

**Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen
gemeente Landerd**

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
8 november 2012
202380R.2002
RVE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Globale ligging en begrenzing	3
1.3	Juridische status van het plangebied	5
1.4	Plan van aanpak	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Relevante beleidskaders	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.5	Beleidskeuzen	25
3	Ruimtelijke beschrijving plangebied	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Ligging De Louwstraat	33
3.3	Ligging De Roskam, Voederheil	35
3.4	Karakterisering plangebieden	36
3.5	Aangrenzende gebieden en relevante ontwikkelingen in de omgeving van De Louwstraat	37
3.6	Aangrenzende gebieden en relevante ontwikkelingen in de omgeving van De Roskam, Voederheil	38
4	Functionele beschrijving plangebied	39
4.1	Algemeen	39
4.2	De Louwstraat	39
4.3	De Roskam, Voederheil	47
5	Sectorale aspecten	54
5.1	Algemeen	54
5.2	Geurnormering	54
5.3	Bodemkwaliteit	54
5.4	Flora en fauna	54
5.5	Akoestiek	55
5.6	Luchtkwaliteit	55
5.7	Externe veiligheid	55
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	57
5.9	Water	60
5.10	Kabels en leidingen	63
5.11	Zendmast	64



6	Planopzet	65
6.1	Inleiding	65
6.2	Opbouw regels en systematiek	65
6.3	Toelichting op de bestemmingen	69
6.4	Algemene regels	71
6.5	Overgangs- en slotregels	72
7	Handhaving	73
7.1	Inleiding	73
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht	73
7.3	Overgangsrecht	73
7.4	Voorlichting	74
7.5	Controles	74
7.6	Sanctionering	75
8	Uitvoerbaarheid	76
8.1	Economische uitvoerbaarheid	76
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
9	Procedure	77
9.1	De te volgen procedure	77
9.2	Watertoets	77
9.3	Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	78
	Bijlagen	
1.	Ruimtelijke onderbouwing betreffende wijziging bestemmingsplan Groenstrook bedrijventerrein De Louwstraat Van Leuken B.V. te Schaijk Gemeente Landerd	
2.	Verslag vooroverleg	





1 impressie plangebied bedrijventerrein De Louwstraat

1 Inleiding

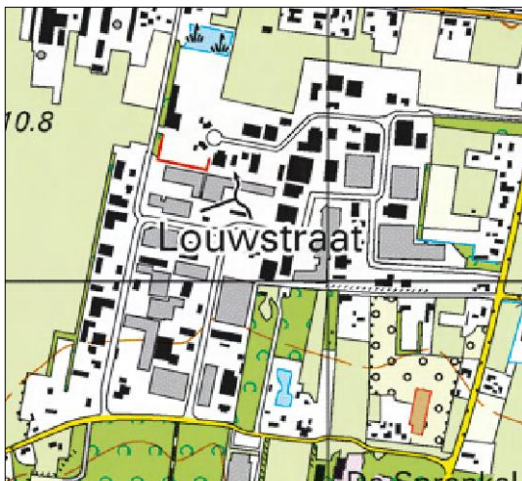
1.1 Aanleiding planherziening

De gemeente Landerd actualiseert en digitaliseert haar bestemmingsplannen. In 2004 en 2005 zijn nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen Schaijk en Zeeland gemaakt. Recent is een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor de kern Reek vastgesteld.

De bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Louwstraat in Schaijk en De Roskam, Voederheil in Zeeland zijn voor het overgrote deel ouder dan 10 jaar. Op de verschillende bedrijventerreinen is in meer of mindere mate een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen in De Louwstraat mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen voor dit gebied niet gelden. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop van de jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk.

Uitgangspunt is te komen tot een beperkt aantal actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, voor de bedrijventerreinen de Louwstraat, Roskam en Voederheil in totaal 8 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen de Louwstraat en De Roskam, Voederheil. Het op te stellen bestemmingsplan zal een zogenoemd beheerplan worden. Dit wil zeggen dat in dergelijke plannen met name de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is, zal ruimte worden gegeven om de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden te behouden en te versterken.





1 topografische kaart De Louwstraat



2 luchtfoto plangebied Louwstraat



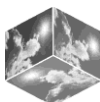
3 topografische kaart De Roskam, Voederheil

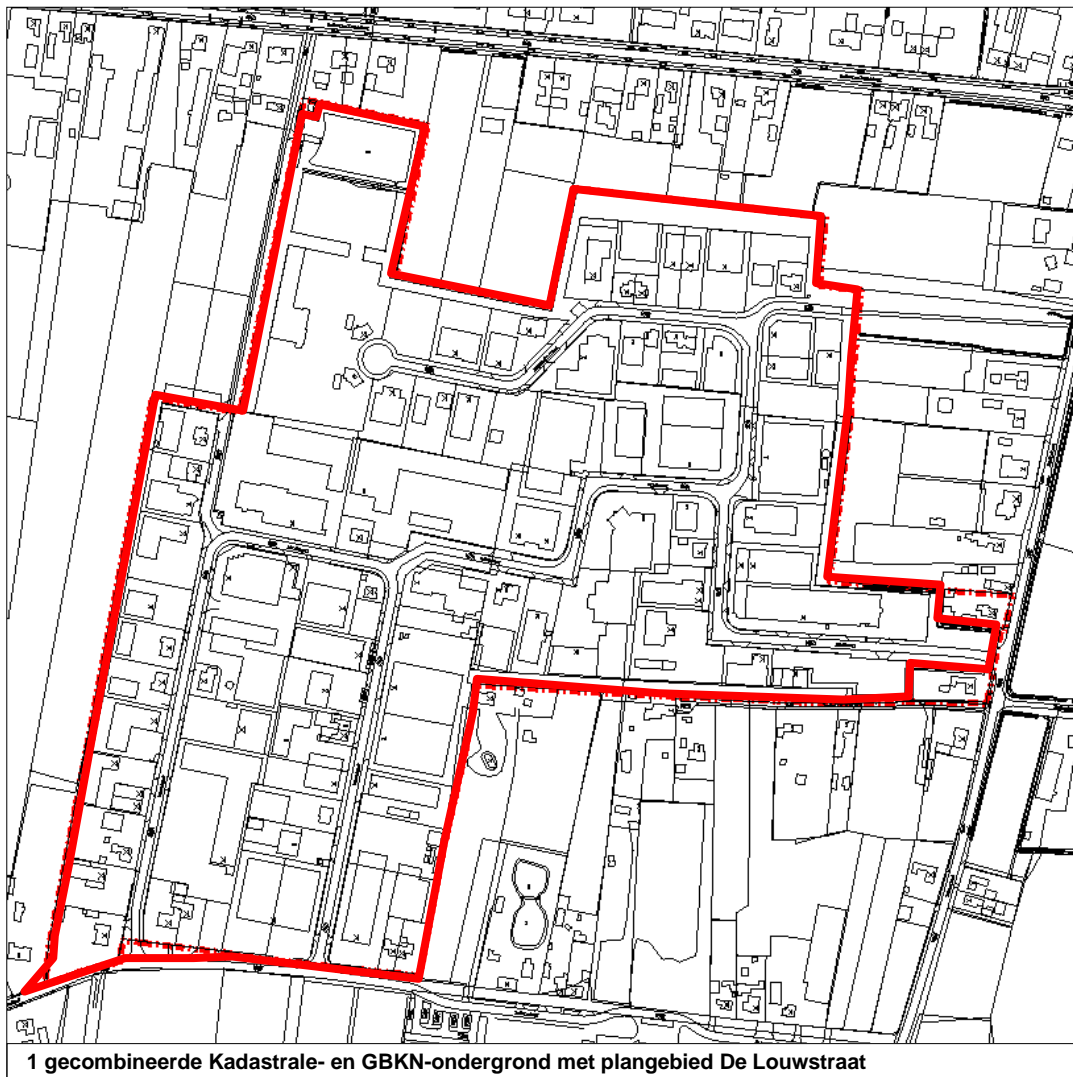


4 luchtfoto plangebied Roskam, Voederheil

Het geldende bestemmingsplan voor een groot deel van het bedrijventerrein de Louwstraat dateert uit 1978. Het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil dateert uit 1993. De geldende bestemmingsplannen zijn dus sterk verouderd. Ook de overige bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn verouderd. Verder zijn er nog een wijzigingsplan en een correctieve/partiële herziening vigerend. De overige plannen beslaan slechts vrijstellingen/ontheffingen. Om binnen de bedrijventerreinen adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in de kaders genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Landerd geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.

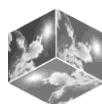


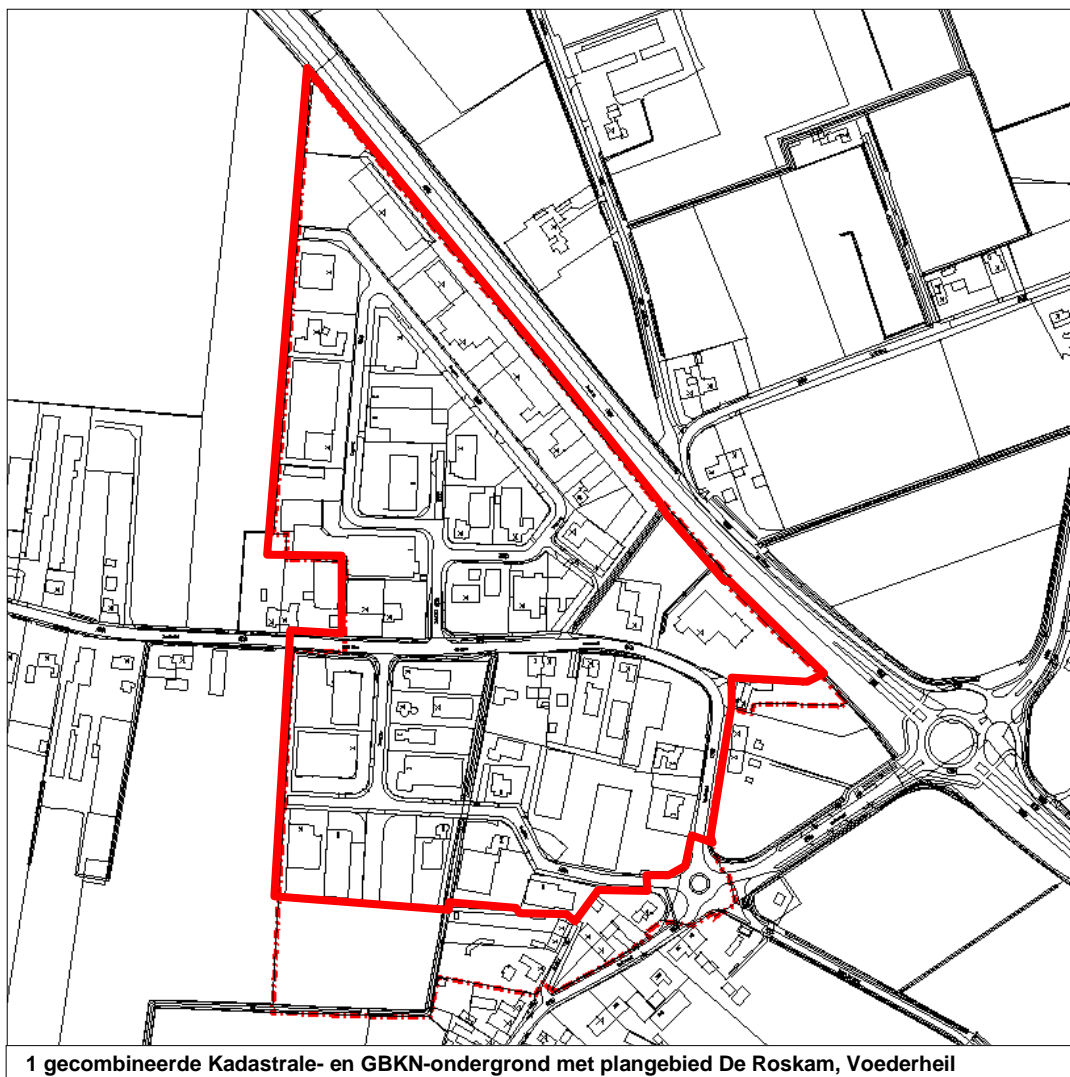


1.2 Globale ligging en begrenzing

1.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit de gronden van de bestaande bedrijventerreinen De Louwstraat I, II en III in Schaijk en het bestaande bedrijventerrein De Roskam, Voederheil in Zeeland. Bij het bepalen van de grenzen van de op te stellen plannen hebben de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' alsmede de grenzen van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en 't Oventje – 2005' als uitgangspunt gediend. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' omvat nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente, met uitzondering van de bebouwde kommen en enkele andere locaties. De omvang van de bedrijventerreinen betreft ruim 40 hectare. Op de bedrijventerreinen zijn op het moment gezamenlijk ongeveer 95 bedrijven gevestigd.





De gronden die op basis van de StructuurvisiePlus worden aangemerkt als mogelijke locaties voor nieuwe verstedelijking – zoals Voederheil II en De Louwstraat locatie Gashandel Van Schaijk - worden niet betrokken bij de opstelling van deze beheerbestemmingsplannen. Omdat de uitgangspunten voor deze nieuw te ontwikkelen gebieden op een aantal vlakken anders zijn dan die voor bestaande, te beheren gebieden, is ervoor gekozen om voor de uitbreidingen afzonderlijke bestemmingsplannen op te stellen.

1.2.2 De Louwstraat I, II en III

Het plangebied van het bedrijventerrein De Louwstraat is gelegen ten oosten van de dorpskern van Schaijk, tussen de Pastoor van Winkelstraat en de Louwstraat. Globaal wordt het plangebied begrensd door de woonbebouwing aan de Pastoor van Winkelstraat, de Scheisestraat en de Louwstraat en door het agrarisch gebied tussen de kern Schaijk en het bedrijventerrein.





1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

Vrijwel alle percelen op dit bedrijventerrein zijn uitgegeven en er is geen ruimte meer voor nieuw te vestigen bedrijven met uitzondering van enkele leegstaande bedrijfspanden, welke nog te huur zijn. Uitbreiding van het bedrijventerrein is echter niet aan de orde.

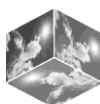
1.2.3 Roskam, Voederheil

Het plangebied van de Roskam, Voederheil beslaat de gronden van het bestaande bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is gelegen ten noorden van de kern Zeeland. Het gebied wordt globaal begrensd door de provinciale weg N277 (Peelweg) ten noorden en oosten, de Kerkstraat ten zuiden en het buitengebied van Zeeland ten westen.

1.3 Juridische status van het plangebied

Voor het plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Industrierrein De Louwstraat, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 27 april 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7 maart 1979.
- Voorschriften bestemmingsplan Industrierrein De Louwstraat 84-1, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 3 mei 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 september 1984.
- Bestemmingsplan Industrierrein De Louwstraat II, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 29 augustus 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 maart 1990. Bij Koninklijk besluit van 22 augustus 1991 is alsnog goedkeuring onthouden aan een gedeelte van het bestemmingsplan.
- Wijzigingsplan Industrierrein De Louwstraat II, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 24 september 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27-11-1991.





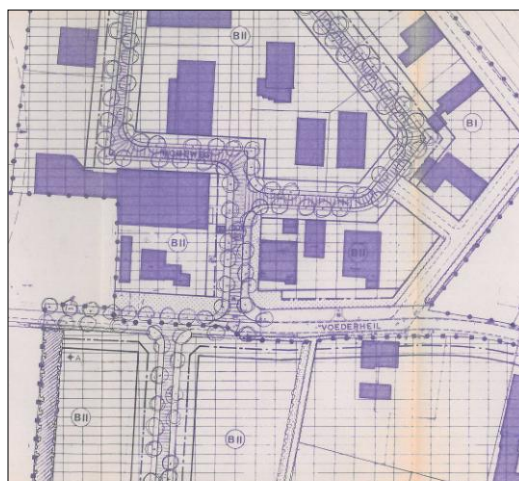
1 uitsnede plankaart bp 'De Ros-



2 uitsnede plankaart bp Louwstraat II



3 uitsnede plankaart bp Louwstaatr III



4 uitsnede plankaart bp De Roskam/Voederheil

- Bestemmingsplan Industrierrein De Louwstraat II, Correctieve/Partiële herziening, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 9 december 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 februari 1994.
- Bestemmingsplan Industrierrein De Louwstraat III, vastgesteld door de raad d.d. 21 oktober 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 4 april 2000.
- Bestemmingsplan Buitengebied 1996 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schaijk d.d. 16 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 mei 2000.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Roskam 1991/Voederheil 1991 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Zeeland d.d. 14 juni 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13 oktober 1993.





1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

De verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen.

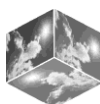
De gehanteerde systematiek van de vigerende bestemmingsplannen komt niet met elkaar overeen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een eenduidige systematiek, die tevens voldoet aan de wettelijk vastgelegde standaarden.

1.4 Plan van aanpak

Het opstellen van bestemmingsplannen vraagt om een gestructureerde aanpak. De feitelijke werkzaamheden hebben een aanvang genomen door een gedegen inventarisatie en analyse van de plangebieden. Dit houdt in dat informatie over het gebied wordt geanalyseerd en een veldinventarisatie wordt uitgevoerd om bestaande bebouwing en functies vast te stellen. De analyse en inventarisatie zijn uitgemond in een nota van uitgangspunten voor de plangebieden. In de nota van uitgangspunten zijn onder andere de basisbeleidskeuzen vastgelegd. De nota van uitgangspunten vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting omschrijft het relevante planologische beleidskader voor het plangebied. In hoofdstuk 3 is het plangebied in ruimtelijke zin beschreven, gevolgd door een functionele beschrijving in hoofdstuk 4. De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. De planopzet staat centraal in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handhaafbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. De procedure komt in hoofdstuk 9 aan de orde.



2 Relevante beleidskaders

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.



Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Het rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro, in werking getreden 30 november 2011) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.



Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.2.3 Nationaal waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met het wetsvoorstel Waterwet, d.d. 22 december 2009 in werking treden.

Omdat ook voor de volgende generaties, Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

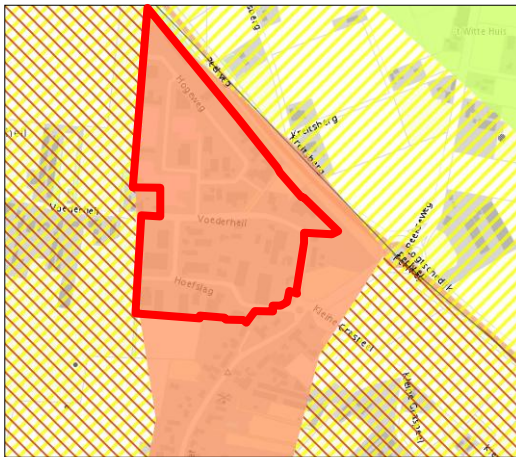
De plangebieden zijn niet gelegen binnen de ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de SVIR. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

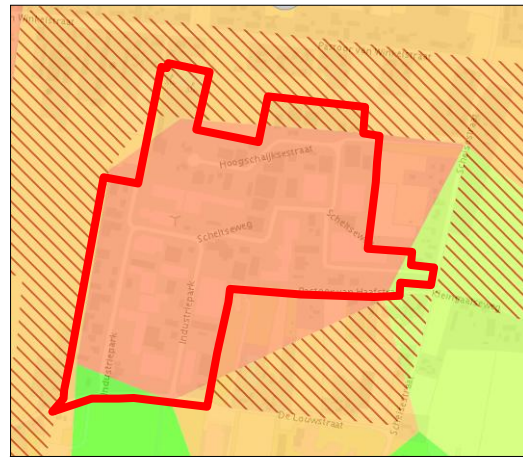
2.2.4 Beleidsregels grote rivieren (2009)

Met de inwerkingtreding van de Waterwet op 22 december 2009 is het Besluit Rijksrivieren komen te vervallen. De indeling in stroomvoerend rivierbed en waterbergend rivierbed is nu ondergebracht in de gewijzigde Beleidsregels grote rivieren (Stc. 2009, nr. 18976). Het plangebied van dit bestemmingsplan is echter niet gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. De Beleidsregels grote rivieren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.





**1 uitsnede Structuurvisie RO,
structurenkaart Roskam, Voederheil**



**2 uitsnede Structuurvisie RO,
structurenkaart Louwstraat I, II en III**

2.3 Provinciaal beleid

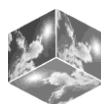
2.3.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 januari 2011 in werking getreden) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.



Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat sprake is van een duurzame ontwikkeling. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

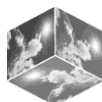
De bedrijventerreinen in de gemeente Landerd zijn aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Op enkele plaatsen zijn de randen van de bedrijventerreinen aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'. Binnen de bebouwde gebieden in het landelijke gebied met bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

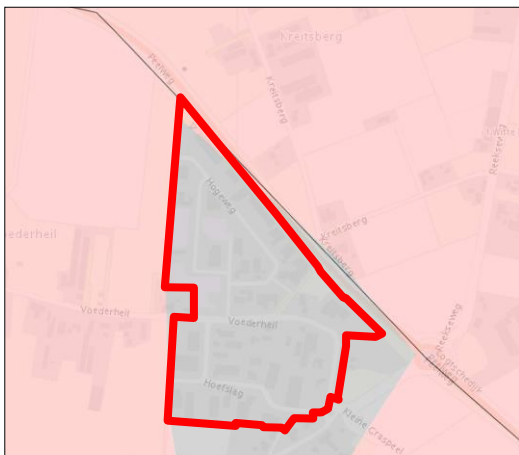
In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Onderhavig plangebied valt binnen de regio 'Zuidoost'.

