

Indoor BMX- Mountainbike-baan Hoekstraat 21 Schaijk Ruimtelijke Onderbouwing

Oprachtgever: L. Jansen (Leon de Fietsenmaker)

Rapportnummer: S0058-R-001.10

Datum vrijgave: Oktober 2011

Auteur: A.P.M. Zwaans paraaf:



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	PLANOLOGISCHE AFWIJKING.....	5
1.3	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL)	6
2.1	INLEIDING.....	6
2.2	PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.3	SITUERING VAN HET PROJECT.....	6
2.4	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	7
2.5	DIMENSIES EN BEGRENZING VAN HET PROJECT.....	8
3	BESCHRIJVING VAN HET GEBIED (INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL)	10
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	10
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....	10
3.3	BEELDKWALITEIT.....	10
4	PLANOLOGISCH KADER	11
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	12
4.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening</i>	12
4.2.2	<i>Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011</i>	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus</i>	15
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	15
4.3.3	<i>Beleid Recreatie en Toerisme</i>	17
5	MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT	18
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP.....	18
5.2	LUCHTKWALITEIT.....	18
5.3	GELUID.....	18
5.4	BODEM.....	18
5.5	WATER.....	18
6	OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT	19
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE.....	19
6.2	EXTERNE VEILIGHEID.....	19
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	20
6.4	VERKEER EN PARKEREN.....	20
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	21

7	MOTIVATIE, PLANOLOGISCHE AFWEGING EN CONCLUSIE	22
7.1	MOTIVATIE.....	22
7.2	PLANOLOGISCHE AFWEGING	23
7.3	CONCLUSIE	23
8	JURIDISCHE ASPECTEN	24
8.1	ALGEMEEN	24
8.2	REGELS.....	24
8.3	VERBEELDING.....	29

BIJLAGE

- Bijlage 1 Tekening Terreinsituatie parkeren.
- Bijlage 2 Tekening Indeling en gebruik ruimtes.
- Bijlage 3 Principe-verzoek BMX-baan dd. 14 mei 2011.

