangebied gesplitst is in een 1^e en 2^e fase: een in exploitatie genomen gebied met 6,5 ha uitgeefbaar (1^e fase) en een niet in exploitatie genomen deel van circa 3,2 ha (2^e fase).

Het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende exploitatie is daarop aangepast en de exploitatie Voederheil heeft een gering voordelig saldo.

8.2 Maatschappelijk

8.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er is één vooroverlegreactie binnen gekomen. Deze reactie is hierna samengevat en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken.

De vooroverlegreactie is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reactie.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 7 november 2011 haar reactie betreffende het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' gegeven. Hierna wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de reactie.

Opmerking 1

In de Verordening Ruimte is in artikel 3.3 lid 4 bepaald dat een stedelijke ontwikkeling aan dient te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Geconstateerd wordt op dit punt dat een motivering ontbreekt als het gaat om de gekozen locaties van de fasering.

Beantwoording/aanpassing n.a.v. opmerking 1

Fase 1 bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied om de volgende redenen:

- Fase 1 sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Voederheil I, dat zich bevindt aan de oostzijde van het plangebied. Binnen de ontsluitingstructuur van Voederheil I is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. De Hogeweg, die zich bevindt in de noordwesthoek van Voederheil I, kan doorgetrokken worden in westelijke richting.
- De plaatselijke ondernemers zijn actief betrokken bij het opstellen van de Ruimteplanner. Zij vonden het wenselijk om te starten aan de noordzijde van het plangebied, zodat gezorgd kan worden voor een representatieve uitstraling van het bedrijventerrein richting de N277 (Peelweg).

Opmerking 2

In het plan is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen voor de hele bedrijfsbestemming. De Verordening Ruimte geeft in artikel 3.6 aan dat de verantwoording in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik mede de bouwhoogte betreft. Aangegeven wordt dat hier in de toelichting niet op in wordt gegaan.

Beantwoording/aanpassing n.a.v. opmerking 2

Eén van de uitgangspunten van het plan is dat zuinig ruimtegebruik leidend is (onder andere vastleggen minimale en maximale kavelgrootte, minimale en maximale bouwhoogte, minimaal en maximaal bebouwingspercentage). In het plan is dan ook vastgelegd dat de minimale bouwhoogte 4 meter is en de maximale bouwhoogte 8 meter. In paragraaf 4.1.5 van de toelichting wordt beschreven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met zuinig ruimtegebruik. Qua maximale bouwhoogte is aangesloten op de maximale bouwhoogte in Voederheil I.

Opmerking 3

Geconstateerd wordt dat in de plantoelichting, noch in de planregels aandacht is gegeven aan de toepassing van de SER-ladder.

Beantwoording/aanpassing n.a.v. opmerking 3

Voorgesteld wordt om een tekst m.b.t. de SER-ladder toe te voegen aan paragraaf 5.2.1.

Opmerking 4

In de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde een weg voor de ontsluiting van het naastgelegen bedrijventerrein mogelijk te maken. Een aanduiding van de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding ontbreekt. Bovendien wordt geconstateerd dat de wegen en dus de ontsluiting al direct bestemd zijn met de bestemming 'Verkeer'.

Beantwoording/aanpassing n.a.v. opmerking 4

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het in de toekomst ook mogelijk is om de verkeersstructuur in fase 2 op een andere wijze

vorm te geven dan nu conform de bestemming 'Verkeer' is vastgelegd. Dit is gedaan om enige flexibiliteit te genereren voor wat betreft de ontsluiting richting de weg Voederheil. Juist vanwege de flexibiliteit is de wijzigingsbevoegdheid niet aangegeven op de verbeelding (voor een deel van de bestemming 'Agrarisch'), maar geldt deze in zijn algemeenheid voor de gehele bestemming 'Agrarisch'. Om die reden is de wijzigingsbevoegdheid niet op de verbeelding aangegeven, maar wordt deze beschreven in de regels.

Opmerking 5

De Verordening Ruimte kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied; zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2). Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Geconstateerd wordt dat voornoemde uitgangspunten niet betrokken zijn bij de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Beantwoording/aanpassing n.a.v. opmerking 5

Momenteel is het plangebied in agrarisch gebruik (overwegend grasland). Aan de oostzijde van het plangebied ligt bedrijventerrein Voederheil I. Binnen de structuur van Voederheil I is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein. Op dit moment is vanuit het plangebied (en dus het buitengebied) sprake van zicht op de achterkanten van de bedrijfspercelen van Voederheil I. Dit is geen kwalitatief goede afronding van het stedelijk gebied van Zeeland.

De ontwikkeling van Voederheil II leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Er wordt immers een bedrijventerrein gerealiseerd, dat richting alle zijden een representatief beeld uitstraalt. Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en gebouwen.

In het bestemmingsplan is dan ook een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen, waarin uitspraken worden gedaan over de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten. De stedenbouwkundige beeldkwaliteitsaspecten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De architectonische beeldkwaliteitsaspecten worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

In de ruimtelijke visie is veel aandacht besteed aan een groene inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving. Tussen het bedrijventerrein en de N277 (Peelweg) wordt een brede groenzone aangelegd waarin ook een waterpartij is opgenomen. Deze zorgt voor een representatieve uitstraling. Het historische laantje aan de westzijde van het plangebied zorgt voor een groene afronding van het bedrijventerrein aan de westzijde en daarmee een landschappelijke overgang naar het buitengebied. Het noordelijk deel van de laan is nu niet beplant met bomen, maar deze wordt in de toekomst versterkt met nieuwe laanbeplanting over de hele lengte van de laan om een groene sfeer te krijgen.

Een deel van het agrarisch gebied aan de zuidzijde blijft in fase 1 behouden en zorgt daarmee ook voor een groene afronding. Het bebouwingslint aan de weg Voederheil blijft behouden en wordt in de toekomst mogelijk versterkt met extra bebouwing die past in het ritme van de lintbebouwing.

In de kostprijsbegroting wordt rekening gehouden met een storting in het fonds groen voor rood. Vanuit dit fonds wordt de ontwikkeling van nieuw groen elders in de gemeente gefinancierd.

8.2.2 Ter visie legging

Het plan heeft met ingang van 25 februari 2012, gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 13 april 2012). Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' in haar vergadering van 18 april 2013 gewijzigd vastgesteld.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Landerd (2011). Informatienotitie Voederheil II
- Gemeente Landerd (2006). Structuurplan Voederheil II
- Gemeente Landerd (2010). Ruimteplanner
- Gemeente Landerd (1999). Bestemmingsplan Buitengebied
- Gemeente Landerd (2011). Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied
- Gemeente Landerd (1993). Bestemmingsplan bedrijventerrein De Roskam 1991 en bedrijventerrein Voederheil 1991
- Ministerie van VROM (2006). Nota Ruimte
- Provincie Noord-Brabant (2011). Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Provincie Noord-Brabant (2011). Verordening Ruimte

9.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com