In regionaal verband worden regionale agenda's voor werken opgesteld waarin gemeenten onderling de ontwikkeling van werklocaties kwantitatief en kwalitatief afstemmen. Het is een continu proces waarin per periode wordt bepaald op welke thema's de focus ligt. In de regionale agenda's voor werken worden vanuit provinciaal belang in ieder geval de volgende aspecten opgenomen:

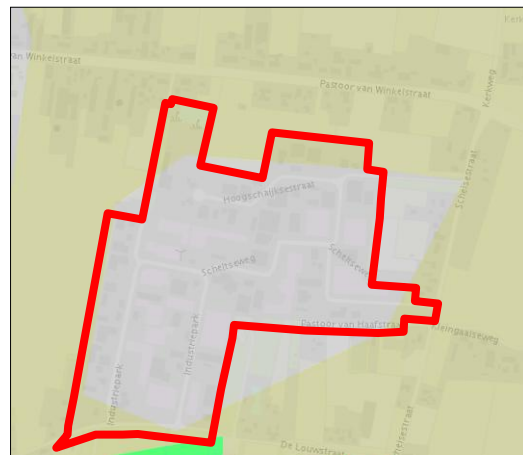
- vraaggestuurde regionale planning;
- herstructurering van verouderde werklocaties en de mogelijkheden voor (regionale) verevening;
- beheer en onderhoud van bestaande terreinen;
- reserveringen van werklocaties waarbij een multimodale ontsluiting wordt nagestreefd;
- zorgvuldig ruimtegebruik, de SER-ladder, alsmede de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels (gronduitgifteprotocollen);
- benoemen van locaties waar voldoende ruimte is of wordt geboden aan de ontwikkeling van bedrijven met een hinder- en risicoprofiel en/of bedrijven met specifieke vestigingseisen;
- duurzame energie op werklocaties;
- de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte.

In de regionale ruimtelijke overleggen worden op basis van deze regionale agenda's voor werken afspraken gemaakt.

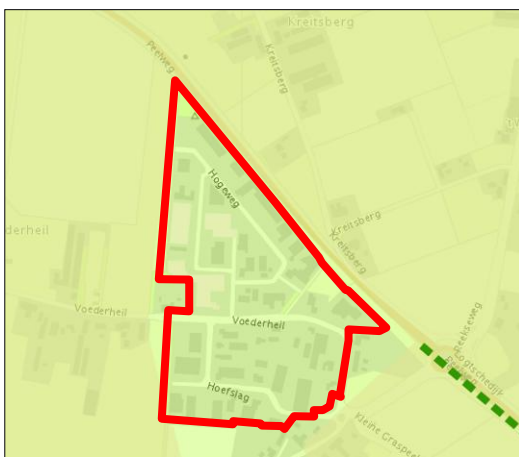




1 uitsnede Structuurvisie RO, gebiedspaspoorten (kenmerken) Roskam, Voederheil



2 uitsnede Structuurvisie RO, gebiedspaspoorten (kenmerken) Louwstraat I, II en III



3 uitsnede Structuurvisie RO, gebiedspaspoorten (ambities) Roskam, Voederheil



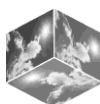
4 uitsnede Structuurvisie RO, gebiedspaspoorten (ambities) Louwstraat I, II en III

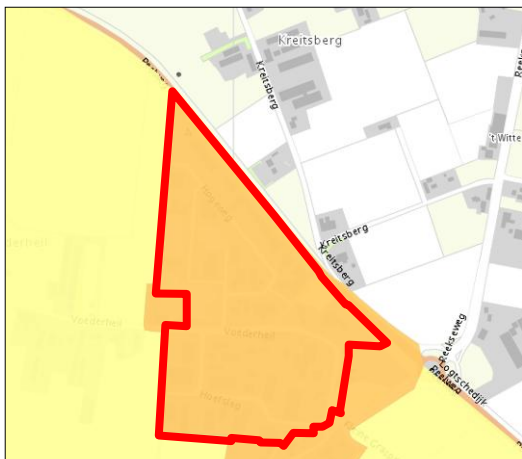
De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de bedrijventerreinen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er zijn geen wijzigingen voorzien in de bestaande situatie.

Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) zijn de bedrijventerreinen gelegen binnen de aanduidingen 'bebouwd gebied' en 'Maasterrasvlakte'. Dit is conform het huidige en toekomstige gebruik. Hier zijn geen wijzigingen voorzien.

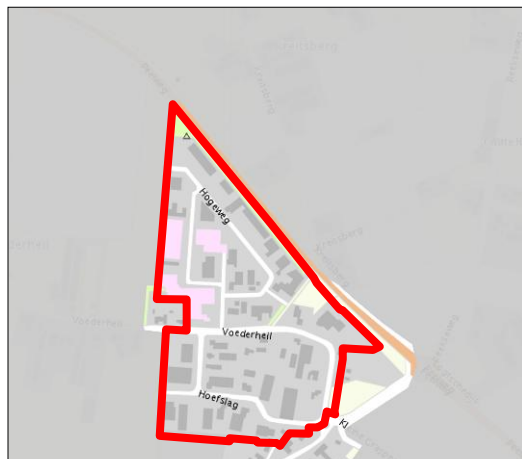
Op de kaart gebiedspaspoorten (ambities) zijn de bedrijventerreinen gelegen binnen de aanduiding 'natuur verbinden'. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft zijn er geen (extra) belemmeringen voor het verbinden van de natuur in dit gebied.

Verder zijn de beide gebieden gelegen binnen het 'Structuurvisie gebied Peelrand'. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft dan ook geen gevolgen voor de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van De Peelkern.

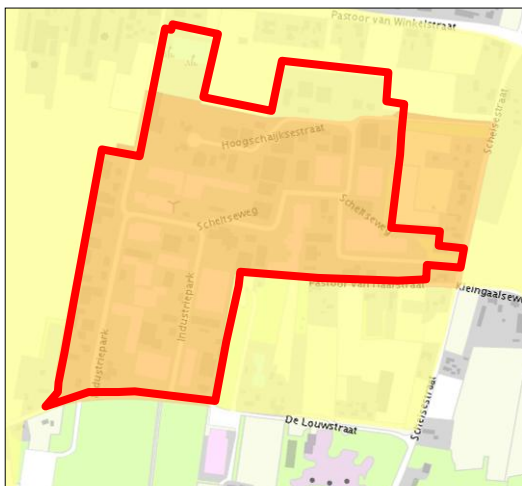




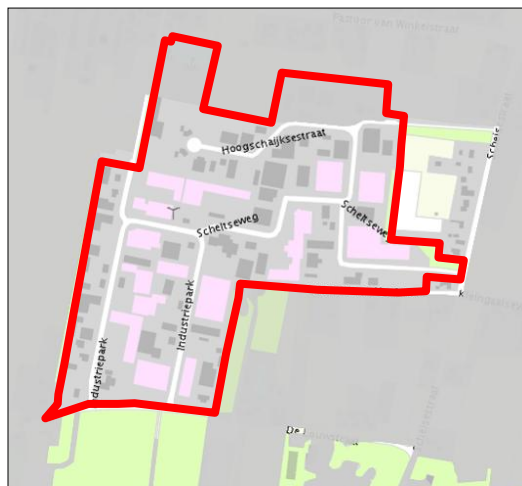
**1 stedelijke ontwikkeling
Roskam, Voederheil**



**2 niet-agrarische ontwikkelingen
Roskam, Voederheil**



3 stedelijke ontwikkeling Louwstraat I, II en III



4 niet-agrarische ontwikkelingen Louwstraat

2.3.3 Verordening ruimte 2012

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de Verordening ruimte opgesteld. Sedert 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.



In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

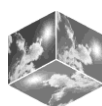
De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen die gebieden die buiten het bestaande stedelijk gebied vallen zijn stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk.

Enkele gronden binnen de plangebieden, aan de rand van het bestaande bedrijventerrein De Louwstraat zijn aangewezen als 'Agrarisch gebied'. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. Het plangebied betreft echter uitsluitend bestaand bedrijventerrein, dat ook al als zodanig in de vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd. Aangenomen wordt dat sprake is van kleine afwijkingen ontstaan door de grote schaal waarop de contouren van de bestaande bedrijventerreinen op de kaarten van de Verordening ruimte zijn ingetekend.

In de Verordening ruimte wordt onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen, het gebruik voor bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij verband houdend met op het terrein gelegen bedrijven en het gebruik voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2.

Daarnaast sluit de Verordening ruimte uit dat in landelijk gebied bedrijven zijn gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², tenzij het betreft een reeds verwezenlijkte bestemming met een grotere oppervlakte.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is niet in strijd met het hierboven beschreven beleid uit de Verordening ruimte.



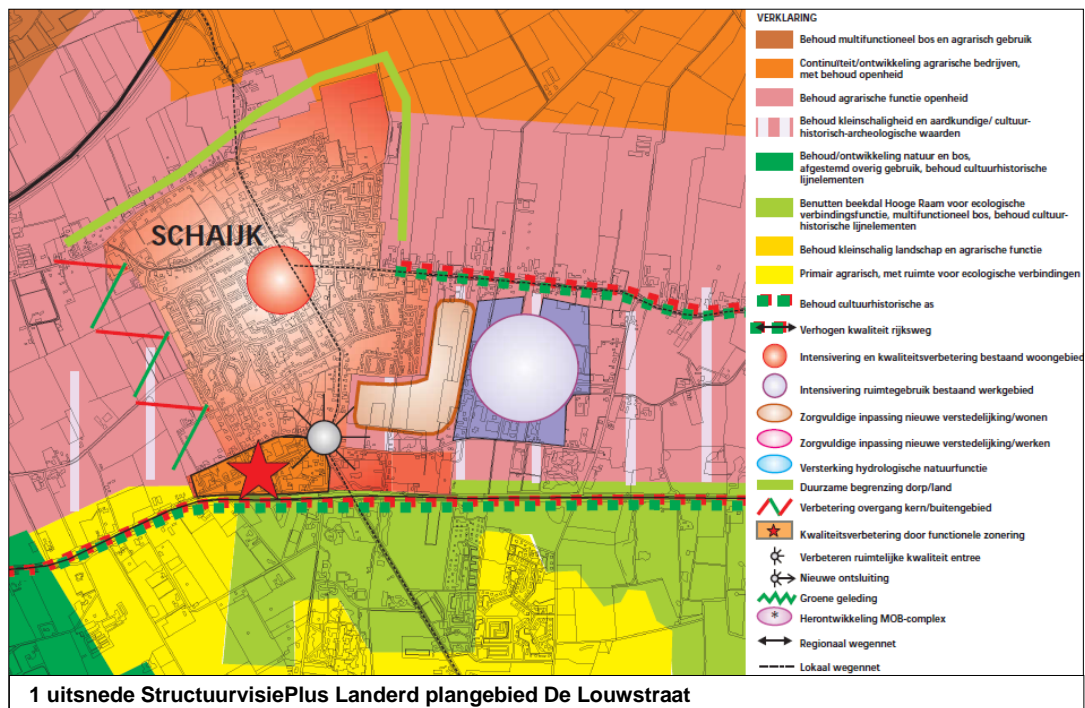
2.3.4 Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant

Binnen het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant is de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant vastgesteld (4 april 2012). Het betreft de regionale agenda Werken voor de regio Noordoost Brabant. In de agenda is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief het programma voor bedrijventerreinen tot 2022 vastgelegd.

In de agenda is de gemeente Landerd, als onderdeel van de subregio Uden-Veghel-Schijndel, ingedeeld bij de landelijke kernen. In de landelijke kernen wordt voor 10% in de ruimtebehoefte voor nieuwe bedrijventerreinen in Noordoost Brabant voorzien. Een overzicht van de daarvoor in aanmerking komende bedrijventerreinen is daarbij opgenomen. Binnen de gemeente Landerd maakt het bedrijventerrein Voederheil 2 (netto capaciteit 7 ha) daarvan deel uit. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil maakt echter geen deel uit van het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan.

Aangaande de bestaande bedrijventerreinen in het landelijk gebied is geen specifiek programma opgenomen. In zijn algemeenheid wordt wel de noodzaak te blijven investeren in bestaande bedrijventerreinen benadrukt. Daarnaast worden de voordelen van parkmanagement en accountmanagement voor bestaande bedrijventerreinen benadrukt. Voor onderhavig bestemmingsplan heeft dit thans geen consequenties.





2.4 Gemeentelijk beleid

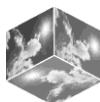
2.4.1 StructuurvisiePlus Landerd

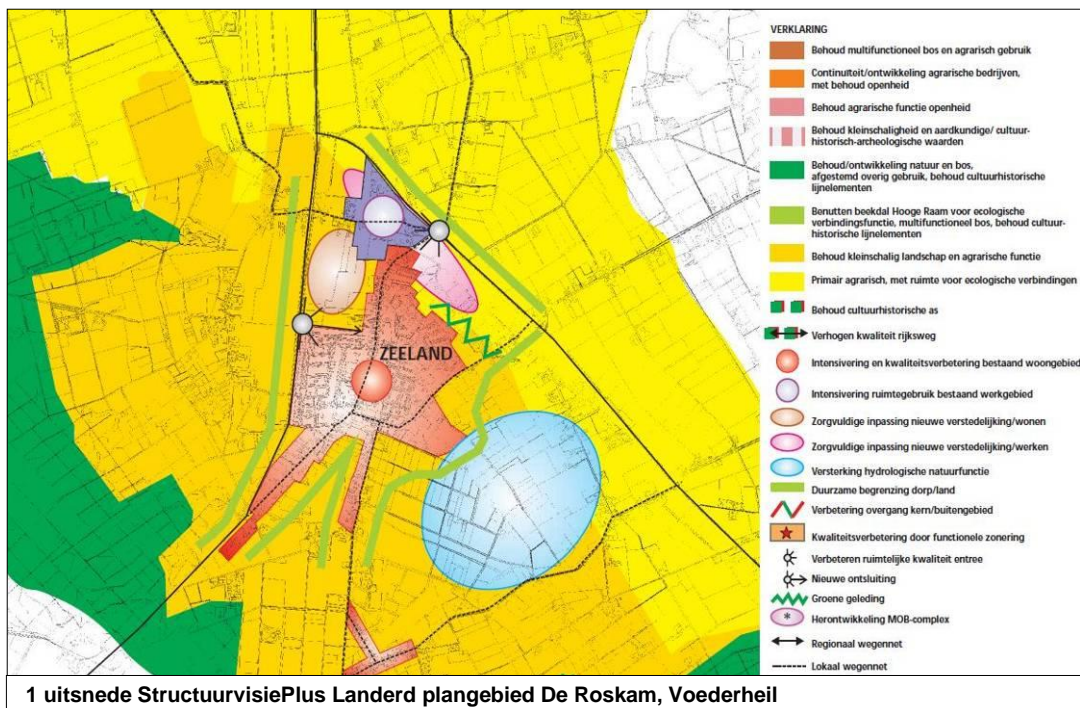
De gemeente Landerd wil met de StructuurvisiePlus (vastgesteld 30 januari 2003) richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)-specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

De gemeenschap van Landerd is ondernemend. Dat uit zich in een relatief sterk groeiende werkgelegenheid en een daarmee gepaard gaande wens om deze groei mogelijk te maken. Zo heeft het georganiseerd bedrijfsleven in Landerd, met behulp van de Kamer van Koophandel Oost-Brabant en MKB-Nederland, onderzoek laten verrichten naar de ruimte-vraag voor bedrijvigheid. De conclusie luidde dat deze vraag substantieel is. Er wordt dan ook ruimte geclaimd om hieraan tegemoet te komen.

De gemeente ziet de ondernemerszin als een kwaliteit van de samenleving en wil dan ook, nadrukkelijk passend binnen het profiel en de duurzame structuren, de mogelijkheid bieden om deze kwaliteit te behouden en te versterken. Dit houdt in dat er gekozen wordt voor:

- het stimuleren van de regionale opvang van Landerdse bedrijven die (door de aard van de bedrijfsactiviteiten) niet (meer) bij de maat en schaal van de gemeente passen;
- het streven naar een intensivering en optimalisering van bestaand ruimtegebruik op de bedrijventerreinen; Voederheil, De Louwstraat en de Roskam;
- de revitalisering en kwalitatieve afronding van bestaande bedrijventerreinen om zo tot ruimtewinst en kwaliteitsverbetering van de terreinen te komen.





Het bedrijventerrein De Louwstraat wordt in de structuurvisie beschreven als de meest recente relatief grootschalige ontwikkeling voor bedrijvigheid. Het terrein ligt in een zone, waar sprake is van aardkundige waarden (hoogteverschillen) en een waardevol kleinschalig landschap met cultuurhistorische waarden. Verder wordt bedrijventerrein de Roskam, Voederheil in de structuurvisie de belangrijkste werklocatie in de kern Zeeland genoemd.

Lokaal gebonden bedrijvigheid

De bedrijventerreinen van Oss en Uden bezitten op grond van het provinciaal beleid een regionale functie. Dit betekent onder meer dat hier de opvang van bedrijvigheid uit gemeenten met een lagere functie (zoals Landerd) plaats dient te vinden. De gemeente Landerd staat op het standpunt dat grootschalige bedrijven, die naar maat en schaal bezien niet passen binnen het profiel van de gemeente, in principe in buurgemeenten met een regionale opvangfunctie gevestigd zouden moeten worden.

In de praktijk blijkt het evenwel lastig om hieraan invulling te geven. Financiële randvoorwaarden spelen hierin een rol, maar ook de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in deze gemeenten is beperkt. De gemeente Landerd wil zich dan ook inspannen om met de betrokken gemeenten en wellicht met de provincie tot afspraken te komen ten aanzien van ruimtereservering op regionale bedrijventerreinen voor Landerdse bedrijven, die voor verplaatsing in aanmerking zouden kunnen komen. Alleen dan is dit een serieuze beleidsoplossing, die tot ruimtebesparing op Landerds grondgebied kan leiden.

Intensivering en optimalisering van het ruimtegebruik

De gemeente Landerd onderkent de behoefte aan ruimte voor ondernemers en wil dan ook, voor zover het de lokale vraag betreft, zoveel mogelijk naar oplossingen zoeken om



hieraan invulling te geven. Zij zoekt dat echter niet primair in nieuw ruimtebeslag voor bedrijven. Intensivering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, zowel binnen de bebouwing als op het niveau van inrichting van de ruimte, is een eerste prioriteit. Daartoe wil de gemeente onderzoeken in hoeverre er (planologische en ruimtelijke) mogelijkheden bestaan voor bijvoorbeeld:

- verruiming van het bebouwingspercentage;
- het verhogen van de toegestane goothoogte;
- het verdiept aanleggen van bedrijfsbebouwing.

Revitalisering

Met revitalisering wordt een integrale aanpak bedoeld, die beoogt een bedrijventerrein 'bij de tijd' te houden; geschikt voor het gewenste type bedrijvigheid op deze locatie. Afhankelijk van de staat en toekomstperspectief van het terrein verschilt de opgave en daarmee de revitaliseringaanpak. De aanpak kan variëren van een 'facelift' tot het optimaliseren van de ruimtelijke structuur, bijvoorbeeld door intensivering en herschikking van functies en een inwaartse milieuzonering (milieuhinderlijke activiteiten centraliseren en minder milieuhinderlijke activiteiten aan de randen). De gemeente Landerd staat daarbij een continue kwaliteitsverbetering voor ogen.

Voor de bedrijventerreinen wil de gemeente de revitaliseringmogelijkheden in beeld gaan brengen, in combinatie met het bekijken van de optimalisering- en intensiveringmogelijkheden van het ruimtegebruik.

Nieuwe ruimte bedrijvigheid

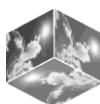
De gemeente Landerd onderkent de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid, maar wil de locatiekeuze hiervoor nadrukkelijk in het perspectief van ruimtelijke kwaliteiten en het specifieke profiel plaatsen. Mogelijkheden voor een goede zonering ten opzichte van andere functies, een goede bereikbaarheid en ontsluiting en de landschappelijke inpassing zijn daarnaast belangrijke aanvullende randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid.

Landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe bedrijvigheid

In de vele gesprekken die in het kader van de StructuurvisiePlus zijn gevoerd, is veelvuldig het beeld / de uitstraling van uiteenlopende functies en bedrijvigheid en de inpassing daarvan in het landschap als een knelpunt naar voren gehaald. De gemeente Landerd wil dan ook voor eventuele nieuwe ontwikkelingen de landschappelijke inpassing als een harde randvoorwaarde in de planontwikkeling meenemen. Dit is voor onderhavig bestemmingsplan echter niet aan de orde.

Grenzen aan ruimte voor bedrijvigheid

De Louwstraat komt inmiddels niet meer voor uitbreiding in aanmerking, behoudens een beperkte afronding. De gemeente Landerd wil voorkomen dat Schaijk en Reek door de uitbreiding van bedrijvigheid op deze locatie te veel naar elkaar toe groeien. Dit zou ook te



zeer afbreuk doen aan het landelijke en groene profiel van de gemeente Landerd, onder andere in de beleving vanaf de Rijksweg. Daar komt bij dat de kwaliteit van de ruimte tussen de Louwstraat en de Rijksweg te waardevol wordt bevonden. Door revitalisering en optimalisering wordt eveneens ruimte gecreëerd op bestaande bedrijfsterreinen.

Rondom het aspect bedrijvigheid dwingt de confrontatie tussen programmatische wensen en ruimtelijke kwaliteiten tot het maken van keuzen. Er is namelijk sprake van een grote lokale vraag naar ruimte voor bedrijvigheid. Daarbij is er geen nieuw uitgeefbare / planologische ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente meer aanwezig. Het bedrijventerrein De Louwstraat is volledig uitgegeven. Vanuit de sector wordt dan ook gepleit voor de ontwikkeling van verschillende terreinen, verspreid over (de kernen) van de gemeente. Daarnaast is er echter sprake van natuur- en landschappelijke kwaliteiten en het landelijk en groene profiel van de gemeente, dat op gespannen voet met de vanuit de sector gewenste ontwikkeling staat.

Tijdens het opstellen van de StructuurvisiePlus is dit dilemma onmiskenbaar naar voren gekomen wat voor de gemeente Landerd aanleiding geweest is om hier een zorgvuldige afweging in te maken. Vanuit het gedachtegoed van de StructuurvisiePlus heeft de gemeente er voor gekozen om, daar waar dat ruimtelijk kwalitatief gezien het beste kan, ruimte voor bedrijvigheid mogelijk te maken. De gemeente komt op grond van de analyses die zijn gemaakt tot de conclusie dat de locatie bij Zeeland daartoe in principe goede mogelijkheden biedt, maar wil de ontwikkeling van bedrijvigheid tot deze locatie beperken. Het Actueel structuurbeeld en het profiel van de gemeente zijn in dit opzicht sturend in de keuzen die in deze StructuurvisiePlus zijn gemaakt.