1 Inleiding

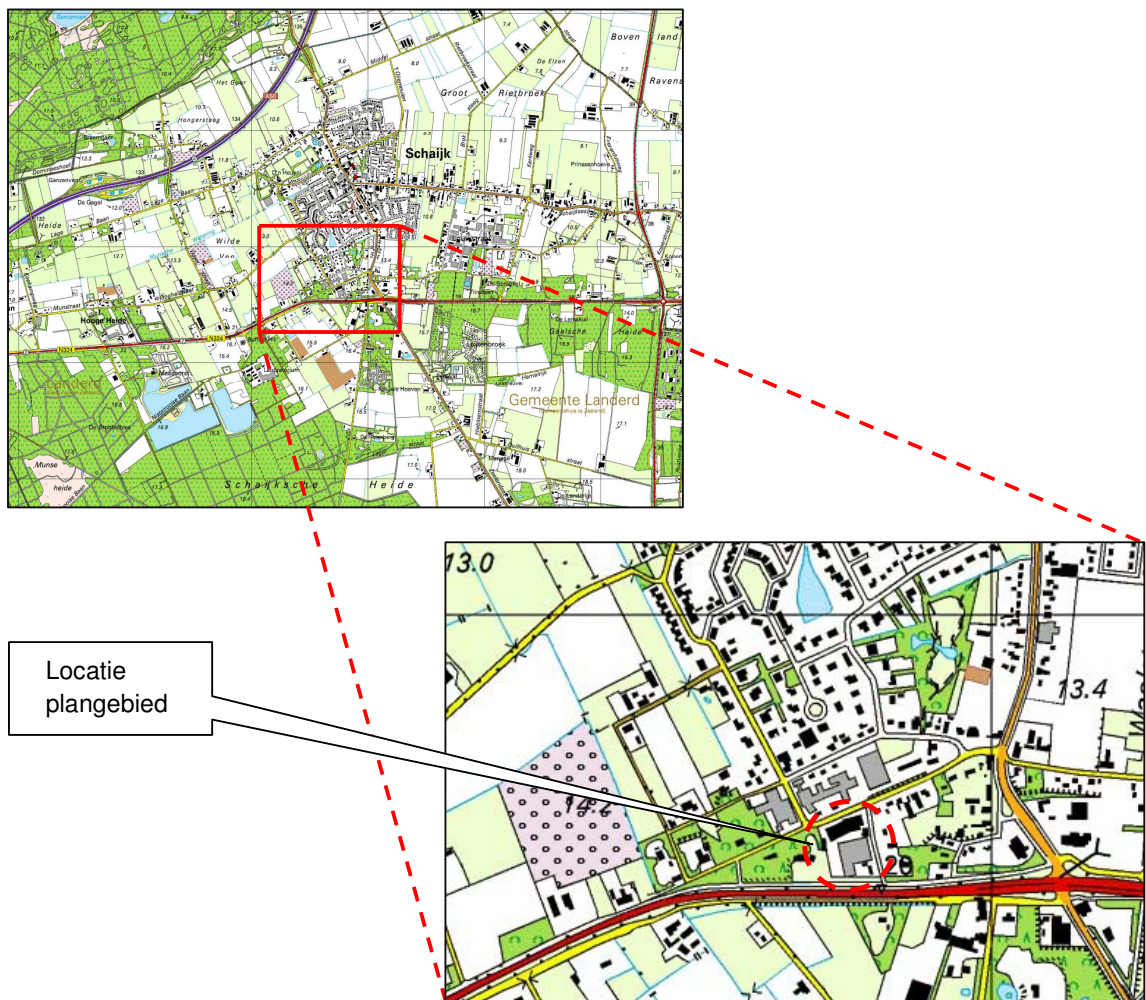
1.1 Aanleiding

De heer L. Jansen (Leon de Fietsenmaker) heeft het initiatief genomen om een indoor BMX- en mountainbikebaan te realiseren in de bestaande bedrijfsruimte op het adres Hoekstraat 21 te Schaijk.

Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemer verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

Deze rapportage vormt de vereiste ruimtelijke onderbouwing en is tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Landerd en de initiatiefnemer.

In onderstaand kaartfragment is de locatie en omgeving van het plangebied aangegeven.



Kaartfragment: Situering plangebied

1.2 Planologische afwijking

Het initiatief voor de indoor BMX- en mountainbikebaan is geprojecteerd op de locatie Hoekstraat 21 te Schaijk. De initiatiefnemer wil daar de bestaande bedrijfsgebouwen gaan gebruiken als indoor BMX- en mountainbikebaan. Dit gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2004'. In artikel 3.6, lid 1 sub c van de Wro is bepaald dat, met inachtneming van de regels van een bestemmingsplan, burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

Door het verlenen van toestemming ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het planologisch mogelijk dit initiatief te realiseren. Voor deze locatie dient de functie-aanduiding 'Sportcentrum' te worden toegevoegd aan de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden - B- '.



Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie plangebied

1.3 Leeswijzer

Voor het verlenen van toestemming dient een verzoek hiertoe te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie, planologische afweging en conclusie zijn in hoofdstuk 7 opgenomen. En in hoofdstuk 8 tenslotte worden de juridische aspecten weergegeven.

2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

2.1 Inleiding

Het project betreft de realisatie van een indoor BMX- en mountainbike-baan in de leegstaande hallen van het voormalige keukencentrum en doe-het-zelf-winkel aan de Hoekstraat te Schaijk.

De initiatiefnemer heeft hiervoor op 14 mei 2011 een principeverzoek ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders.