2.4.2 Basisdocument Ruimteplanner Landerd en Beleidskeuzedocument bedrijventerreinen gemeente Landerd

In 2010 heeft de gemeente Landerd in samenwerking met de Kamer van Koophandel Oost-Brabant (KvK) een onderzoek naar de ruimtebehoefte naar bedrijfsruimte laten uitvoeren. Daartoe is de Ruimteplanner Landerd opgesteld (vastgesteld 18 mei 2010). De Ruimteplanner is een handreiking voor de planning van bedrijventerreinen. De handreiking gaat uit van een bottom-up benadering waarbij de lokale ondernemers het vertrekpunt vormen. De aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte vormen het vertrekpunt voor het koppelen van de functionele opgave en de ruimtelijke opgave. Dit resulteert uiteindelijk in een sectorale structuurvisie bedrijventerreinen. Voordat de sectorale structuurvisie wordt opgesteld, wordt naast het basisdocument Ruimteplanner, het beleidskeuzedocument bedrijventerreinen opgesteld. In dit beleidskeuzedocument zijn diverse keuzes geformuleerd voor het gemeentelijke beleid voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Deze beleidskeuzen kunnen worden meegenomen bij het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen Voederheil, De Roskam en De Louwstraat.





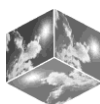
1 impressie bedrijventerrein De Louwstraat

Op de bestaande bedrijventerreinen is een aantal knelpunten geconstateerd.

- bedrijventerrein Voederheil: intensief bebouwde en benutte kavels, opslag en parkeren in openbare ruimte, interne verkeersdoorstroming, achterstallig onderhoud op enkele plekken;
- bedrijventerrein De Roskam: aantal intensief benutte kavels;
- bedrijventerrein De Louwstraat: aantal intensief bebouwde en benutte kavels, bereikbaarheid terrein voor grootschalige bedrijven problematisch, achterstallig onderhoud op aantal plekken;
- de kansen voor een marktconforme herinvulling van een aantal panden op bestaande terreinen worden beperkt ingeschat;
- op zowel bedrijventerrein Voederheil als op een deel van bedrijventerrein Louwstraat is een kwaliteitsverbetering noodzakelijk om de terreinen duurzaam van betekenis te laten blijven voor de lokale economie;
- de kwaliteit van bedrijventerrein De Roskam is op dit moment van een acceptabel niveau. Aandachtspunt blijft wel het waarborgen van deze kwaliteit op langere termijn.

De volgende hoofdbeleidskeuzen worden gemaakt:

- de gemeente Landerd wil in beginsel alle bedrijven met ruimtebehoefte een plek bieden in de eigen gemeente. Voor complexe bedrijven (op het gebied van milieu, infrastructuur of omvang) moet met maatwerk bekeken worden of en op welke wijze ze in uitbreidingsruimte kunnen worden voorzien. Bedrijven met milieucategorie 4 en 5 worden niet in de gemeente gefaciliteerd;
- alle drie bestaande bedrijventerreinen blijven in de toekomst behouden als bedrijventerrein;
- lokale verplaatsers met een ruimtebehoefte > 5.000 m² worden getoetst op lokale gebondenheid. Lokale bedrijven die aangrenzend aan de huidige kavel willen uitbreiden waarbij de totale omvang > 5.000 m² zal bedragen, worden in beginsel gefaciliteerd
- op korte termijn wordt alleen bedrijventerrein Voederheil uitgebreid om in de lokale behoefte te kunnen voorzien;



- daarnaast wordt door de gemeente ruimte geboden aan structuurversterkende oplossingen. Dit zijn initiatieven die bijdragen aan het aanpakken van structuurproblemen, zoals ontsluitingsstructuur, het oplossen van een milieuvraagstuk, oplossingen met een synergiewaarde.

Toekomstvisie bedrijventerrein Voederheil:

Doel: het bedrijventerrein ook in de toekomst een interessante vestigingslocatie voor bedrijven laten blijven.

Strategie:

- op het terrein moet de investeringsdynamiek op gang worden gebracht om een kwaliteitsimpuls te realiseren;
- kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd door:
 - zittende ondernemers stimuleren tot kwaliteitsimpuls door bouwhoogte en bebouwingspercentages te vergroten;
 - de uitbreiding van Voederheil staat ten dienste van de kwaliteitsverbetering van het bestaande terrein;
 - zittende ondernemers aan de rand van het terrein (westkant) de mogelijkheid bieden hun bedrijfskavel met een stuk uit te breiden;
 - hoogwaardigere functies (in de vorm van kleinschaligere bedrijfsunits) toestaan op die kavels waarin het uit ruimtelijke functionele overweging een bijdrage levert aan de structuurversterking van het terrein;
 - geen perifere detailhandel op het bedrijventerrein toestaan, behalve verkoop van ter plekke zelfvervaardigde producten;
 - structureel beheer en onderhoud van het bedrijventerrein.

Toekomstvisie bedrijventerrein De Roskam:

Doel: kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein, ook op langere termijn

Strategie:

- behoud van het oorspronkelijke type bedrijvigheid, duurzame afronding van het terrein;
- kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd door:
 - zittende ondernemers stimuleren tot kwaliteitsbehoud door enerzijds eisen aan beeldkwaliteit te stellen en anderzijds ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen;
 - met maatwerkoplossingen tot een duurzame afronding van het terrein komen;
 - geen perifere detailhandel op het bedrijventerrein toestaan, behalve verkoop van ter plekke zelfvervaardigde producten;
 - structureel beheer en onderhoud van bedrijventerrein;
- strategie locatie Van Boekel: herontwikkelingslocatie voor middelgrote en kleinschalige reguliere bedrijvigheid met een functionele en landschappelijke inpassing passend bij de entree van de kern Zeeland.





1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

Toekomstvisie Bedrijventerrein De Louwstraat:

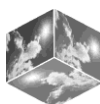
Doel: kwaliteitsimpuls en kwaliteitsbehoud van het bestaande bedrijventerrein, ook op langere termijn.

Strategie:

- op het terrein moet enerzijds investeringsdynamiek op gang worden gebracht om een kwaliteitsimpuls te realiseren en anderzijds is behoud van het oorspronkelijke type bedrijvigheid op het terrein gewenst.
- kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd door:
 - zittende ondernemers stimuleren tot kwaliteitsbehoud door enerzijds eisen aan beeldkwaliteit te stellen en anderzijds ruimte te bieden om bouwhoogte en bebouwingspercentages te vergroten;
 - hoogwaardigere functies (in de vorm van kleinschaligere bedrijfsunits) toestaan op strategische plekken waar zich een kans voordoet;
 - structureel beheer en onderhoud van het bedrijventerrein;
- strategie Hofmans locatie: de eerste optie, waar ook de prioriteit naar uit gaat, is te kijken of kavel interessant is voor een aangrenzend bedrijf. Optie 2 is herinvulling/herontwikkeling van de locatie voor 1 groot of enkele middelgrote bedrijven.

2.4.3 Verkeers- en Vervoersbeleid

De gemeente Landerd streeft voor nieuwe ontwikkelingen naar een gesloten parkeerbalans. Dit beleidsuitgangspunt is als eis voor ontwikkeling meegenomen. Onderhavig plan betreft echter een beheersplan, dat slechts beperkte verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijven mogelijk maakt. Uitgangspunt daarbij is dat enige ontwikkeling mogelijk is, voor zover daarbij in de totale behoefte aan parkeervoorzieningen bij het betreffende bedrijf op eigen erf kan worden voorzien.



2.4.4 *Kwaliteit bebouwing*

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Landerd is opgesteld om een aantrekkelijke gebouwde omgeving veilig te stellen. De gemeente heeft hierin haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandzorg vastgelegd.

De belangrijkste doelstelling van de wijziging van de woningwet, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandzorg, is hiermee binnen handbereik.

Van elk gebied in Landerd is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau vastgesteld en op detailkaarten aangegeven. In beginsel geldt overal welstandsniveau 2. Niveau 1 is onder andere voor het centrumgebied van Reek van toepassing. Niveau 3 geldt voor de bedrijventerreinen, met uitzondering voor de zichtlocaties langs de Midden-Peelweg en Voederheil met niveau 2. Voor bedrijventerrein de Louwstraat is dus niveau 3 van kracht. Voor Voederheil is niveau 2 geldend.

De gebieden die vallen onder niveau 3 kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur (voor zover aanwezig) zonder al te veel problemen verdragen. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Hierop is het welstandsbeleid dan ook niet van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan het welstandsbeleid te voldoen.

2.4.5 *Nota Archeologie*

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen archeologische waarden volwaardig te zijn meegewogen in ruimtelijke plannen. Gemeenten zijn hierbij het bevoegde gezag. De bescherming van archeologische waarden dient gewaarborgd te zijn via de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Gemeente Landerd heeft er daarnaast voor gekozen een eigen archeologiebeleid te formuleren om de bescherming van archeologische resten in balans te brengen met de overige maatschappelijke belangen. De 'Nota Archeologie gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' hebben betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Landerd. Dit beleid is d.d. 24 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de plangebieden van onderhavig bestemmingsplan zijn conform de 'Nota archeologie' op perceelsniveau ondergrenzen voor archeologisch onderzoek aangegeven. Hierbij is gebruik gemaakt van een onderverdeling in categorieën. De voor de plangebieden geldende ondergrenzen zijn aangegeven in paragraaf 5.8.4. Deze categorieën met ondergrenzen zijn in dit bestemmingsplan vertaald in dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van de (eventueel) aanwezige archeologische waarden.



2.5 Beleidskeuzen

2.5.1 Ruimtelijk-Stedenbouwkundige uitgangspunten

Intensivering en optimalisering bestaand ruimtegebruik

Een belangrijk beleidsuitgangspunt uit zowel de Structuurvisie ruimtelijke ordening als de gemeentelijke StructuurvisiePlus en de Ruimteplanner is de intensivering en optimalisering van bestaand ruimtegebruik op bedrijventerreinen De Louwstraat en Voederheil/De Roskam. Beleidsmaatregelen die genoemd zijn om intensivering en optimalisering mogelijk te maken en bedrijven te stimuleren om eerst de ruimte op bestaande terreinen te benutten alvorens uit te bereiden zijn de volgende:

- verruiming van het bebouwingspercentage;
- het verhogen van de toegestane bouwhoogte; met oog voor de landschappelijke inpassing;
- het verdiept aanleggen van bedrijfsbebouwing en realiseren van kelders;
- het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw met kleinschalige bedrijfsunits;
- het niet toestaan van perifere detailhandel op de bedrijventerreinen Voederheil en De Roskam.

Bebouwingspercentage

Het huidige maximaal toegestane bebouwingspercentage op bedrijventerrein De Louwstraat is maximaal 65% (De Louwstraat III, met vrijstelling tot max. 80%) per bedrijfsperceel. Op gedeelten van De Roskam en Voederheil geldt een bebouwingspercentage van 50%. Intensiveren is ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel met dien verstande dat wel bepaalde afstanden tussen de bedrijven onderling moeten worden aangehouden. Uitgangspunt is dat het bebouwingspercentage verhoogd wordt naar 80% gerekend over het bedrijfsperceel, vooropgesteld dat er nog voldoende ruimte overblijft om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen en op eigen terrein te kunnen laden en lossen. Daarnaast dient een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen aangehouden te worden. Voor de duidelijkheid van de regeling verdient het aanbeveling om het bebouwingspercentage aan te duiden op de plankaart.

Bouw- en goothoogten

De huidige maximaal toegestane goot- en bouwhoogten variëren van 6 tot 10 meter binnen bedrijventerrein De Louwstraat en 6 tot 9 meter binnen bedrijventerrein De Roskam, Voederheil. Gelet op de beleidswens om te intensiveren wordt ervoor gekozen de toegestane hoogte op de bedrijventerreinen in algemene zin te verhogen naar 10 meter. Gezien de bestaande massa's en de nieuwe aanvragen van bedrijfsbebouwing is het zinvoller te werken met alleen een bouwhoogte in plaats van een goot- en een bouwhoogte.

Gelet op de gewenste landschappelijke overgang naar het aansluitende buitengebied, wordt op een aantal locaties aan de randen van de bedrijventerreinen maximale de bouwhoogte beperkt tot 8 meter. Dit sluit aan bij het onderscheid in hoogte dat ook in de geldende bestemmingsregelingen al wordt gemaakt met maximale bouwhoogten tot 7,5 en 8 meter.



Een uitzondering op het enkel opnemen van een bouwhoogte vormen de bedrijfswoningen, waarvoor nog steeds zowel een goot- als een bouwhoogte wordt opgenomen.

Voor de duidelijkheid van de regeling verdient het de aanbeveling in ieder geval de bouwhoogtes te regelen op de plankkaart.

Kelders

Ondergrondse bebouwing tot een diepte van –3,5 meter onder maaiveld wordt rechtstreeks toegestaan om zo de mogelijkheid te bieden ondergronds ruimtewinst te boeken. Ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan waar ook bovengronds gebouwd is. Voor ondergrondse bouwwerken wordt een ruimere regeling opgesteld om bijvoorbeeld hellingbanen naar kelders mogelijk te maken.

Kleinschalige bedrijfsunits

Het gebruik van bebouwing ten behoeve van bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige bedrijfsunits wordt binnen de bestemmingsomschrijving mogelijk gemaakt. Deze wordt zodanig geformuleerd dat het gebruik van een gebouw voor zowel een enkel bedrijf als voor meerdere kleinere bedrijfsunits, al dan niet met gezamenlijke voorzieningen, mogelijk is. Op het bedrijventerrein De Louwstraat zitten reeds 2 bedrijfsverzamelgebouwen waarin meerdere kleinere bedrijven zijn ondergebracht.

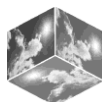
Perifere detailhandel

Het gebruik van gronden voor bestaande volumineuze detailhandelsdoeleinden mag worden voortgezet. Nieuwvestiging van volumineuze detailhandel is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Daarmee moet voorkomen worden dat de detailhandelsvestigingen in de kernen oneerlijke concurrentie wordt aangedaan. Nieuwvestiging wordt dan ook alleen na afwijking onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Landschappelijke inpassing en aankleding

Zoals in de StructuurvisiePlus en in de vigerende bestemmingsplannen is aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing en aankleding van de Landerdse bedrijventerreinen van groot belang.

De Louwstraat grenst direct aan het buitengebied. Ook De Roskam, Voederheil grenst voor een groot gedeelte direct aan het buitengebied. Een overgang tussen de stedelijkheid van deze bedrijventerreinen naar de landelijkheid van het buitengebied in de vorm van een groene buffer is daarom ruimtelijk zeer gewenst. De groene buffer die in de huidige bestemmingsplannen is opgenomen aan de meeste randen van de bedrijventerreinen wordt bestendig in de nieuwe bestemmingsplannen.



Water

Er lopen door en langs de plangebieden enkele secundaire watergangen. Een bijzonderheid in het plangebied De Louwstraat vormt de retentievijver aan de noordwestzijde van het plangebied. Secundaire watergangen worden niet specifiek als 'Water' bestemd, maar worden opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Hetzelfde geldt voor de retentievijvers, ook deze worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.

Beeldkwaliteit

Het uiterlijk van de bedrijventerreinen, de beeldkwaliteit, wordt geregeld in de Welstandsnota, maar deels ook in het bestemmingsplan. Te denken valt hierbij aan het al dan niet toestaan van erfafscheidingen op de voorste perceelsgrens of het toestaan van bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals masten, reclameborden e.d.) op het voorerf. Het welstandsbeleid van de gemeente Landerd zal dan ook als uitgangspunt gehanteerd worden. De ruimtelijk relevante zaken die in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden (met name bouwhoogten e.d.) zijn uit het welstandsbeleid gefilterd en zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn kan het om veiligheidsredenen wenselijk zijn dat deze een hoogte van circa 2 meter hebben. Maar vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is het niet wenselijk dat deze een 'besloten/dicht' uiterlijk hebben. In de planregels zal daarom een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen, die het mogelijk maakt open hekwerken tot 2 meter hoogte voor de voorgevelrooilijn op te richten.

2.5.2 Verkeer en parkeren

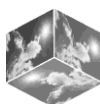
Verkeersstructuur

De huidige verkeersstructuur vormt uitgangspunt voor het bestemmingsplan en blijft ongewijzigd.

Parkeren

Met name op bedrijventerrein De Roskam, Voederheil is de parkeerdruk hoog. Veelvuldig wordt geparkeerd in de berm en op grasstroken tussen de weg en de bedrijfspercelen. Hoewel dit gebruik niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, waarin de berm en restgroen is ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer', is het een aandachtspunt.

Investeren in de openbare ruimte is een optie om de parkeerdruk op het bedrijventerrein op te vangen. De middelen daartoe ontbreken echter. Daarnaast dienen bedrijven hun parkeerbehoefte afdoende op eigen terrein op te vangen. Hiertoe wordt een regeling opgenomen in de bestemmingsplannen. Daarnaast worden alle bestaande wegen inclusief berm bestemd als 'Verkeer' om in de toekomst eventuele aanpassingen in de wegprofielen mogelijk te maken.





1 impressie bedrijventerrein De Louwstraat

2.5.3 Bedrijfswoningen

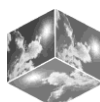
Toestaan nieuwe bedrijfswoningen

In de verschillende vigerende bestemmingsplannen is rechtstreeks of met vrijstelling het oprichten van één bedrijfswoning toegestaan. Binnen het bestemmingsplan “Industrieterrein De Louwstraat III” zijn bedrijfswoningen rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming ‘Industriële doeleinden I’. Met vrijstelling/ontheffing ook binnen de andere bedrijfsbestemmingen. In de bestemmingsplannen “Industrieterrein De Louwstraat” en “Industrieterrein De Louwstraat II” is overal een bedrijfswoning toegestaan en met vrijstelling onder voorwaarden zelfs twee. Van deze mogelijkheid is niet altijd gebruik gemaakt. Het provinciale beleid is erop gericht nieuwe bedrijfswoningen te weren op bedrijventerreinen.

De gemeente Landerd conformeert zich in deze aan het provinciale beleid. Het recente verleden heeft uitgewezen dat geen verzoeken tot de realisering van nieuwe bedrijfswoningen meer zijn ingediend. De behoefte daaraan is klaarblijkelijk op de betreffende bedrijventerreinen niet aanwezig. Deze constatering wordt nog eens onderschreven door het feit dat ook na de vaststelling van de Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze bedrijventerreinen in 2007 geen enkel verzoek tot realisering van een nieuwe bedrijfswoning meer is ingekomen.

Tijdens de inventarisatie is geconstateerd dat op het bedrijventerrein De Louwstraat III (noordelijke strook) bij (vrijwel) alle bedrijven een bedrijfswoning aanwezig of in aanbouw is. Op de overige bedrijventerreingedeelten is de aanwezigheid van een bedrijfswoning nogal wisselend. Bij enkele grote bedrijven is in twee gevallen zelfs een tweede bedrijfswoning aanwezig. Alle in het verleden legaal gerealiseerde bedrijfswoningen worden door middel van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ vastgelegd en positief bestemd.

Daarbuiten worden alle mogelijkheden tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning uitgesloten. Bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor bedrijven en het wonen op deze terreinen wordt ontmoedigd.



Beroepen aan huis

Beroepen aan huis worden op de bedrijventerreinen niet toegestaan. De toegekende bedrijfsbestemmingen bieden voldoende mogelijkheden om bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën. De bedrijfswoningen zijn ondergeschikt en inherent aan deze activiteiten. De gemeente Landerd acht het niet wenselijk om bij deze woningen vervolgens nog weer andere activiteiten in de vorm van beroepen aan huis toe te laten.

Mantelzorg

De mogelijkheid tot mantelzorg wordt bij de bedrijfswoningen opgenomen, overeenkomstig de mogelijkheden bij burgerwoningen in de kernen en in het buitengebied. Concreet betekent dit dat een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen als tijdelijke (afhankelijke) woonruimte. Voorwaarden daarbij zien op de aan te tonen noodzaak en de situering en omvang van de afhankelijke woonruimte (op korte afstand van de woning met een oppervlakte van maximaal 80 m²).

2.5.4 Functionele zoning

Bedrijven in milieucategorie 1

Bedrijven in milieucategorie 1 zijn in principe goed vermengbaar met de woonfunctie, en hoeven om die reden niet gesitueerd te worden op bedrijventerreinen, maar kunnen zich vestigen in de kernen. Dit om enerzijds de levendigheid van de kernen te bevorderen en anderzijds om de kostbare ruimte aan bedrijfsterreinen te benutten voor zwaardere bedrijven, die minder goed vermengbaar zijn in een overwegende woonomgeving in de kernen. Op de bedrijventerreinen De Louwstraat en De Roskam, Voederheil komen bedrijven in milieucategorie 1 voor. Deze bestaande bedrijven in milieucategorie 1 op de bedrijventerreinen worden afzonderlijk aangeduid en in de bestemmingsregeling opgenomen. Nieuwe bedrijven in milieucategorie 1 worden op de bedrijventerreinen niet meer toegelaten. De gemeente schaaft zich achter het provinciale beleid in deze, dat dergelijke bedrijven ook in de gemengde woonomgeving een plaats kunnen vinden en derhalve niet gevestigd moeten worden op (de schaarse) gronden die bedoeld zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder niet in die gemengde woonomgeving gesitueerd kunnen worden.

Bedrijven in milieucategorie 4.1

Bedrijven in milieucategorie 4.1 verdragen zich in principe niet met een woonfunctie. De aanwezigheid van een aanvaardbaar woonklimaat bij (bedrijfs)woningen in de directe omgeving is niet bij voorbaat gegarandeerd.

Gelet op het grote aantal bestaande (bedrijfs)woningen op en om de bedrijventerreinen, worden bedrijven in milieucategorie 4.1 niet rechtstreeks toegestaan. Via afwijking wordt wel de mogelijkheid opgenomen om deze bedrijven op delen van de bedrijventerreinen toe te staan, onder meer onder de voorwaarde dat het woonklimaat van (bedrijfs)woningen in de directe omgeving hierdoor niet onaanvaardbaar wordt aangetast.



Drie bedrijfsbestemmingen

Belangrijk is dat bij het zoneren van de bedrijventerreinen rekening wordt gehouden met milieugevoelige objecten in de omgeving (zoals woningen). De vigerende bestemmingsplannen zijn dan ook leidend bij de bedrijfszoneringsplanning, zodat er geen ruimere planologische mogelijkheden op dit gebied ontstaan. Echter daar, waar in het verleden al de nodige vrijstellingen voor bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn verleend en waar deze milieucategorie derhalve aanvaardbaar is, heeft bijstelling van de bedrijfszoneringsplanning plaatsgevonden. Uitgaande van de vigerende bestemmingsregelingen ontstaat een driedeling in de bedrijfsbestemmingen:

- Bedrijf – 1: bestaande bedrijven in milieucategorie 1 en bedrijven in milieucategorie 2, via afwijking zijn nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan;
- Bedrijf – 2: bestaande bedrijven in milieucategorie 1 en bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, via afwijking zijn nieuwe bedrijven in milieucategorie 4.1 toegestaan;
- Bedrijf – 3: de bestaande geldende bestemmingsregeling voor een bestaand groot-schalig bedrijf aan Hoogschaijksestraat 17 blijft gehandhaafd.

De bestemming 'Bedrijf – 1' is daarbij van toepassing op de noordelijke rand van bedrijventerrein De Louwstraat. De bestemming 'Bedrijf – 2' is van toepassing op het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil en het resterende gedeelte van bedrijventerrein De Louwstraat, uitgezonderd het meest noordwestelijke deel, dat de bestemming 'Bedrijf – 3' krijgt.

Grote bedrijven (> 5.000 m²)

Zoals hiervoor beschreven hanteert de provincie als principe-uitgangspunt voor bedrijven die qua omvang minder passend zijn in een landelijke regio een maat van 5.000 m² of groter. Op bedrijventerrein De Louwstraat komen meerdere van dergelijke bedrijven voor. In het bestemmingsplan "Industrieterrein De Louwstraat III" is binnen de bestemming 'Industriële doeleinden III' een bedrijf met een kavelgrootte tot maximaal 10.000 m² toegestaan. In het bestemmingsplan "Industrieterrein De Louwstraat" en "Industrieterrein De Louwstraat II" zijn kavels van 1.000 tot 11.000 m² mogelijk. In de praktijk komen hier enkele bedrijfskavels voor die groter zijn dan 5.000 m², met een maximum van circa 8.000 m².

Het plangebied Voederheil/De Roskam kent deze mogelijkheden niet. Hier is een maximale kavelmaat van 2.000 m² of 3.000 m² (4.000 m² via vrijstelling) toegestaan. Bovendien is er binnen het plangebied van dit bedrijventerrein geen ruimte meer voor dergelijke grote bedrijven.



Gelet op het feit dat het hier bestemmingen betreft, die reeds verwezenlijkt zijn, wordt in de bestemmingsregeling in ieder geval de bestaande grootte van bedrijfskavels, voor zover deze de 5.000 m² overschrijdt, als maximum oppervlakte toegestaan. Concreet betekent dit dat de maximum oppervlakte binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 1' en 'Bedrijf – 2' wordt gesteld op 5.000 m². Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' wordt daaraan toegevoegd dat bestaande bedrijven met een grotere oppervlakte van het bedrijfsperceel zijn toegestaan.

De gemeente streeft er naar om qua werkgelegenheid en plaatsgebondenheid belangrijke bedrijven binnen de gemeentegrenzen te houden c.q. in voorkomende gevallen een uitbreiding mogelijk te kunnen maken boven de 5.000 m². Daartoe wordt aan de bestemming Bedrijf – 2, waarbinnen de in de geldende bestemmingsregeling reeds toegestane grotere bedrijfskavels vallen, een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd. Op basis hiervan is vergroting van de grootte van de bedrijfskavels tot maximaal 10.000 m² onder voorwaarden mogelijk. Belangrijke afwegingscriteria hierbij zijn:

- de mate waarin een bedrijf bijdraagt aan de lokale werkgelegenheid;
- de garantie voor een goede ruimtelijk-landschappelijke inpassing.

Nieuwe typen bedrijven

Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de vestiging van gelijkwaardige bedrijven (bedrijven die qua hinder e.d. gelijk te stellen zijn met bedrijven in een bepaalde toegelaten categorie) mogelijk te maken.

2.5.5 Detailhandel

Een belangrijke beleidskeuze, die gemaakt moet worden, betreft het thema detailhandel. Zowel in provinciaal als in gemeentelijk beleid zijn uitgangspunten bepaald.

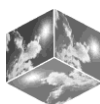
Onderscheid in type detailhandelsactiviteiten

De beleidsnota 'Detailhandel op bedrijventerreinen' (behandeld in commissie grondbeleid d.d. 21 april 2004) vormt het uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid inzake dit onderwerp. Deze nota maakt een werkbare onderverdeling in 3 typen detailhandel:

- Detailhandel als nevenactiviteit van groothandel, productie-, reparatie- en installatiebedrijven (productiegebonden goederen);
- Detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten;
- Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

In onderhavig bestemmingsplan worden de eerste twee typen in beginsel toegestaan op bedrijventerreinen. De eerst genoemde categorie wordt alleen toegestaan als detailhandel van ter plaatse geproduceerde goederen als nevenactiviteit. Deze vorm van detailhandel wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten past vanwege de aard en omvang van de goederen, maar ook van de benodigde winkelruimte en verkeersaantrekkende werking, vaak beter op locaties buiten de kern dan in de kernen.



De voorkeur voor vestiging van deze vorm van detailhandel gaat uit naar locaties grenzend aan bestaande winkelconcentratiegebieden. Wanneer dit niet mogelijk is, dient gezocht te worden naar een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. In het verleden zijn aldus diverse perifere detailhandelsvestigingen op de bedrijventerreinen ontstaan. Deze bestaande vestigingen worden gerespecteerd en in de bestemmingsregels opgenomen. Nieuwe perifere detailhandelsvestigingen worden niet langer toegestaan. Mocht daartoe toch een verzoek gedaan worden, dan wordt per geval bekeken in hoeverre hieraan medewerking kan worden verleend. Daarbij zullen met name de consequenties voor detailhandelsstructuur in de kernen en mogelijkheden voor vestiging op locaties grenzend aan de bestaande winkelconcentratiegebieden bij de afweging betrokken worden.

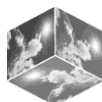
Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen is gelet op de vaak korte afstand tot (bedrijfs)woningen niet wenselijk. Daarom worden deze detailhandelsvestigingen uitgesloten.

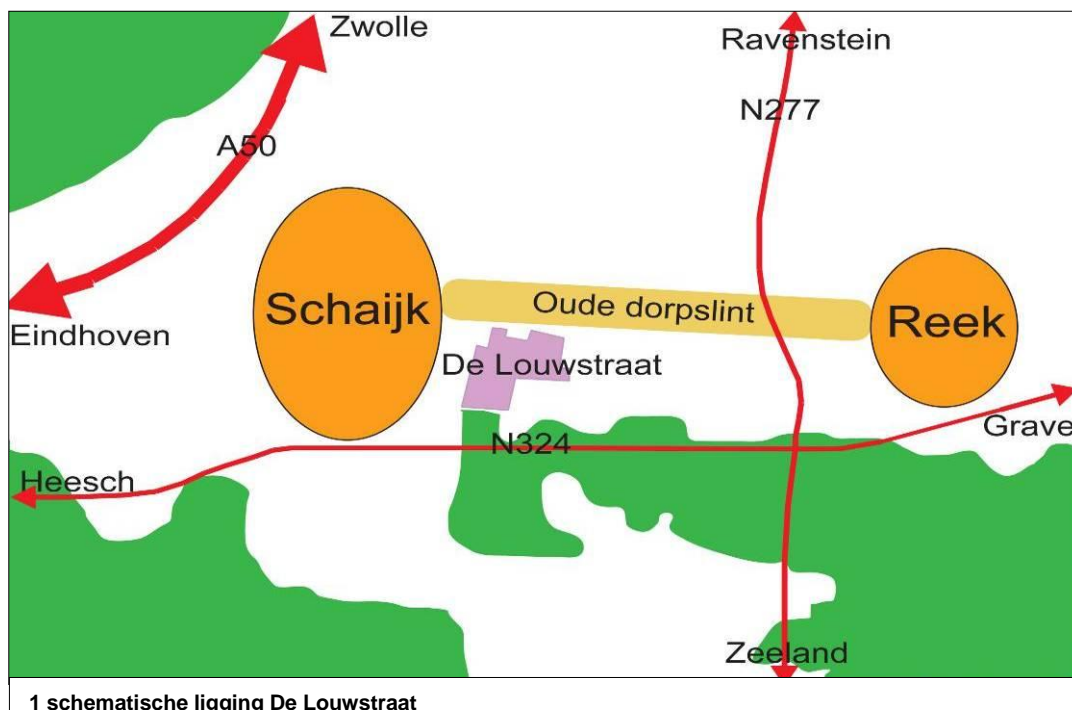
Branchering

Op het bedrijventerrein De Louwstraat komen enkele detailhandelsvestigingen voor. Voor bedrijventerrein De Roskam, Voederheil geldt dat deze locatie van oudsher veel bedrijven herbergt in de volumineuze detailhandelsbranche. Bestaande vestigingen worden binnen dit bestemmingsplan positief bestemd.

Voor nieuwvestiging geldt dat in het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel is aangegeven dat branches die in de kernen voorkomen zich niet op het bedrijventerreinen mogen vestigen. Alleen via planherziening is nieuwvestiging mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- het aantonen dat de vestiging van een volumineuze detailhandelsvestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur van de kernen;
- het aantonen dat nieuwvestiging niet in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied kan plaatsvinden;
- de branche beperkt blijft tot één of meerdere van de volgende branches:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans en tenten;
 - grove bouwmaterialen;
 - bouwmarkten;
 - sanitair, badkamers en keukens;
 - woninginrichting (w.o. meubelen).





3 Ruimtelijke beschrijving plangebied

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Tevens worden (toekomstige) ontwikkelingen beschreven die relevant zijn voor het bedrijventerrein De Louwstraat.

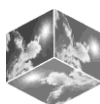
3.2 Ligging De Louwstraat

3.2.1 Omgeving De Louwstraat

Bedrijventerrein De Louwstraat is gelegen in het noorden van de gemeente Landerd. Ten westen van het terrein is de kern Schaijk gelegen. Schaijk en het bedrijventerrein worden van elkaar gescheiden door een zone van 200 meter agrarische gebied. Op grotere afstand, ten oosten van het bedrijventerrein is de kern Reek gelegen.

In de omgeving van het bedrijventerrein zijn een drietal Rijks- en provinciale wegen structurerend. Ten zuiden van het plangebied is dat de Rijksweg N321 van Heesch naar Grave. Ten oosten, tussen het bedrijventerrein en de kern Reek is de provinciale Weg Zuid N277 gelegen. Verder van het plangebied verwijderd, maar evident voor de regionale ontsluiting van het bedrijventerrein is ten noordwesten de Rijksweg A50 gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn verder nog enkele relevante structurerende elementen gesitueerd. Zo is de oude bebouwingslint tussen de kernen Schaijk en Reek van belang. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bos- en heidegebied van de gemeente Landerd met de Reeksche- en Gaalsche heide.





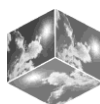
1 De Louwstraat met links de Gaalsche heide en rechts het bedrijventerrein

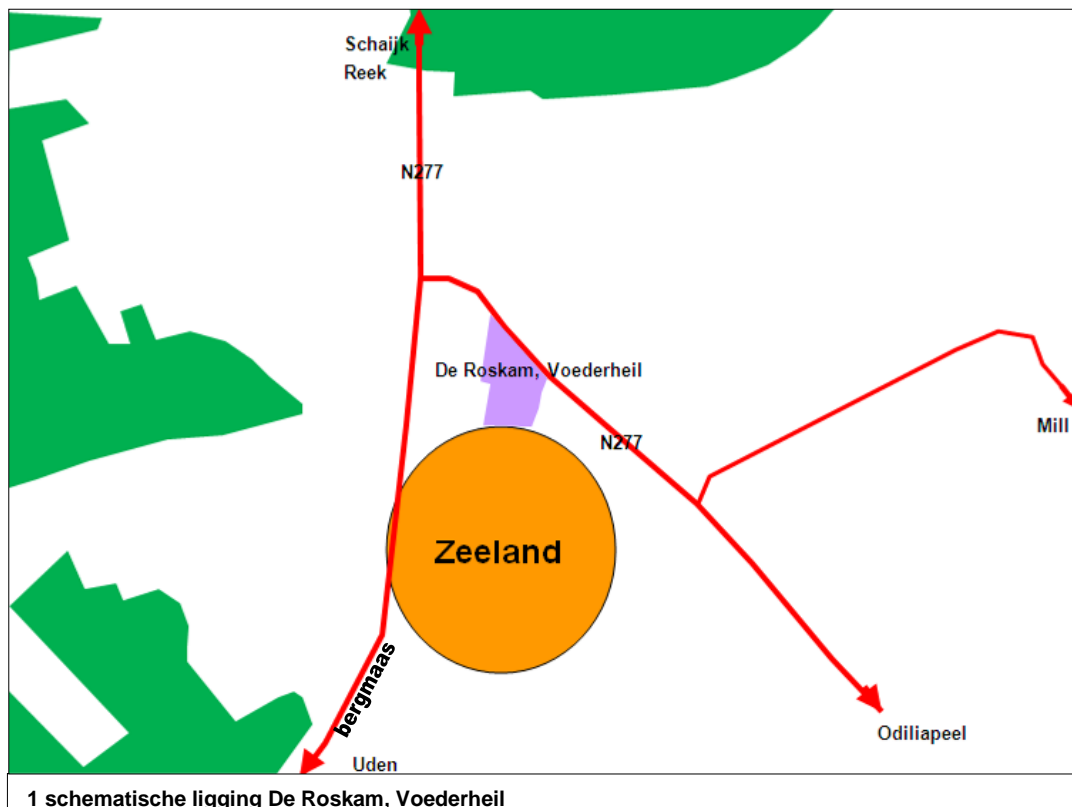
Verder is ten noorden van het plangebied, weliswaar op een afstand van ruim 5 kilometer, de rivier de Maas gelegen.

Buiten de bebouwde kernen van Schaijk en Reek bestaat de omgeving van het plangebied voornamelijk uit landelijk gebied. Het buitengebied wordt hier gekenmerkt door agrarische bebouwing met veelal akkerbouwgronden en weilanden. Agrarische bedrijven, waaronder intensieve veehouderijen, zijn op enige afstand aanwezig aan de Haagstraat en de Pastoor van Winkelstraat.

3.2.2 Begrenzing De Louwstraat

De directe begrenzing van het bedrijventerrein De Louwstraat wordt als volgt vorm gegeven. Ten noorden bestaat de begrenzing uit de agrarische bebouwing met bijbehorende percelen aan de Pastoor van Winkelstraat. Ten oosten wordt het gebied begrensd door de (voormalige) agrarische bedrijfspercelen aan de Scheisestraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door; deels de Pastoor van Haafstraat en meer zuidelijk door de De Louwstraat met daarachter het begin van de Gaalsche heide. De grens in het westen bestaat uit het agrarisch gebied met weilanden en akkerbouwgronden met daarachter de kern Schaijk.





3.3 Ligging De Roskam, Voederheil

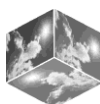
3.3.1 Omgeving De Roskam, Voederheil

Bedrijventerrein De Roskam, Voederheil is gelegen in het zuiden van de gemeente Landerd. Ten zuiden van het terrein is de kern Zeeland gelegen. De kern Zeeland en het bedrijventerrein worden aan elkaar verbonden door de lintbebouwing aan de Kerkstraat.

Het bedrijventerrein wordt naast de kern Zeeland ook gestructureerd door de provinciale weg N277 van Venray naar Ravenstein en door de weg Bergmaas die de ontsluiting vormt van Zeeland naar Uden. In de oksel van de driehoek die is ontstaan als gevolg van deze wegen is het bedrijventerrein gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn op enige afstand nog enkele relevante structurende elementen gesitueerd. Zo zijn ten noorden en ten westen van het bedrijventerrein de Reeksche- respectievelijk de Schaijksche heide gelegen.

Buiten de bebouwde kern van Zeeland bestaat de omgeving van het plangebied voornamelijk uit landelijk gebied. Het buitengebied wordt hier gekenmerkt door agrarische bebouwing met veelal akkerbouwgronden en weilanden. Agrarische bedrijven, waaronder intensieve veehouderijen, zijn op enige afstand aanwezig aan Voederheil en Haagstraat.



3.3.2 Begrenzing De Roskam, Voederheil

De directe begrenzing van het bedrijventerrein De Roskam wordt als volgt vorm gegeven. Ten noordoosten bestaat de grens uit de weg N277 (Peelweg). Aan de westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de agrarische bedrijfspercelen tussen het bedrijventerrein en de weg Bergmaas. Op deze percelen is de uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil voorzien. Voor deze uitbreiding is echter een afzonderlijke planprocedure opgestart, welke is vastgelegd in het bestemmingsplan Voederheil II.

Aan de zuidzijde bestaat de grens eveneens uit landbouwgronden. Hier is door de aanwezige lintbebouwing aan de Kerkstraat echter een overgang waar te nemen naar het bewoonde gebied van de kern Zeeland. De begrenzing bestaat hier dan ook gedeeltelijk uit de Kerkstraat zelf, gedeeltelijk uit woonpercelen gelegen aan de Kerkstraat en uit agrarische bedrijfspercelen. In het zuidoosten bestaat de grens tot slot uit de woonpercelen aan de Voederheil 2 en 2a.

3.4 Karakterisering plangebieden

3.4.1 Karakterisering De Louwstraat

Bedrijventerrein De Louwstraat is een bestaand, vrijwel volledig ingericht, traditioneel bedrijventerrein. Het terrein heeft over het algemeen een grootschalig karakter, met uitzondering van de bedrijven aan de westzijde van de straat Industriepark en enkele bedrijven aan de noordzijde van het bedrijventerrein.

De bedrijven op bedrijventerrein De Louwstraat hebben ten hoogste milieucategorie 3.2. Daarmee is het bedrijventerrein aan te merken als een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

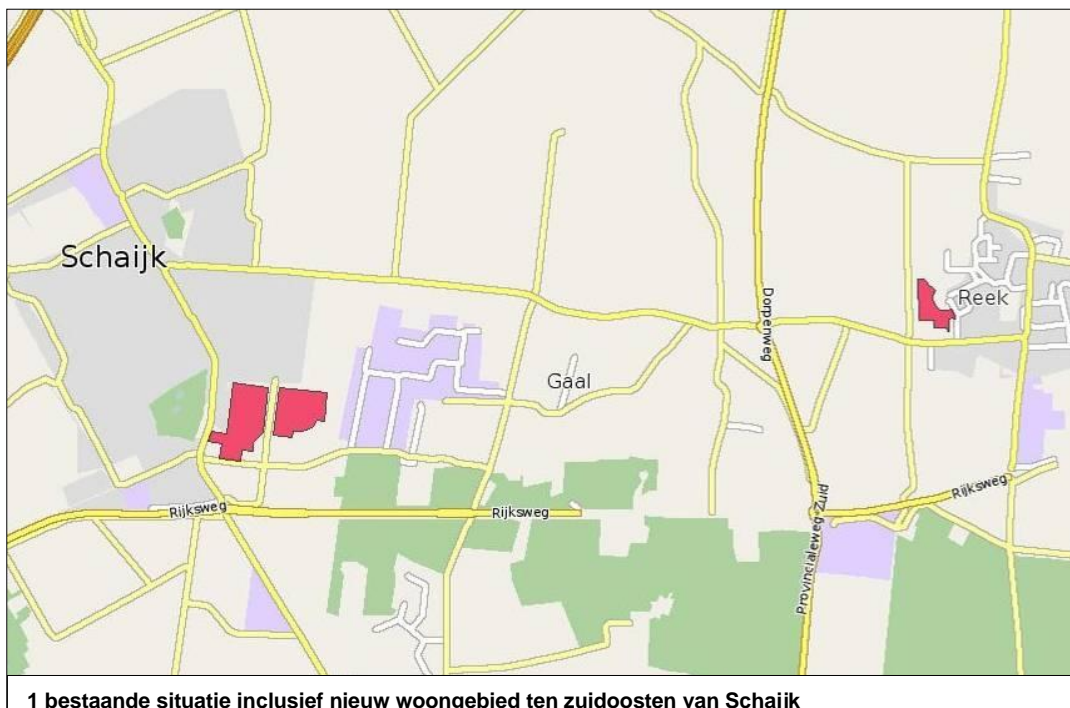
De bebouwing binnen het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden opgebouwd uit overwegend 1 of maximaal 2 bouwlagen met een platte afdekking. Er zijn enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein gevestigd. Deze bedrijfswoningen bestaan voornamelijk uit 2 bouwlagen met kap. Enkele woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap.

3.4.2 Karakterisering De Roskam, Voederheil

Ook De Roskam, Voederheil is vrijwel geheel ingericht en kent een traditionele opzet. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk middelgrote tot grote bedrijven gevestigd in de milieucategorie 2 tot en met 3.2. Ook het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil is daarmee aan te merken als een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

De bebouwing binnen het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden opgebouwd uit overwegend 1 of maximaal 2 bouwlagen met een platte afdekking. Er zijn enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein gevestigd. Deze bedrijfswoningen bestaan voornamelijk uit 1 bouwlaag met of zonder kap. Enkele woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap.





3.5 Aangrenzende gebieden en relevante ontwikkelingen in de omgeving van De Louwstraat

3.5.1 Wonen

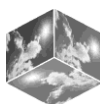
Zoals al eerder is aangegeven is ten westen van bedrijventerrein de Louwstraat de kern Schaijk gelegen. Deze kern bestaat uit voornamelijk bebouwing met 2 lagen en een kap en zal in de nabije toekomst in het zuidoosten worden uitgebreid met ongeveer 270 woningen.

Ten noorden van het plangebied ligt de “oude dorpslint” welke de verbinding vormt tussen de kernen Schaijk en Reek. Dit betreft voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing met 1 laag en een kap. Verder is in de nabijheid van het plangebied geen woonbebouwing gesitueerd.

3.5.2 Natuur en landschap

Direct ten zuiden van het bedrijventerrein zijn de bossen gelegen die het begin aankondigen van de Gaalsche heide. De Gaalsche heide is een met naaldbout beplante voormalig heide gebied tussen en in verbinding met de Schaijksche- en Reeksche heide. Het gebied bestaat uit een aantal heel verschillende landschapstypen: naaldbos, vaak op vastgelegd stuifzand, heidevelden, vennetjes, modern landbouwgebied, akkers, graslanden en houtwallen.

De Schaijksche heide, ten zuidwesten van het plangebied, maakt deel uit van het veel grotere natuurgebied Maashorst. Dit natuurgebied strekt zich uit over het gebied van de gemeenten Oss, Landerd, Bernheze en Uden. De Reeksche heide is een natuurgebied dat zich bevindt tussen Schaijk en Reek, Velp en Langenboom. Het gebied is deels vrij toegankelijk maar voor het grootste gedeelte in gebruik als militair oefenterrein.



3.5.3 Agrarisch

In de nabijheid van het plangebied komt het gebruik van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten vaak voor. Het gebied wordt ten westen, noorden en oosten direct begrensd door agrarische bedrijfspercelen en landbouwgronden.

3.6 Aangrenzende gebieden en relevante ontwikkelingen in de omgeving van De Roskam, Voederheil

3.6.1 Wonen

Zoals al eerder is aangegeven is ten zuiden van bedrijventerrein De Roskam, Voederheil de kern Zeeland gelegen. Deze kern bestaat uit voornamelijk woonbebouwing met 2 lagen en een kap. De kern Zeeland zal middels het plan Repelakker in fasen worden uitgebreid met in totaal 349 woningen (162 in fase 1 en 187 in fase 2).

Ten zuiden van het bedrijventerrein is de bebouwingslint aan de Kerkstraat gesitueerd. De bebouwing hier bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag met een kap.

3.6.2 Natuur en landschap

De in paragraaf 3.5.2 genoemde natuurgebieden maken tevens onderdeel uit van de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil, met de kanttekening dat de natuurgebieden op grotere afstand van het bedrijventerrein zijn gelegen.

3.6.3 Agrarisch

Ook in de omgeving van De Roskam, Voederheil komt het gebruik van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten veelvuldig voor. Het gebied wordt omsloten door agrarische bedrijfspercelen, weilanden landbouwgronden.



4 Functionele beschrijving plangebied

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de functionele opzet van de bedrijventerreinen “De Louwstraat” en “De Roskam, Voederheil” beschreven.

4.2 De Louwstraat

4.2.1 Zonering door milieucategorieën

Zoals reeds aangegeven is bedrijventerrein ‘De Louwstraat’ met name bedoeld voor lichte en middelzware en grootschalige bedrijfsactiviteiten. Conform de Handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (VNG, 2009) worden hiermee in dit geval bedrijven bedoeld van milieucategorie 2 tot en met 3.2.

Conform de vigerende bestemmingsplannen is het merendeel van de gronden bestemd voor lichte en middelzware bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 tot en met 4. In verband met omliggende woningbouw zijn de milieucategorieën aan de zuidoostzijde in het verleden beperkt tot 1 tot en met 3 en aan de noordzijde tot 2 en 3 (4 wel mogelijk na vrijstelling) of zelfs alleen 2 (3 wel mogelijk na vrijstelling).

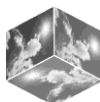
Indachtig het provinciale beleid om bedrijven uit milieucategorie 1 bij voorkeur niet op een bedrijventerrein te vestigen en indachtig het feit dat bedrijven uit milieucategorie 4 beperkingen met zich meebrengen voor het woonklimaat bij de aanwezige bedrijfswoningen, worden in dit bestemmingsplan de rechtsreeks toelaatbare milieucategorieën op het bedrijventerrein in principe beperkt tot:

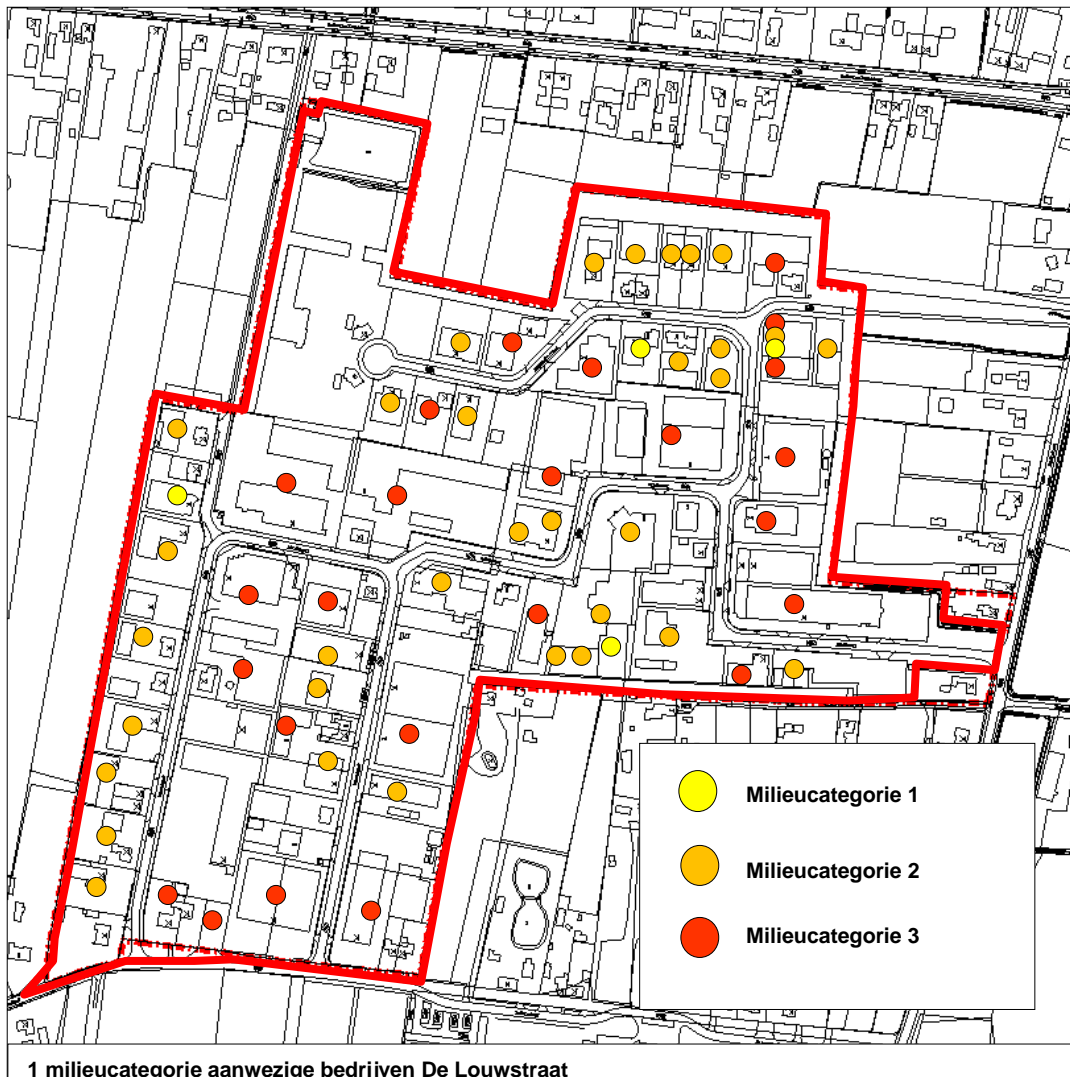
- Bedrijf – 1: milieucategorie 2;
- Bedrijf – 2: milieucategorie 2, 3.1 en 3.2.

Echter hebben zich in het verleden enkele bedrijven uit milieucategorie 1 legaal op het bedrijventerrein gevestigd. Op de locaties van deze bedrijven blijven de bestaande bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 toelaatbaar:

- Bedrijf – 1: milieucategorie 2 en bestaand milieucategorie 1;
- Bedrijf – 2: milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 en bestaand milieucategorie 1.

De mogelijkheid om nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 toe te laten (op basis van de geldende bestemmingsregelingen overal rechtstreeks of via vrijstelling mogelijk) wordt niet langer opgenomen. De mogelijkheid om bedrijven uit milieucategorie 3 toe te laten (op basis van de geldende bestemmingsregeling mogelijk via vrijstelling ter plaatse van de tot Bedrijf – 1 te bestemmen gronden) wordt via een afwijking opgenomen. Evenzo wordt de mogelijkheid om bedrijven uit milieucategorie 4 toe te laten (binnen de tot Bedrijf – 2 te bestemmen gronden) via een afwijking opgenomen. Van deze laatste afwijking worden uitzonderd de bedrijfspercelen gelegen in de directe omgeving van de Pastoor van Haafstraat.

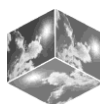




Dit leidt uiteindelijk tot de volgende indeling:

- Bedrijf – 1: milieucategorie 2 en bestaand milieucategorie 1, afwijking voor milieucategorie 3.1 en 3.2;
- Bedrijf – 2: milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 en bestaand milieucategorie 1, afwijking voor milieucategorie 4.1, echter uitsluitend ter plaatse van de daartoe op te nemen aanduiding.

Via de hiervoor geschetste indeling wordt eventuele hinder voor gevoelige bestemmingen in de omgeving (woningen) voor bedrijven onderling voorkomen. De richtafstanden die met de rechtstreeks toelaatbare milieucategorieën in deze omgeving gepaard gaan kunnen vrijwel overal in acht worden genomen. Er is sprake van een gemengd gebied, door de aanwezigheid van het bedrijventerrein en (doorgaande) wegen met lintbebouwing met daarbinnen diverse (agrarische) bedrijven. De richtafstanden variëren in dat geval van 10 m (categorie 2) tot 50 m (categorie 3.2).



4.2.2 Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen

Binnen het bedrijventerrein zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder (kunnen) veroorzaken. Voor het bedrijventerrein is dan ook geen geluidzone vastgesteld waar rekening mee moet worden gehouden. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken zijn aangewezen in artikel 2.1 van het 'Besluit omgevingsrecht'. Vanwege de beperkte afstand tot geluidgevoelige (woon)bestemmingen is de mogelijkheid tot vestiging van dergelijke bedrijven binnen het bestemmingsplan expliciet uitgesloten.

Evenzo is de vestiging van risicovolle inrichtingen vanwege de beperkte afstand tot gevoelige (woon)bestemmingen binnen het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Dit betreft de inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) of het Vuurwerkbesluit.

4.2.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt getoetst aan de tot het plan behorende positieve lijst van bedrijfsactiviteiten (Staat van Bedrijfsactiviteiten). Uitgangspunt bij het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten is de basiszoneringslijst geweest, zoals opgenomen in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

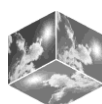
Het hanteren van een Staat van Bedrijfsactiviteiten als toetsingscriterium voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten heeft de beperking dat onvoldoende rekening kan worden gehouden met verschillen in milieubelasting tussen individuele bedrijven. Er is namelijk veelal sprake van een diversiteit aan activiteiten binnen een bedrijfscategorie. Om aan deze beperking tegemoet te komen is ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor vergelijkbare bedrijven.

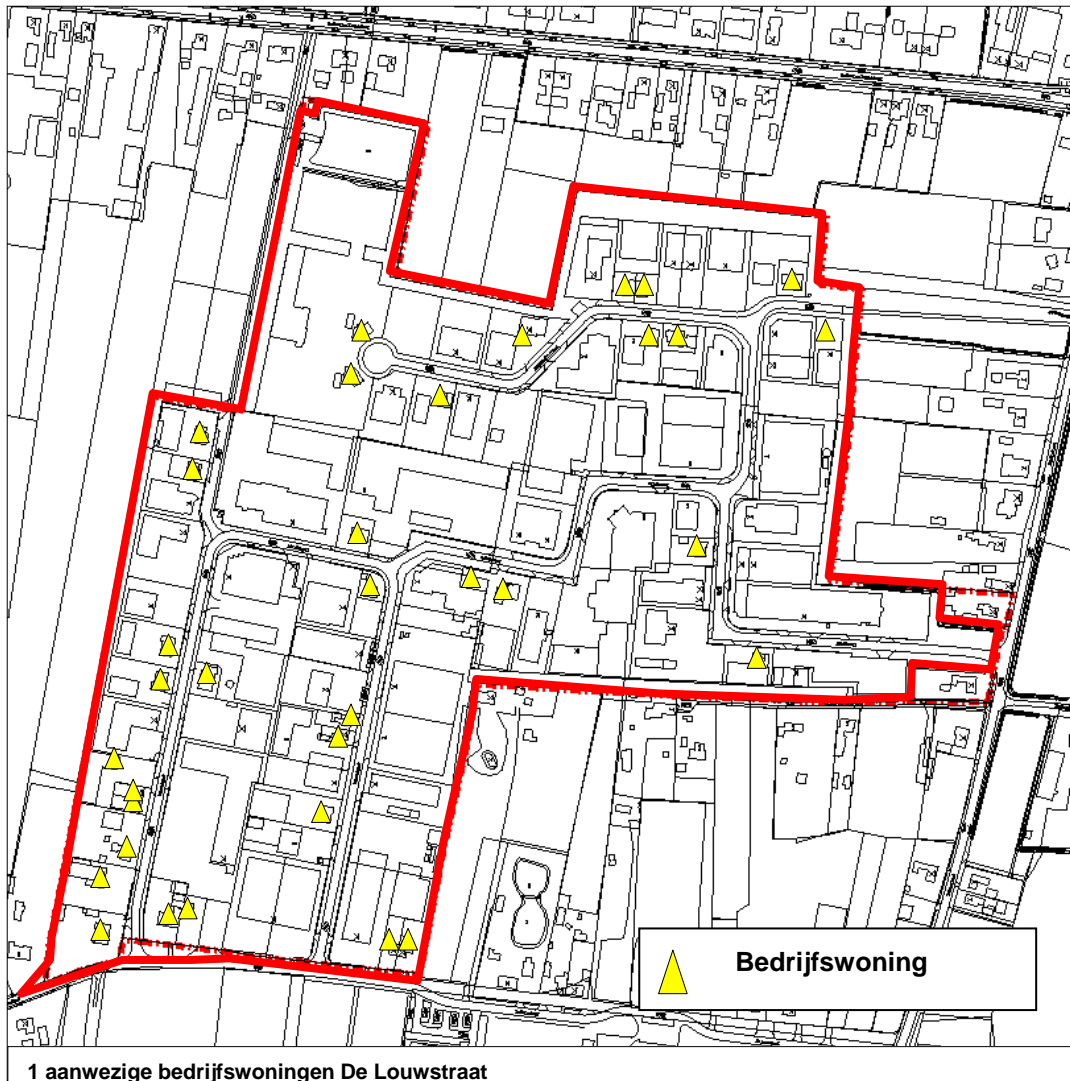
4.2.4 (Bedrijfs)woningen

De vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is in principe strijdig met het provinciaal beleid. De geldende bestemmingsregeling laat in veel gevallen nog rechtstreeks bedrijfswoningen toe. In het verre verleden is van die mogelijkheid ook veelvuldig gebruik gemaakt. Recent zijn geen verzoeken tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning meer bij de gemeente binnen gekomen. Gelet hierop wordt de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen bij de bedrijven toe te staan niet langer gecontinueerd.

4.2.5 Detailhandel

Het uitoefenen van detailhandel is toegestaan, voor zover het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, in ter plaatse geproduceerde goederen.





Daarnaast wordt de bestaande detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten positief bestemd. Dit betreft de in het verleden legaal op het bedrijventerrein gehuisveste detailhandelsbedrijven. Nieuwe vestigingen voor detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten zijn uitsluitend na planherziening mogelijk. Daarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsnota daaromtrent.

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

4.2.6 Omvang bedrijfspertelen

Het provinciale beleid is erop gericht geen bedrijven groter dan 5.000 m² binnen het landelijke gebied toe te staan. Door middel van het hiervoor besproken gemeentelijk beleid voor dit specifieke bedrijventerrein wordt hier gemotiveerd van afgeweken. De reeds gevestigde grotere bedrijven kunnen op basis van onderhavig bestemmingsplan dan ook gehandhaafd worden. Via een afwijking wordt onder voorwaarden doorgroei naar 10.000 m², zoals ook al mogelijk op basis van de geldende bestemmingsregelingen, mogelijk gemaakt.



4.2.6 *Bebouwingshoogte en bebouwingspercentage*

Binnen de bedrijfsbestemmingen geldt dat de bouwhoogte vrijwel steeds maximaal 10 meter bedraagt. Deze bouwhoogte is in lang niet alle gevallen al gerealiseerd. Qua hoogte biedt de bouwhoogte nog de nodige uitbreidingsruimte voor de aanwezige bedrijven. Verhoging van de bouwhoogte is dan ook niet noodzakelijk. Als overgang naar het buitengebied is de bouwhoogte in de geldende bestemmingsregeling voor de noordelijke rand van het bedrijventerrein beperkt tot 7,5 meter. Deze beperking wordt gecontinueerd om te voorkomen dat een sterkere wandvorming op de overgang naar het buitengebied kan ontstaan.

Het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein bedraagt 60 en 65%. Op diverse bedrijfsperven wordt dit bebouwingspercentage thans reeds geheel benut. Uitbreidingsmogelijkheden zijn op deze percelen nauwelijks meer aanwezig. In het kader van duurzaam ruimtegebruik behoort intensivering van de bebouwing tot de mogelijkheden. Intensivering draagt bij aan een betere benutting van de bestaande bedrijfsperven en voorkomt dat vroegtijdig een beroep moet worden gedaan op nieuwe gronden. Voor het bedrijventerrein De Louwstraat wordt het bebouwingspercentage in dit kader verhoogd naar 80%. Daar wordt wel de restrictie aan toegevoegd, dat te allen tijde op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf moet kunnen worden voorzien en dat laden en lossen op eigen terrein moet kunnen blijven plaatsvinden.

4.2.7 *Infrastructuur*

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van bedrijventerrein De Louwstraat is sinds het gereedkomen van de nieuwe Rijksweg A50 in 2005 sterk verbeterd. Hierdoor is een snelle noord-zuidverbinding ontstaan tussen de regio's Eindhoven en Zwolle. Tevens is de aansluiting op de overige Rijkswegen binnen Nederland door de A50 binnen handbereik.

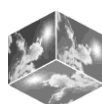
De De Louwstraat vormt de belangrijkste ontsluitingsroute van het bedrijventerrein. Daarnaast vervuld de Scheisestraat ook een ontsluitende functie ten behoeve van het bedrijventerrein. De De Louwstraat vindt via de Waalstraat en de Schutsboomstraat aansluiting met de Rijksweg N324. Ook de Scheisestraat sluit aan op deze Rijksweg. Richting het westen sluit de N324 aan op de A50. De Provinciale weg N277 vormt verder de ontsluiting richting Uden en Ravenstein.

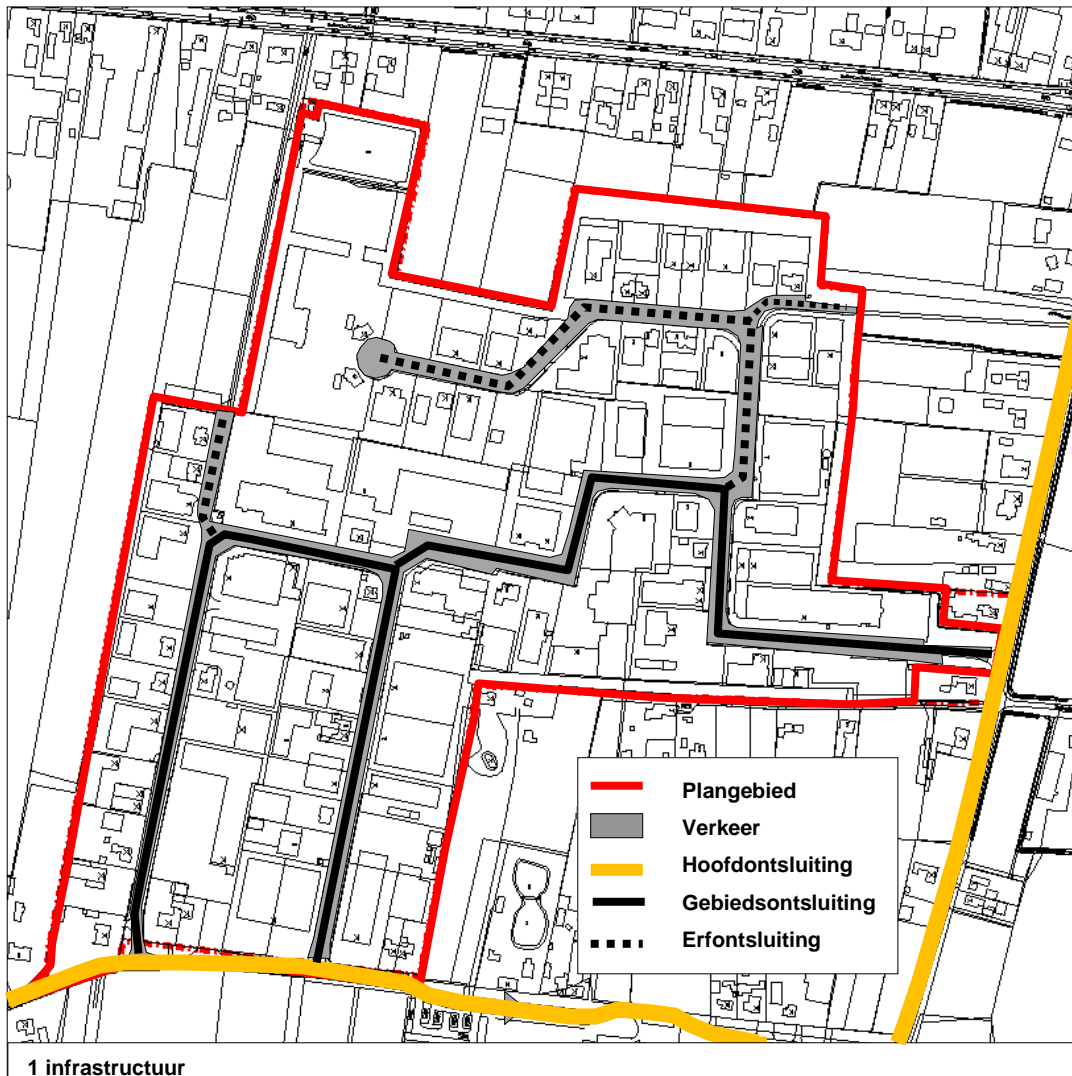
Langzaam verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein De Louwstraat – De Louwstraat betreft een ontsluitingsweg met fietssuggestiestroken. Het terrein is op korte afstand van de kern Schaijk gelegen. Ook vanuit de kern Reek is het terrein met de fiets makkelijk te bereiken. De wegen op het terrein zelf zijn niet voorzien van fietspaden.

Parkeren

Elk bedrijf dient in principe te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In het wegprofiel is geen parkeerruimte gereserveerd voor personen- en bedrijfsauto's.





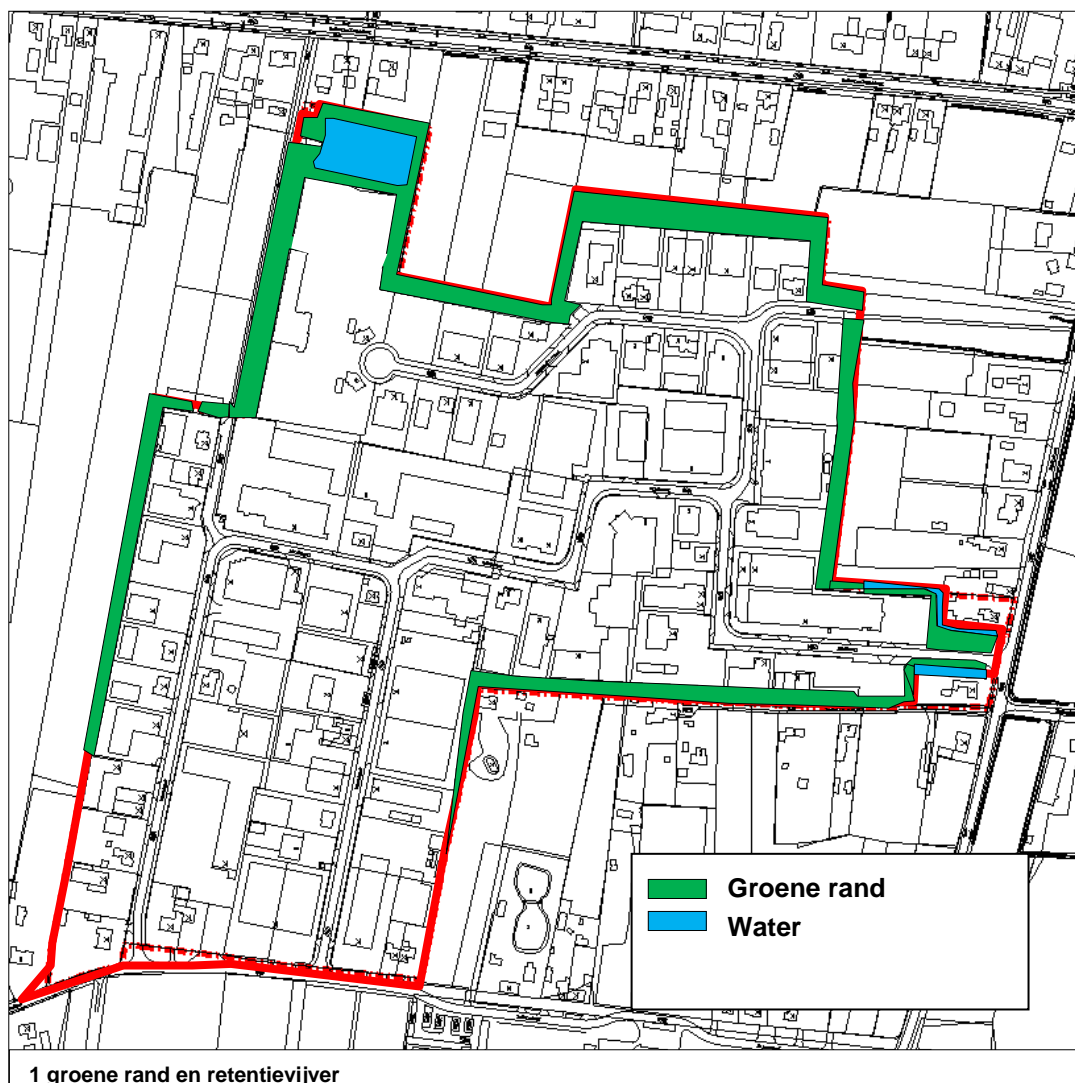
1 infrastructuur

De bermen worden op diverse plaatsen echter wel voor parkeren benut. Ook het laden en lossen moet in principe op eigen terrein plaatsvinden. Beide uitgangspunten blijven ook in de toekomst aan de orde. De parkeerdruk mag niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Openbaar vervoer

Landerd vervult een regionale werkgelegenheidsfunctie. Een goede ontsluiting van de belangrijkste werkgelegenheidscentra is daarom van belang, zeker met het oog op het streven naar het terugdringen van de automobiliteit. Bedrijventerrein De Louwstraat wordt thans echter niet ontsloten door openbaar vervoer. Alleen de kern Schaijk is door openbaar vervoer ontsloten van waaruit het bedrijventerrein te voet bereikbaar is. Deze situatie komt voor verbetering in aanmerking. In verband hiermee wordt onderzocht op welke wijze de ontsluiting van terrein De Louwstraat per openbaar vervoer kan worden verbeterd. Of, en in welke mate, de ontsluiting daadwerkelijk kan worden verbeterd is in dit stadium niet aan te geven.



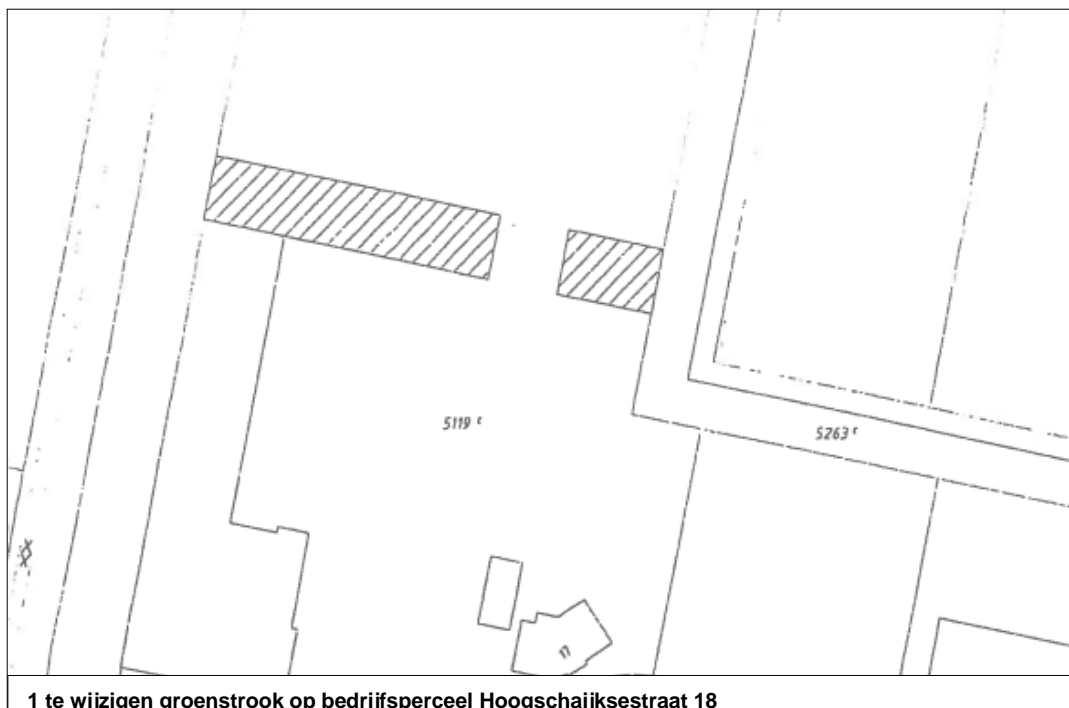


Ondergrondse infrastructuur

Binnen het plangebied liggen diverse leidingtracés. Deze tracés zijn hoofdzakelijk gelegen in de bermen van de bestaande wegen. De bestaande leidingen zijn voldoende beschermd door privaatrechtelijke contracten tussen de leidingbeheerder en de eigenaar/gebruiker van de gronden c.q. door toepassing van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

De riolering op het bedrijventerrein is deels gemengd, deels gescheiden aangelegd. De tracés volgen vrijwel steeds de tracés van de aanwezige wegen. Een uitzondering hierop vormt een kortsluiting tussen de onder de Hoogschaijksestraat gelegen riolering en de noordelijke zijtak van de weg Industriepark. Hier is een gedeelte van de riolering onder bedrijfspercelen gelegen. De gronden boven dit gedeelte van de riolering dienen vrij te blijven van bebouwing. De bouwvlakken op de verbeelding zijn hierop aangepast.





Een deel van het regenwater wordt op het bedrijventerrein afgeleid naar de retentievijver aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein. De functie ten behoeve van de regenwateropvang wordt in het bestemmingsplan opnieuw vastgelegd.

4.2.8 Landschappelijke inpassing

Bij de oorspronkelijke opzet van het bedrijventerrein is al rekening gehouden met een groenzone van 3 tot 5 meter. Ook bij de latere uitbreiding van het bedrijventerrein is aan de rand een groenzone opgenomen. Hierdoor is de impact van het terrein op het landschap zo klein mogelijk gehouden. De landschappelijke inpassing heeft reeds plaatsgevonden. Middels dit bestemmingsplan wordt de groenzone gehandhaafd en de landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Voor het bedrijfsp perceel Hoogschaijksestraat 18 is in het vigerende bestemmingsplan een gedetailleerde landschappelijke inpassing vastgelegd. Deze voorziet ook in de aanwezigheid van een groenstrook tussen bedrijfsp perceel A (industriële doeleinden III) en bedrijfsp perceel B (opslag). Het bedrijf, gevestigd op het bedrijfsp perceel, heeft verzocht de betreffende groenstrook van de gemeente Landerd aan te kunnen kopen en voor bedrijfsdoeleinden te kunnen gebruiken. De gemeente Landerd heeft aangegeven hieraan in principe medewerking te willen verlenen, mits het bedrijf hiervoor een goede ruimtelijke onderbouwing geeft. Daartoe heeft het bedrijf de 'Ruimtelijke onderbouwing betreffende wijziging bestemmingsplan Groenstrook bedrijventerrein De Louwstraat Van Leuken B.V. te Schaijk Gemeente Landerd' (vdPas Consultancy B.V., 2012) op laten stellen. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat de gevraagde bestemmingswijziging aanvaardbaar is. De betreffende ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



4.3 De Roskam, Voederheil

4.3.1 Zonering door milieucategorieën

Het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil is met name bedoeld voor lichte bedrijfsactiviteiten. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2. Door middel van vrijstelling is echter ook de vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 3 en 4 mogelijk gemaakt.

Zoals onder de paragraaf 'Zonering door milieucategorieën' voor bedrijventerrein De Louwstraat al beschreven, wordt uitgegaan van in principe 2 bestemmingen met onderscheid in de toe te laten milieucategorieën:

- Bedrijf – 1: milieucategorie 2 en bestaand milieucategorie 1, afwijking voor milieucategorie 3.1 en 3.2;
- Bedrijf – 2: milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 en bestaand milieucategorie 1.

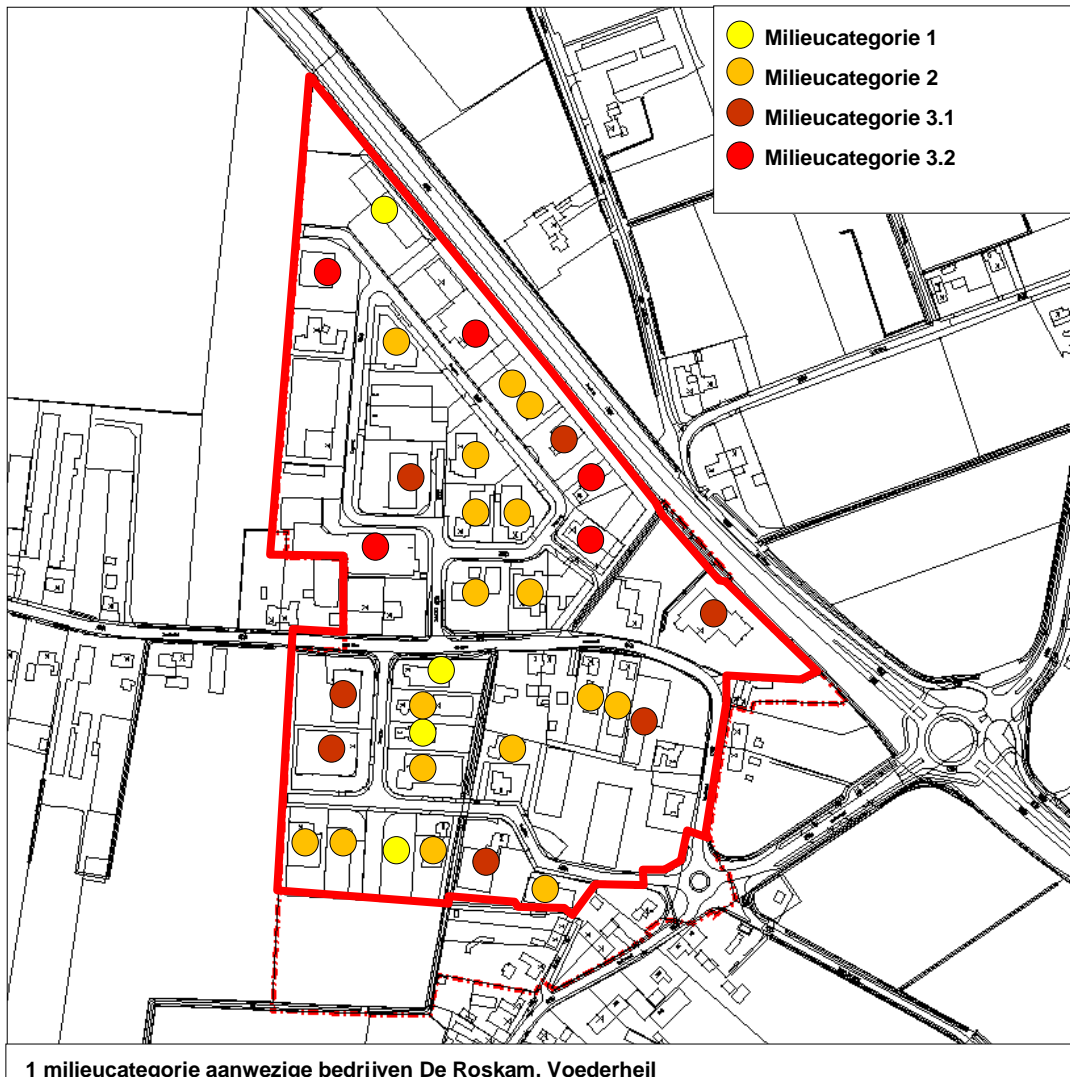
Uitgaande van de vigerende bestemmingsregeling en de feitelijke situatie die daaruit is ontstaan met diverse bedrijven uit milieucategorie 3.1 en 3.2 verspreid over het gehele bedrijventerrein, wordt het gehele bedrijventerrein De Roskam, Voederheil onder de bestemming Bedrijf – 2 gebracht.

De richtafstanden die met de rechtstreeks toelaatbare milieucategorieën in deze omgeving gepaard gaan kunnen vrijwel overal in acht worden genomen. Er is sprake van een gemengd gebied, door de aanwezigheid van het bedrijventerrein en (doorgaande) wegen met lintbebouwing met daarbinnen diverse (agrarische) bedrijven. De richtafstanden variëren in dat geval van 10 m (categorie 2) tot 50 m (categorie 3.2).

4.2.2 Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen

Binnen het bedrijventerrein zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder (kunnen) veroorzaken. Voor het bedrijventerrein is dan ook geen geluidzone vastgesteld waar rekening mee moet worden gehouden. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken zijn aangewezen in artikel 2.1 van het 'Besluit omgevingsrecht'.





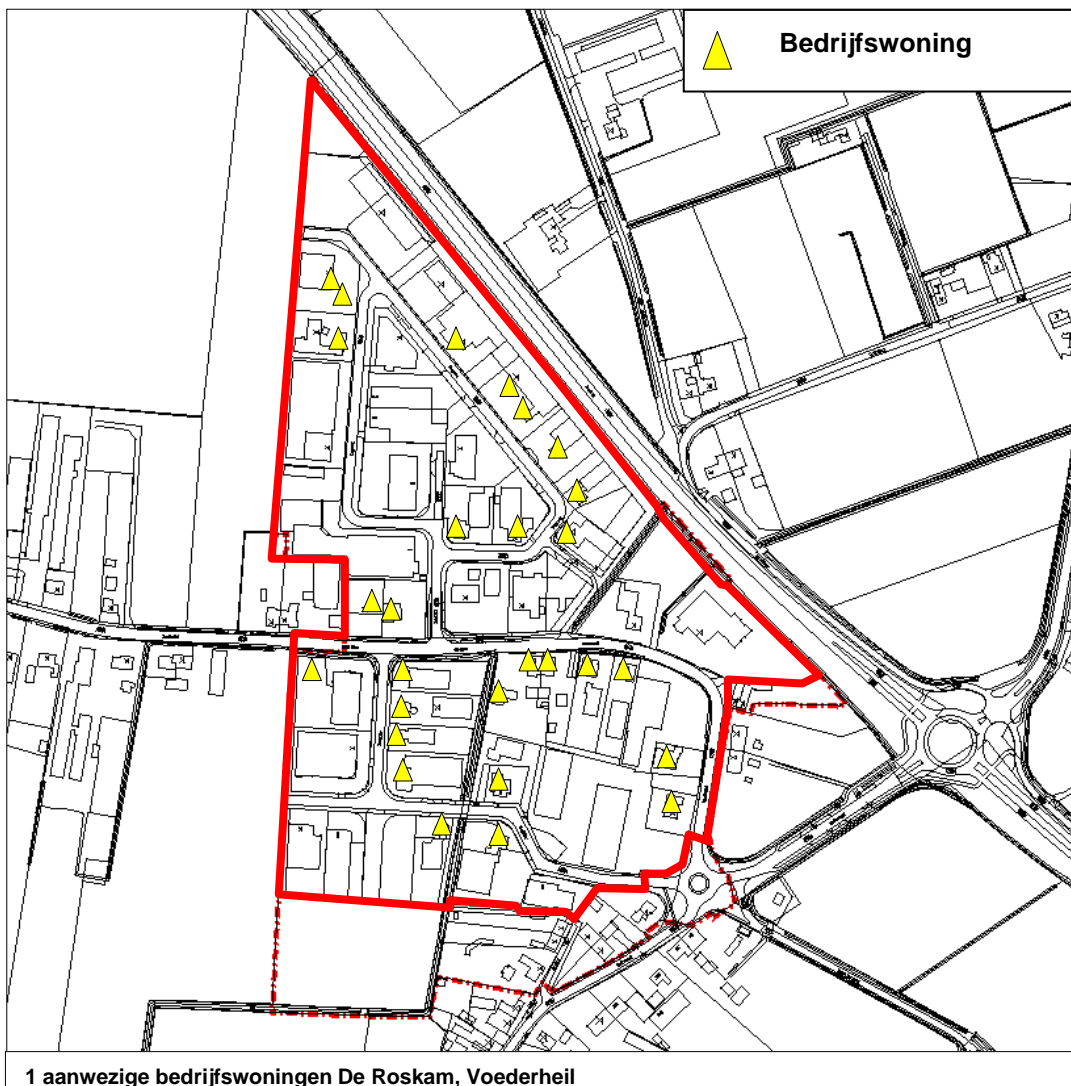
Vanwege de beperkte afstand tot geluidgevoelige (woon)bestemmingen is de mogelijkheid tot vestiging van dergelijke bedrijven binnen het bestemmingsplan expliciet uitgesloten.

Evenzo is de vestiging van risicovolle inrichtingen vanwege de beperkte afstand tot gevoelige (woon)bestemmingen binnen het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Dit betreft de inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) of het Vuurwerkbesluit.

4.2.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt getoetst aan de tot het plan behorende positieve lijst van bedrijfsactiviteiten (Staat van Bedrijfsactiviteiten). Uitgangspunt bij het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten is de basiszoneringslijst geweest, zoals opgenomen in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

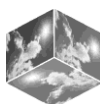




Het hanteren van een Staat van Bedrijfsactiviteiten als toetsingscriterium voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten heeft de beperking dat onvoldoende rekening kan worden gehouden met verschillen in milieubelasting tussen individuele bedrijven. Er is namelijk veelal sprake van een diversiteit aan activiteiten binnen een bedrijfscategorie. Om aan deze beperking tegemoet te komen is ten aanzien van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een afwijkmogelijkheid opgenomen voor vergelijkbare bedrijven.

4.2.4 (Bedrijfs)woningen

De vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is in principe strijdig met het provinciaal beleid. De geldende bestemmingsregeling laat in veel gevallen nog rechtstreeks bedrijfswoningen toe. In het verre verleden is van die mogelijkheid ook veelvuldig gebruik gemaakt. Recent zijn geen verzoeken tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning meer bij de gemeente binnen gekomen. Gelet hierop wordt de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen bij de bedrijven toe te staan niet langer gecontinueerd.



4.2.5 *Detailhandel*

Het uitoefenen van detailhandel is toegestaan, voor zover het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, in ter plaatse geproduceerde goederen.

Daarnaast wordt de bestaande detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten positief bestemd. Dit betreft de in het verleden legaal op het bedrijventerrein gehuisveste detailhandelsbedrijven. Nieuwe vestigingen voor detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten zijn uitsluitend na planherziening mogelijk. Daarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsnota daaromtrent.

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het aanwezige benzineservicestation wordt wel positief bestemd. Dit heeft zich in het verleden legaal gevestigd op het bedrijventerrein. Binnen de bedrijfsbestemming wordt het aanwezige benzineservicestation Hoefslag 3 voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. De bestaande verkoop van motorbrandstoffen mag hier voortgezet worden

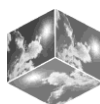
4.2.6 *Omvang bedrijfspercelen*

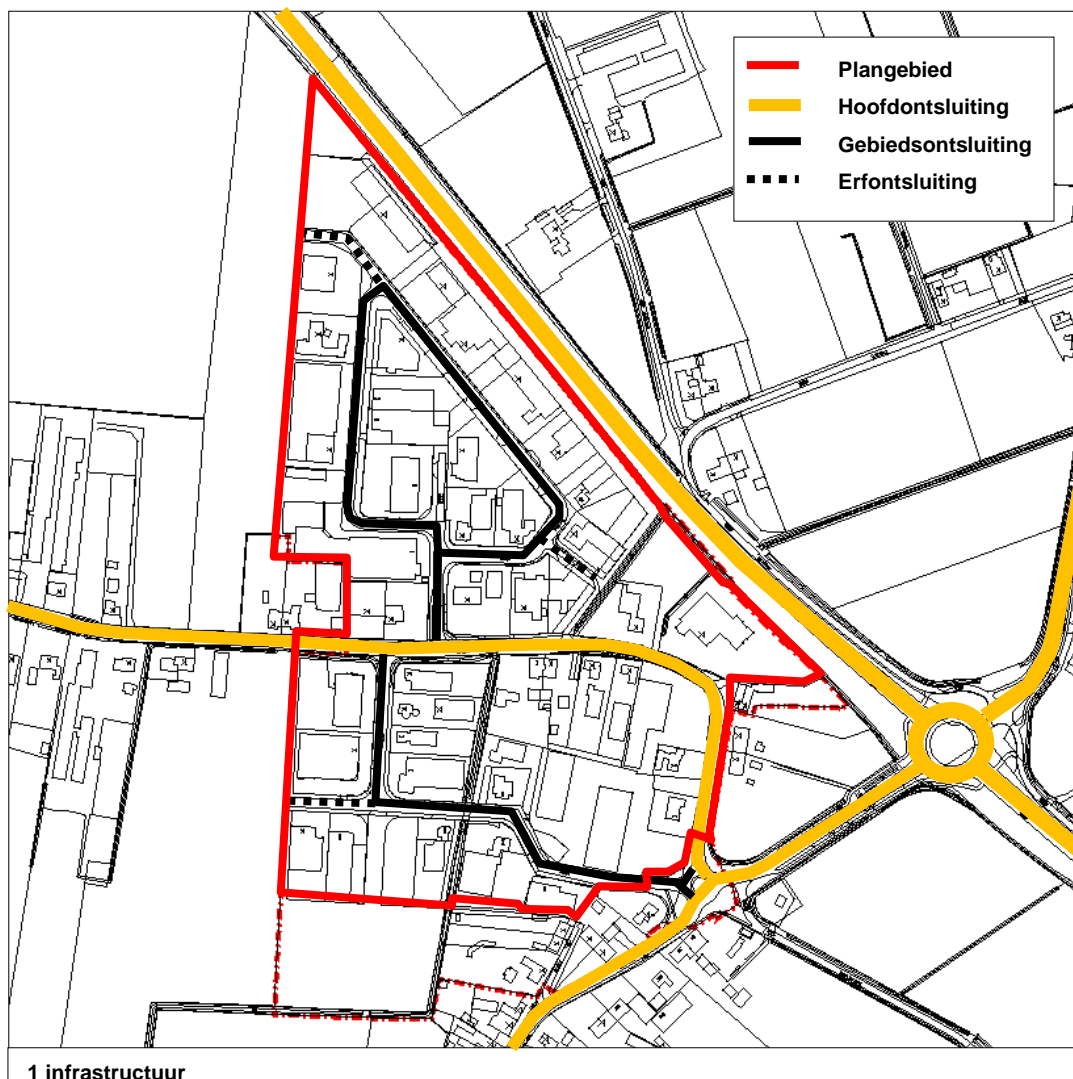
Het provinciale beleid is erop gericht geen bedrijven groter dan 5.000 m² binnen het landelijke gebied toe te staan. Middels het hiervoor besproken gemeentelijk beleid voor dit specifieke bedrijventerrein wordt hier beperkt van afgeweken. De enkele reeds gevestigde grotere bedrijven kunnen op basis van onderhavig bestemmingsplan dan ook gehandhaafd worden. Verdere groei wordt gelet op de geldende bestemmingsregeling die hier uitgang van percelen tot maximaal 3000 m², niet mogelijk gemaakt. Voor het merendeel van de bedrijven betekent de verruiming naar maximaal 5000 m² dat enige groei nog mogelijk is. Deze kan echter alleen gerealiseerd worden door aan koop van aangrenzende (gedeelten van) bedrijfspercelen.

4.2.6 *Bebouwingshoogte en bebouwingspercentage*

Binnen de geldende bedrijfsbestemming geldt dat de bouwhoogte maximaal 7 of 9 meter bedraagt. De bouwhoogte van 7 meter geldt daarbij voor de noordoostelijke rand, die de overgang naar het buitengebied vormt. Deze bouwhoogten zijn in lang niet alle gevallen al gerealiseerd. Qua hoogte biedt de bouwhoogte nog de nodige uitbreidingsruimte voor de aanwezige bedrijven. Verhoging van de bouwhoogte is dan ook niet noodzakelijk, zij het dat uit oogpunt van uniformiteit (vergelijking met bedrijventerrein De Louwstraat), de bouwhoogte wordt vastgelegd op 7,5 en 10 meter.

Het bebouwingspercentage op het bedrijventerrein bedraagt 50 en 60%. Op diverse bedrijfspercelen wordt dit bebouwingspercentage thans reeds geheel benut. Uitbreidingsmogelijkheden zijn op deze percelen nauwelijks meer aanwezig.



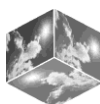


In het kader van duurzaam ruimtegebruik behoort intensivering van de bebouwing tot de mogelijkheden. Intensivering draagt bij aan een betere benutting van de bestaande bedrijfspercelen en voorkomt dat vroegtijdig een beroep moet worden gedaan op nieuwe gronden. Voor het bedrijventerrein De Roskam, voederheil wordt het bebouwingspercentage in dit kader verhoogd naar 80%. Daar wordt wel de restrictie aan toegevoegd, dat te allen tijde op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf moet kunnen worden voorzien en dat laden en lossen op eigen terrein moet kunnen blijven plaatsvinden.

4.2.7 Infrastructuur

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van bedrijventerrein De Roskam, Voederheil is sinds het gereedkomen van de nieuwe Rijksweg A50 in 2005 sterk verbeterd. Hierdoor is een snelle noord-zuidverbinding ontstaan tussen de regio's Eindhoven en Zwolle. Tevens is de aansluiting op de overige rijkswegen binnen Nederland door de A50 binnen handbereik.



De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Kerkstraat op de Peelweg (N277). Via de Peelweg wordt de verder ontsluiting richting Uden, Ravenstein en Venray vormgegeven.

Openbaar vervoer

Landerd vervult een regionale werkgelegenheidsfunctie. Een goede ontsluiting van de belangrijkste werkgelegenheidscentra is daarom van belang, zeker met het oog op het streven naar het terugdringen van de automobilititeit. Bedrijventerrein De Roskam, Voederheil wordt door openbaar vervoer ontsloten via de buslijn 96 en 99. De bushaltes van deze lijn zijn gelegen aan de Kerkstraat.

Langzaam verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil – de Kerkstraat – is deels voorzien van vrij liggende fietspaden (richting de Peelweg). Vanaf de rotonde is zijn in de Kerkstraat geen afzonderlijke voorzieningen voor fietsers opgenomen. De straat is zo ingericht en de intensiteiten zijn zo laag dat fietsen op de rijbaan veilig is. De straat Voederheil is deels voorzien van vrij liggende fietspaden en beschikt verder over fietssuggestiestroken. Deze weg vormt dan ook de langzaamverkeersroute tussen het bedrijventerrein, de kern Zeeland in zuidelijke richting en de bebouwingscluster aan de Voederheil ten westen van het plangebied. De rest van de wegen op het bedrijventerrein is niet voorzien van fietspaden.

Parkeren

Elk bedrijf dient in principe te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In het wegprofiel is geen parkeerruimte gereserveerd voor personen en bedrijfsauto's. De bermen worden op diverse plaatsen echter wel voor parkeren benut. Ook het laden en lossen moet in principe op eigen terrein plaatsvinden. Beide uitgangspunten blijven ook in de toekomst aan de orde. De parkeerdruk mag niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Ondergrondse infrastructuur

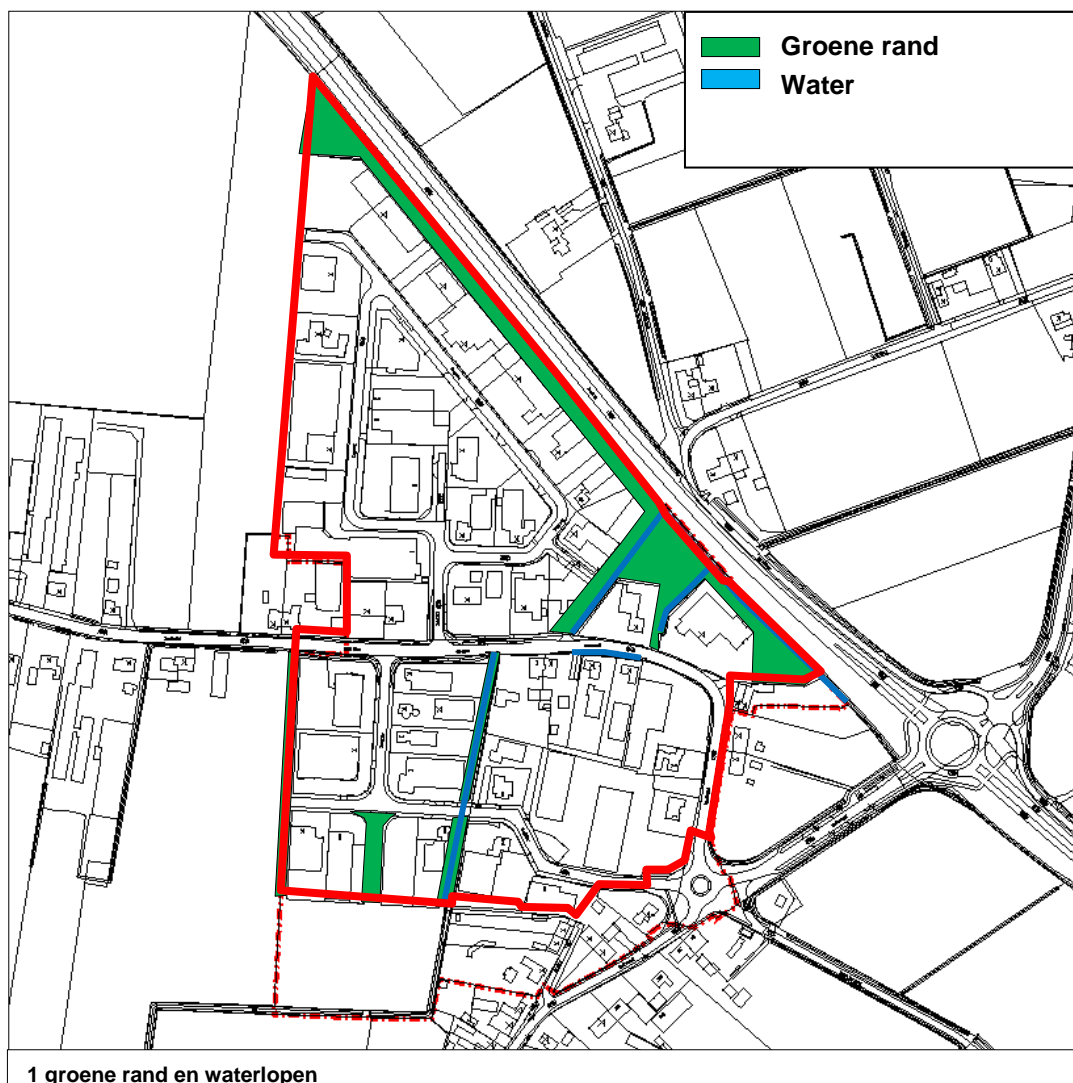
Binnen het plangebied liggen diverse leidingtracés. Deze tracés zijn hoofdzakelijk gelegen in de bermen van de bestaande wegen. De bestaande leidingen zijn voldoende beschermd door privaatrechtelijke contracten tussen de leidingbeheerder en de eigenaar/gebruiker van de gronden c.q. door toepassing van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

De riolering op het bedrijventerrein is deels gemengd, deels gescheiden aangelegd. De tracés volgen steeds de tracés van de aanwezige wegen.

4.2.8 Landschappelijke inpassing

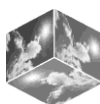
De ligging van het bedrijventerrein in een overwegend agrarische omgeving op relatief korte afstand van de kern Zeeland, vraagt om een landschappelijke overgang en inpassing.





Deze is aan de oostzijde van het bedrijventerrein aanwezig in de vorm van een waterloop met een (onverharde) groene oever. Deze waterloop vervolgt zijn weg (deels ondergronds) door het bedrijventerrein in zuidelijke richting. Aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein is een duidelijke groenzone van ongeveer 10 meter (op sommige plaatsen zelfs breder) aanwezig bestaande uit houtopstanden en solitaire bomen.

De bedrijven aan de Voederheil 6a en 8 zijn aan de oostzijde van het bedrijventerrein omgeven door een brede groenzone bestaande uit voornamelijk cultuurgras. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich ook nog een groenzone van ongeveer 5 meter. Aan de noordwest-, de zuid- en de zuidoostzijde ontbreekt een groene overgang. Aan de noordwestzijde is deze niet noodzakelijk in verband met de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein, die hier gaat plaatsvinden. Aan de zuid- en zuidoostzijde is het bedrijventerrein nagenoeg geheel tegen de lintbebouwing aan de Kerkstraat gelegen.



5 Sectorale aspecten

5.1 Algemeen

In de ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de aanwezige waarden en de beperkingen die dergelijke aspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Daarbij dienen ook milieu- en waardenaspecten te worden onderzocht. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Omdat de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in hoofdzaak beheersmatig van karakter zijn, is een uitgebreide toets aan gebiedswaarden en milieuhygiënische aspecten niet noodzakelijk. In de bestemmingsplannen zal waar relevant ingezoomd worden op de eventuele effecten van het bestemmingsplan op het milieu en/of de gebiedswaarden.

5.2 Geurnormering

In de directe omgeving van de betrokken bedrijventerreinen is een aantal agrarische bedrijven aanwezig, die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

5.3 Bodemkwaliteit

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

5.4 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het in werking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.

In de directe omgeving van de bedrijventerreinen is geen sprake van Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of Natura2000gebied. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties. Nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten kan dan ook achterwege blijven. Ter plaatse zijn geen flora- en faunawaarden in het geding.



5.5 Akoestiek

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Concreet gaat het om het wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In de gemeente Landerd bevinden zich geen spoorwegen en tevens geen zoneringsplichtige inrichtingen. Daarom is alleen het wegverkeerslawaai relevant.

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden. Voor bestaande (bedrijfs)woningen (en andere bestaande geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe (bedrijfs)woningen (en andere nieuwe geluidsgevoelige functies) hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of dat zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

In verband met de rechtstreekse toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfswoningen op de beide bedrijventerreinen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan laten zien: p.m.

5.6 Luchtkwaliteit

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, in-dachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven.

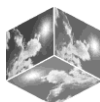
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handleiding Verantwoor-



dingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

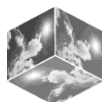
5.7.2 Invloed op bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat er zich in of nabij de beide bedrijventerreinen geen risicovolle bedrijven bevinden. Uitsluitend ten zuiden van het plangebied van bedrijventerrein de Roskam, Voederheil is een benzineservicestation met LPG aanwezig. De bijbehorende risicocontouren reiken echter niet tot het plangebied zelf. Dit bedrijf is dan ook niet van invloed op het bestemmingsplan.

Verder zijn er in of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in of nabij het plangebied niet plaats. Het bestemmingsplan voorziet in de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Louwstraat en De Roskam, Voederheil. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt of nieuwe (risicovolle) bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Er vindt ten opzichte van externe veiligheid dan ook geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie.

5.7.3 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er in het plangebied geen risicoveroorzakende leidingen en/of transportroutes aanwezig zijn.





1 cultuurhist waardenkrt. Louwstraat



2 cultuurhist waardenkrt. Roskam, Voederheil

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Algemeen

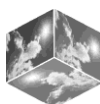
In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

5.8.2 Cultuurhistorie

In of nabij de plangebieden zijn een tweetal stedenbouwkundig hoog gewaardeerde gebieden aanwezig (binnen oranje contouren op kaartjes). Nabij de Louwstraat betreft het de historische lintbebouwing die onderdeel uitmaakt van het straatdorp Schaijk-Reek. Het lint bestaat uit een doorlopende reeks van grondgebonden hoeven (karakteristiek 1800-1925). De achterzijden van de bedrijfspercelen aan de Hoogschaijksestraat 25-33 is gelegen binnen deze hoge historische stedenbouwkundige structuur. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in ontwikkelingen. De stedenbouwkundige structuur wordt dan ook niet beïnvloed.

Nabij de Roskam, Voederheil betreft het de lintbebouwing langs de Kerkstraat en het oude centrum van de kern Zeeland. Een heel klein gedeelte van het plangebied aan de zuidoostzijde, is gelegen binnen deze historische stedenbouw. Er worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor deze historische stedenbouwkundige waarden zouden kunnen worden bedreigd.

De beide plangebieden zijn tevens gelegen binnen molenbiotopen (binnen grijze cirkels op kaartjes). De Louwstraat is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen 'Nooit Gedacht', een rijksmonument. Het betreft een ronde stenenmolen die gebouwd is in 1858. Het restant van de molen bevindt zich aan de Kleingaalseweg 11-13 (buiten het plangebied). De molen was van het type grondzeiler en in gebruik als korenmolen. In 1950 wer-



den voor het laatst herstelwerkzaamheden aan de molen uitgevoerd, maar in 1961 wordt de molen alsnog onttakeld. Momenteel is er alleen nog een molenromp zichtbaar. De molen is dan ook niet meer in gebruik. Hoewel het twijfelachtig is of de molen nog zal gaan werken, zal de bebouwing aan de Louwstraat geen belemmering vormen voor de windvang. Immers zijn de toegestane bebouwingshoogte niet dusdanig hoog dat zij van invloed zijn op het functioneren van de molen.

De Roskam, Voederheil is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen aan de Kerkstraat 122, de Coppensmolen. Dit betreft tevens een rijksmonument. De molen is een windkorenmolen, een beltmolen met een bovenkruier, die vermoedelijk is gebouwd in 1883. In 1971 kocht de gemeente de molen en liet deze in 1982-1983 restaureren. De molen zelf is gelegen buiten het plangebied van De Roskam, Voederheil. De molenbiotoop zelf is echter wel gelegen binnen het plangebied. De molenbiotoop betreft een vrijwaringszone waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van de toelaatbare bouwwerken. Deze hoogte neemt af naarmate het bouwwerk dichterbij de molen is gesitueerd. Via een aan de vrijwaringszone gekoppelde formule kan de bouwhoogte berekend worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe gebouwen. Tevens is en wordt de toegestane bouwhoogte binnen het plangebied niet groter dan 10 meter. Deze hoogte vormt geen beperking voor de windvang van de molen.

De weg Voederheil betreft conform de cultuurhistorische waardenkaart een historische geografische lijn van (redelijke) hoge waarde (gele lijnen op kaartjes). Het planvoornemen voorziet niet in wijzigingen ten opzichte van deze weg.

Verder zijn er conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische in of nabij de plangebieden gelegen die invloed zouden kunnen uitoefenen op dit bestemmingsplan.

5.8.4 Archeologie

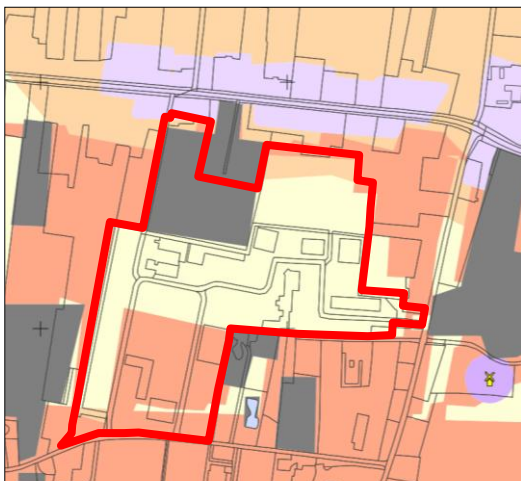
Recent heeft de gemeente Landerd de Archeologische beleidskaart voor de gemeente Landerd vastgesteld. Deze voorziet in een specifieke verwachtingswaarde op perceelsniveau. Op basis van deze verwachtingen kan voor het plangebied van bedrijventerrein De Louwstraat worden geconcludeerd dat de verwachtingswaarden uiteenlopen van categorie 4 (hoge verwachtingswaarde) naar categorie 7 (vrijgegeven).

Ter plaatse van bedrijventerrein De Roskam, Voederheil geldt een verwachtingswaarde van categorie 3 (hoge waarde), categorie 5 en categorie 6.

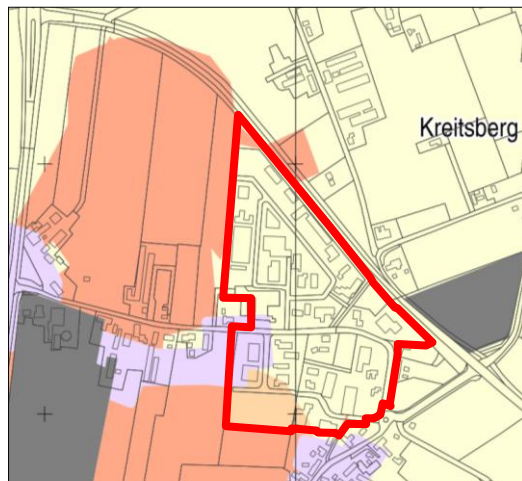
Voor de categorieën 1 tot en met 5 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van een bepaalde omvang. Binnen de plangebieden komen de volgende onderzoeksplichtige categorieën voor:

- categorie 3, onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 100 m²;

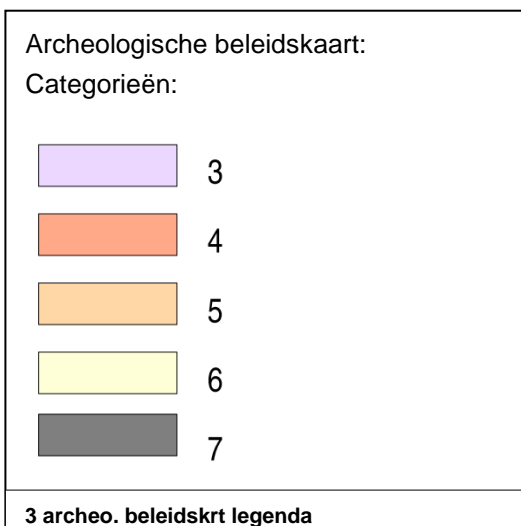




1 archeo. beleidskrt De Louwstraat

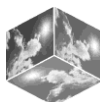


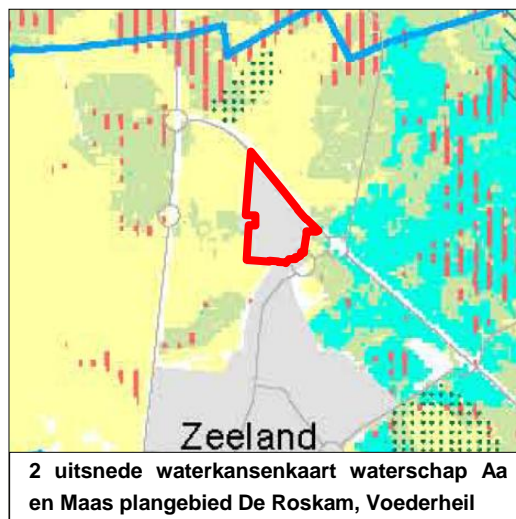
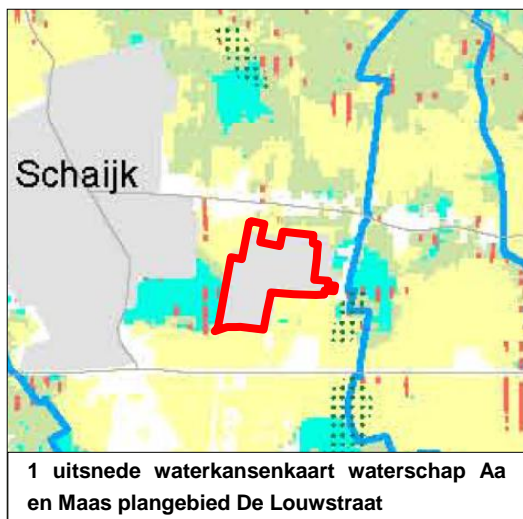
2 archeo. beleidskrt De Roskam, Voederheil



- categorie 4, onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m²;
 - categorie 5, onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 2.500 m²;
- Voor de overige categorieën geldt geen onderzoeksplicht.

Deze categorieën zijn in onderhavig bestemmingsplan vertaald in een drietal dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Middels deze dubbelbestemmingen worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door het opnemen van een onderzoeksplicht bij bodemingrepen.





5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Onder andere door het rijksbeleid krijgt met name het waterbeleid een andere oriëntatie van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen.

In deze toelichting bij het bestemmingsplan moet een waterhuishoudkundige paragraaf worden opgenomen. Bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied, zoals onderhavige bedrijventerreinen, hebben over het algemeen minder verstrekkende gevolgen voor de waterhuishouding. In dit bestemmingsplan wordt daarom volstaan met een beknoptere waterparagraaf. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van water in het plangebied, gevoerd overleg met het bevoegde waterschap en wordt bekeken of binnen het plangebied specifieke maatregelen voor het omgaan met water voorgesteld worden.

Een overzicht van de binnen de plangebieden aanwezige van belang zijnde wateraspecten geeft de Waterkansenkaart van het waterschap. Op basis van de kaart kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van dergelijke wateraspecten. Aandachtspunt vormt wel de retentievijver binnen het plangebied van bedrijventerrein De Louwstraat (noordwestzijde). Deze is bedoeld voor de instandhouding van een goede waterhuishouding en vervult een functie voor de opvang van hemelwater. Daarnaast zijn enkele leggerwatergangen gelegen binnen het plangebied. Leggerwatergangen en retentievijver worden onder de bestemming Water gebracht, omdat ter plaatse water duidelijk de hoofdgebruiksvorm is.

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Onderhavig bestemmingsplan is met name een beheerplan voor de bedrijventerreinen De Louwstraat en De Roskam, Voederheil. Waterschap Aa en Maas hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen het volgende beleidskader.



5.9.2 Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2010-2015

Het Waterbeheersplan 2010-2015 is vastgesteld d.d. 13 december 2009 en is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas. Met het waterbeheerplan wordt gezorgd voor de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

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

Voor een stedelijk gebied zoals de beide bedrijventerreinen zijn de volgende doelstellingen belangrijk:

- Het oplossen van de wateroverlast knelpunten;
- Het wegwerken van baggerachterstanden in leggerwaterlopen;
- Het optimaliseren van transport van het afvalwater naar de rioolwaterzuivering;
- Regenwater niet via het rioolstelsel afvoeren maar zoveel mogelijk vasthouden;
- Het reguleren van lozingen (oppervlaktewater) en onttrekkingen (oppervlaktewater en grondwater);
- Het oplossen van knelpunten qua waterkwaliteit / waterecologie / beleving van water.

5.9.3 Water ruimtelijk gezien

De Strategische Verkenning regionale watersystemen Water Ruimtelijk Gezien bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

5.9.4 Keur oppervlaktewater en keur waterkeringen

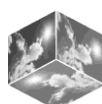
De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

5.9.5 Uitgangspunten Waterschap Aa en Maas

De beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas ten aanzien van her- en nieuwbouw in relatie tot het duurzaam omgaan met water luiden als volgt.

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

Bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering



aangeboden. Het schone hemelwater wordt daarbij op het perceel verwerkt door infiltratie in de bodem dan wel geborgen door een retentievoorziening. Binnen de bedrijventerreinen De Louwstraat en de Roskam, Voederheil is gedeeltelijk sprake van een gemengd rioolstelsel en gedeeltelijk van een gescheiden rioolstelsel. Bij de invulling van nieuwe bedrijfslocaties wordt een gescheiden riolering aangelegd. Het hemelwater wordt via de hemelwaterriolering afgevoerd naar, indien nodig aan te leggen, sloten en vijvers.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer".

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Binnen bestaande bedrijventerreinen zijn de mogelijkheden voor hergebruik van schoon hemelwater beperkt. De onderhavige bedrijventerreinen zijn vrijwel geheel reeds ingevuld. Op de bedrijventerreinen zijn wel mogelijkheden voor infiltratie/berging aanwezig. Op het bedrijventerrein De Louwstraat is in het verleden daartoe reeds een regenwaterbuffer aangelegd. Er wordt dan ook uitgegaan van infiltratie en buffering bij nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein. In de regels worden daartoe de voorwaarden opgenomen.

3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Het bestemmingsplan laat toe dat de bedrijfskavels intensiever benut en daarmee bebouwd kunnen worden. Een hoger maximum bebouwingspercentage is daartoe opgenomen. Dit kan tot gevolg hebben dat er binnen het plangebied een groter verhard oppervlak ontstaat. Hoe groot dit zal zijn is thans niet aan te geven, omdat geen concrete verzoeken tot uitbreiding van de bebouwing voorliggen. Daarnaast is ook nu niet in te schatten in hoeverre uitbreiding van de bebouwing gepaard zal gaan met een evenredige vermindering van de erfverharding. De gemeente Landerd onderschrijft echter het uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, ook bij de uitbreiding van bedrijfsbebouwing op bestaande bedrijfspercelen. In de regels wordt daartoe de voorwaarde opgenomen, dat voor het afstromende hemelwater de afwegingsstappen infiltratie-buffering-afvoer doorlopen moeten worden. Als de uitkomst hiervan is dat hemelwater geïnfiltreerd of gebufferd kan worden, zal voor de benodigde voorziening de HNO-tool van het waterschap als uitgangspunt gelden.

4. Water als kans.

Water kan een meerwaarde geven aan de planvorming. Daarbij kan met name gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water. Veel mensen waarderen immers een mooie waterpartij met bijbehorend groen. In onderhavig geval is sprake van reeds grotendeels gerealiseerde bedrijventerreinen. De mogelijkheden om waterpartijen aan te brengen ontbreken.



5. Meervoudig ruimtegebruik.

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als onderdeel van de groene aankleding van een bedrijventerrein. Echter ook hier geldt dat de mogelijkheden ontbreken doordat sprake is van reeds grotendeels gerealiseerde bedrijventerreinen.

6. Voorkomen van vervuiling.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en wateroppervlaktessysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

7. Wateroverlastvrij bestemmen.

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan moet er gecompenseerd worden. In onderhavig geval is reeds afdoende gebleken dat de bedrijventerreinen wateroverlastvrij zijn.

8. Waterschapsbelangen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen diverse waterschapsbelangen in het geding zijn. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Het betreft bestaande bedrijventerreinen, die van een nieuwe bestemmingsregeling worden voorzien. Uitbreiding van de bedrijventerreinen wordt niet mogelijk gemaakt. De bij het waterschap in beheer zijnde leggerwatergangen en regenwaterbuffer worden in het bestemmingsplan bestemd tot Water.

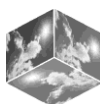
5.9.7 Watertoets

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld haar belangen kenbaar te maken. Bij schrijven van 9 oktober 2012 heeft het waterschap op het concept ontwerp bestemmingsplan gereageerd. De reactie van het waterschap en het standpunt van de gemeente daarbij zijn opgenomen in het Verslag vooroverleg, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen en/of -kabels aanwezig, die bijzondere bescherming vragen in de vorm van een dubbelbestemming Leiding met bijbehorende bebouwingsvrije zone en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Wel zijn diverse leidingen aanwezig, die de afzonderlijke bedrijfspercelen van 'gas, water en licht' voorzien. Deze leidingen zijn voor het overgrote deel gelegen binnen het straatprofiel, in openbaar gebied. Een beschermende regeling is voor deze leidingen niet noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormt de riooltransportleiding, die loopt van de doodlopende 'cul-de-sac' van de Hoogschaijksestraat naar de insteek vanaf de noordwestelijke hoek van het Industriepark.





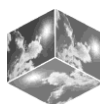
1 nutsvoorzieningen en zendmast op bedrijventerrein De Louwstraat

Deze leiding ligt niet in openbaar gebied, maar onder een bedrijfspersceel. Om de bereikbaarheid van de leiding te kunnen garanderen is boven deze leiding een bebouwingsvrije zone vastgelegd, waarop niet mag worden gebouwd en waarop geen diepwortelende bomen of struiken mogen worden geplant. Deze bebouwingsvrije zone is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de aanduiding 'leiding riool'.

Naast de kabels en leidingen zijn op enkele plaatsen op de bedrijventerreinen ook kleine percelen/perceelsgedeelten in gebruik voor transformatorstations, schakelkasten e.d.. Deze percelen zijn onder de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen' gebracht.

5.11 Zendmast

Op het bedrijventerrein De Louwstraat is op het bedrijfspersceel Industriepark 6 ook een zendmast voor telecommunicatie opgericht. De aanwezigheid van de mast ter plaatse is noodzakelijk voor een goede dekking in verband met het mobiele telefoonverkeer. De locatie van de zendmast is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'. Ter plaatse van de aanduiding is de aanwezigheid van een zendmast met een maximale hoogte van 40 m toegestaan.





1 impressie bedrijventerrein De Louwstraat

6 Planopzet

6.1 Inleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is een uniforme regeling te bieden voor bedrijventerreinen De Louwstraat en De Roskam, Voederheil. Het betreft conservering van de bestaande detaillering en reikwijdte. Ongewenste ontwikkelingen worden zo goed mogelijk uitgesloten. Onderstaande paragrafen geven een beschrijving van de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen en aanduidingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

6.2 Opbouw regels en systematiek

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken, die elk meerdere artikelen bevatten.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de begripsbepalingen (artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze zijn begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.



Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' (artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De artikelen 3 tot en met 11 hebben betrekking op de in het plan voorkomende bestemmingen en hebben een min of meer vaste opbouw. De artikelen vangen aan met een benaming, die overeenkomt met de op de plankaart gebruikte naam. Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Ontheffing van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Ontheffing van de gebruiksregels
- 7 Aanlegvergunning
- 8 Sloopvergunning
- 9 Wijzigingsbevoegdheid
- 10 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving (vroeger 'doeleindenomschrijving' genoemd) wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.



Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsregels wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van de bouwregels. Dergelijke omgevingsvergunningen zijn niet bedoeld om af te wijken van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke omgevingsvergunning wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, wordt de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan aangegeven en worden de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning kan worden verleend opgesomd. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsmogelijkheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

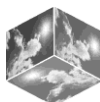
Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming.





1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

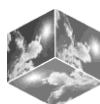
6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De artikelen met betrekking tot de algemene regels bevatten overige bepalingen, die betrekking hebben op het gehele plangebied. Dit betreft een anti-dubbeltelregeling, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Binnen de algemene aanduidingsregels is een aanduiding opgenomen, te weten 'vrijwaringszone - molenbiotop'.

'vrijwaringszone – molenbiotop'

Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de bescherming van het behoud van de vrije windvang van en het zicht op de Coppensmolen aan de Kerkstraat 122 ten zuiden van het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil. Binnen een straal van 100 meter vanuit de molen mag bebouwing niet hoger zijn dan de belthoogte van de molen, in dit geval 4,8 meter. Vanaf een afstand van 100 meter geldt een formule om uit te rekenen hoe hoog de bebouwing maximaal mag zijn zonder dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en is het mogelijk om te bouwen tot een hogere bouwhoogte onder de voorwaarden dat door die bouwwerken, de windvang, het zicht op de molen en de belangen van de molen als werktuig niet onevenredig worden geschaad en de regels ingevolge de bestemming onverkort van kracht blijven.



Algemene wijzigingsregels

Binnen de algemene wijzigingsregels is één wijzigingsregels opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2 meter mag bedragen.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

Dit hoofdstuk bevat een overgangsregel en een slotregel. In de overgangsregel is aangegeven hoe wordt omgegaan met al in het plangebied aanwezige gebouwen en bouwwerken, die niet passen binnen dit plan, alsmede met het gebruik van de gronden en daarop aanwezige gebouwen en bouwwerken dat afwijkt van dit plan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke benaming het plan kan worden aangehaald.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

6.3.1 Bedrijf 1 (artikel 3)

Onderhavig plan beoogt primair huisvestings- en gebruiksmogelijkheden te bieden aan lichte en middelzware industrie. Bedrijven die toelaatbaar zijn tussen de woonbebouwing (uit milieucategorie 1) zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse reeds bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt. De bestemming 'Bedrijf 1' laat bedrijven toe uit maximaal milieucategorie 2 en bestaande bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2. Tevens zijn hier de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Voor het toestaan van nieuwe bedrijven uit de milieucategorieën 3.1 en 3.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

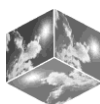
6.3.2 Bedrijf 2 (artikel 4)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven en groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in categorie 2 tot en met 3.2. Daarnaast worden de bestaande bedrijven uit milieucategorie 1 rechtstreeks toegelaten. Ook hier zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het toestaan van nieuwe bedrijven uit categorie 4.1 mogelijk gemaakt worden.

6.3.3 Bedrijf 3 (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Bedrijf 3' is alleen een specifiek bedrijf toegestaan. Het betreft hier een bedrijf met een maximaal bedrijfsperceel van 11.000 m². De bedrijfsvoering omvat uitsluitend de volgende bedrijfsactiviteiten:

- transportbedrijven;
- container- en machineverhuur bedrijven;
- bedrijven voor de op- en overslag van grond;
- de stalling van lege containers en voertuigen;
- op- en overslag van bouw- en sloopafval, bedrijfsafval, snoeihout, puin, metaal en hout;



- groothandel in wegverhardingsmaterialen;
- detailhandel in sierbestrating.

Binnen deze bestemming zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan. Deze zijn inmiddels reeds gerealiseerd. Daarnaast is er een specifieke aanduiding opgenomen voor een locatie waar uitsluitend 'opslag' is toegestaan.

Binnen alle bedrijfsbestemmingen geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Dit is een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Met betrekking tot de bedrijfswoningen geldt dat hier specifieke bouwregels zijn opgenomen. In situaties waar in de bestaande situatie (middels ontheffing) reeds hoger is gebouwd, wordt de bestaande situatie als de maximumsituatie beschouwd.

Van belang is de zorg voor voldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen. Afwijkingsbevoegdheden zijn gewenst voor bedrijven die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoren tot een hogere milieucategorie, maar als gevolg van nieuwe productietechnieken en/of extra hinderbeperkende maatregelen in feite werken in een lagere hindercategorie. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden nodig voor bedrijven die behoren tot een hogere milieucategorie dan het bestemmingsplan toelaat. Locatiekeuze en specifieke omstandigheden op het bedrijventerrein kunnen aanleiding zijn om na toetsing een dergelijk bedrijf, via een afwijking, alsnog toe te staan.

Mede gelet op het feit dat de gronden op de bedrijventerreinen grotendeels zijn uitgegeven dienen de planregels in voldoende mate flexibel te zijn. Binnen de kaders van het op de bedrijventerreinen de Louwstraat en De Roskam, Voederheil gerichte beleid bieden de regels derhalve toch vestigingsmogelijkheden aan bedrijven die niet rechtstreeks toelaatbaar zijn op basis van de bedrijfsbestemming.

De mogelijkheid tot vestiging wordt geboden op basis van de regels. Hierdoor worden de vestigingsmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Bedrijf 1' en 'Bedrijf 2' verruimd tot bedrijven uit de milieucategorie 3.1 en 3.2, respectievelijk 4.1. Daarbij de kanttekening de laatst genoemde verruiming niet voor de gehele bestemming geldt. Overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling is deze mogelijkheid uitgesloten voor een zone aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein De Louwstraat, gelegen op korte afstand van woningen van derden.

6.3.2 *Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 6)*

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de op het bedrijventerrein voorkomende nutsvoorzieningen. Ten behoeve van deze nutsvoorzieningen wordt het middels de regels toegestaan om op deze gronden te bouwen.



6.3.2 Groen (artikel 7)

Deze bestemming heeft betrekking op de aan de randen van de bedrijventerreinen gesitueerde groenzones. Uitgangspunt voor de inrichting van deze groenzone is het behoud en herstel van de aanwezige 'groen'- waarden. Binnen deze bestemming zijn gebouwen in principe niet toegestaan, behalve gebouwen ten behoeve van het onderhoud van de groenvoorziening en waterpartijen en gemalen met bijbehorende bedieningsgebouwen.

6.3.4 Verkeer (artikel 8)

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de in het plan voorkomende ontsluitingswegen en de daarbij behorende voorzieningen. Alle bestaande wegen inclusief bermen worden bestemd als 'Verkeer' om in de toekomst eventuele aanpassingen in de wegprofielen mogelijk te maken.

6.3.5 Waarde - Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Landerd is in onderhavig bestemmingsplan vertaald naar een drietal dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 t/m 5'. Middels deze dubbelbestemming worden de te verwachten archeologische waarden beschermd conform de vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Landerd.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

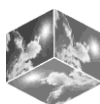
6.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

6.4.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.



6.4.4 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.5 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor een wijzigen van een plan of het verlenen van een aanlegvergunning is al bij wet geregeld.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.





1 impressie bedrijventerrein De Louwstraat

7 Handhaving

7.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

- het vastleggen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- duidelijke bepalingen met betrekking tot het bouwen en met betrekking tot gebruik van gronden en het gebruik van bouwwerken;
- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren.

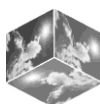
Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleid. In het handhavingprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Landerd. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt samengewerkt tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben, zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen, en niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie. De samenwerking leidt tot een integraal handhavingbeleid voor het omgevingsrecht.

7.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is, op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht, het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bepalend. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende plan.



In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied reeds uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

7.5 Controles

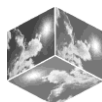
In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden. Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar, met inachtneming van/overeenkomstig het handhavingsprogramma.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere instanties. Medewerkers van gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

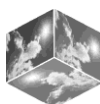




1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

7.6 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavinginstrumentarium is omschreven in het gemeentelijk handhavingsbeleid.





1 impressie bedrijventerrein De Louwstraat

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

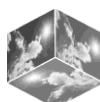
Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft in de meeste gevallen de huidige situatie weer. Dit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Landerd.

Mogelijk zullen zich binnen het plangebied binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt door de gemeente vooroverleg met instanties gevoerd. Ook wordt het ontwerp plan in het kader van de procedure tot vaststelling nog ter inzage gelegd, met de mogelijkheid zienswijzen bij het lan in te brengen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in het navolgende hoofdstuk 'procedure' verwerkt.





1 impressie bedrijventerrein De Roskam, Voederheil

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

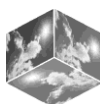
De herziening van het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

9.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket Aa en Maas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het daaruit voortkomende advies is behandeld in het Verslag vooroverleg, dat als bijlage bij deze toelichting beschikbaar is.



9.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties zoals beschreven in Artikel 3.1.1. van het Bro. De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn behandeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien in het Verslag vooroverleg. Dit verslag is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