Dit College van B&W heeft in haar brief van 13 juli 2011 aangegeven om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

2.2 Projectbeschrijving

Na het vertrek van het keukencentrum en de doe-het-zelf-zaak uit de bedrijfsruimten staan de hallen al weer enkele jaren leeg. Oorspronkelijk zijn er plannen gemaakt om op deze locatie woningen te realiseren, maar door de huidige economische situatie en de malaise in de vastgoedmarkt zal hier voorlopig geen invulling aan kunnen worden gegeven.

De initiatiefnemer is een ondernemer in de fietsbranche en zelf een actief BMX-wedstrijd rijder. Hij heeft het plan opgepakt om een indoor BMX-baan te gaan inrichten en exploiteren. Uit zijn directe relatie met deze sporters is geconstateerd dat er een grote behoefte is aan een trainingsmogelijkheid welke ook bij slecht weer is te gebruiken.

BMX (fietscross) is in deze regio een veel beoefende sport. Hierdoor is het aantal buitenaccommodaties waar BMX-wedstrijden worden gehouden en waar kan worden getraind in de directe omgeving erg groot. (Volkel, Oss, Wijchen, Nuland, Berlicum)

Daarnaast wil de initiatiefnemer ook mountainbike-clinics gaan verzorgen. Tot nu toe worden in het bosgebied van Herperduin en de Maashorst basislessen verzorgd met als doel om nog meer mensen aan het fietsen te krijgen. Indien voor deze basislessen een indoor-baan beschikbaar is zal de toestroom naar mountainbike nog meer gaan toenemen met als direct gevolg dat er meer mensen gaan bewegen wat uiteindelijk weer bevorderlijk is voor onze volksgezondheid.

2.3 Situering van het project

De indoor BMX- en mountainbike-baan worden aangelegd binnen de bestaande bedrijfshallen op het adres Hoekstraat 21.

De omgeving Hoekstraat - Burgemeester de Grootstraat wordt gekenmerkt door een mix van wonen en bedrijvigheid.

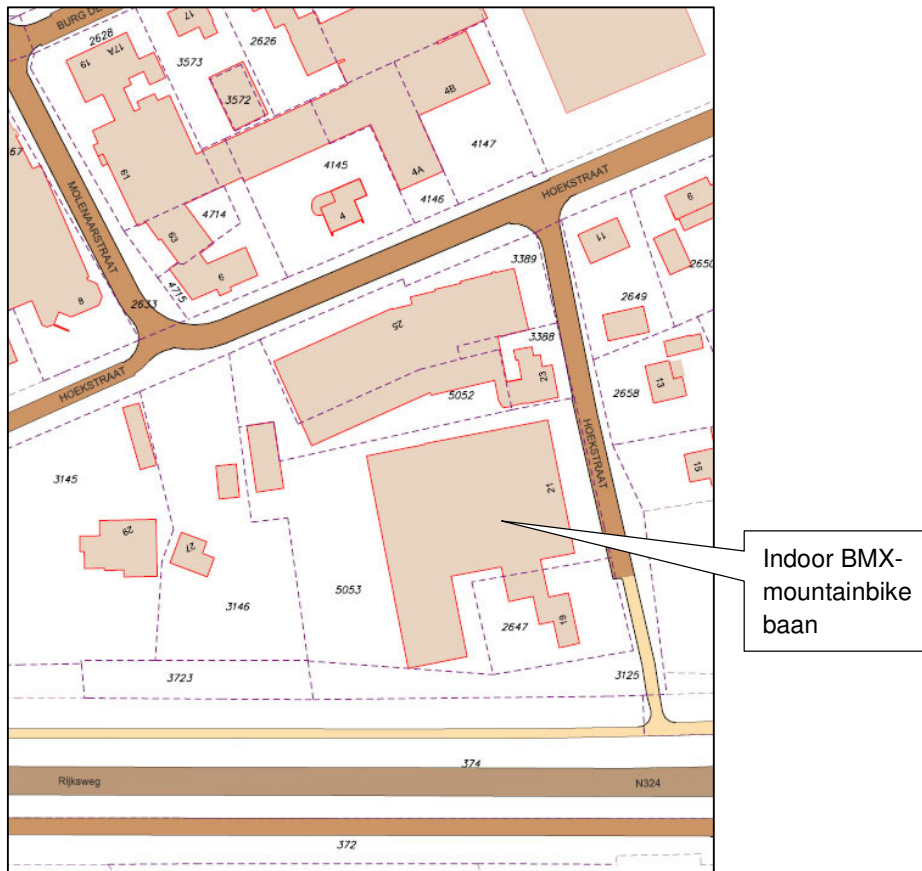
De kadastrale aanduiding van deze locatie is:

Kadastrale gemeente: Schaijk

Sectie: H

Perceelnummer: 5053

Zie het volgende kaartfragment voor de kadastrale situatie en ligging van de bedrijfsruimten.



Kaartfragment: Kadastrale kaart omgeving Hoekstraat 21

2.4 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

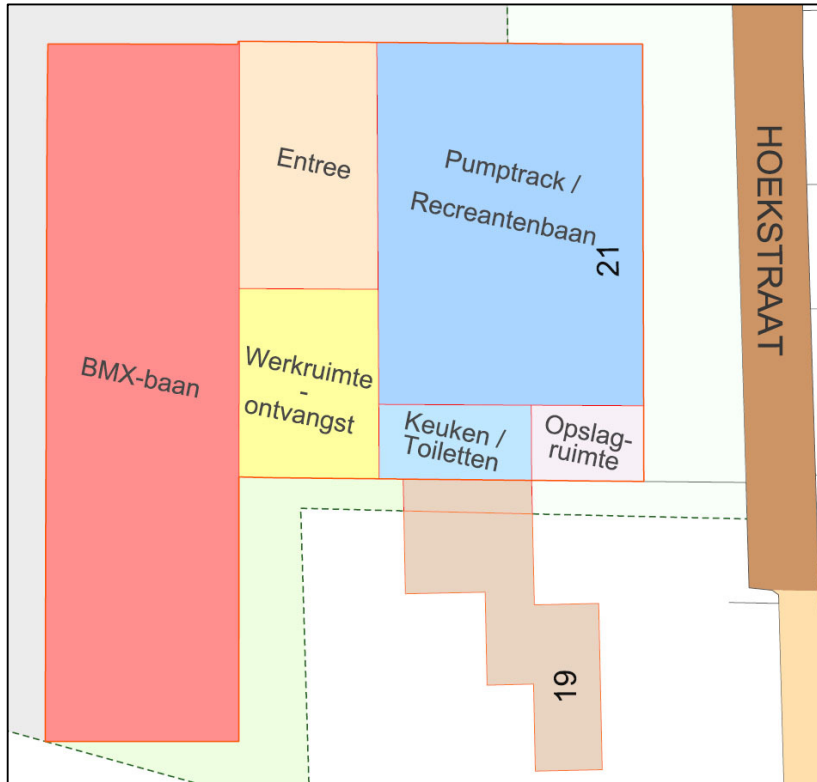
De inrichting van de indoor BMX-baan is voorzien in de grote hal (circa 57 x 16 meter). Hierbinnen worden een hoge startheuvel, kombochten en obstakels aangelegd waarvan de vorm overeenkomt met banen waarop nationale wedstrijden worden gehouden.

BMX is een olympische sport waarin Nederland een zeer goed nationaal team heeft. Mede hierdoor is de groei van deze sport enorm. De nationale rijders uit de omgeving (Raymond van de Biezen (Heesch); Ivo van de Putten (Boekel); Sander Bisseling (Wijchen)) zullen worden betrokken bij de vormgeving van de baan.

Een ander deel van de hal (circa 30 x 22 meter) wordt ingericht voor technische trainingen, ook wel pumtrack genoemd, waarbij heel veel variatie aan kleinere bulten worden aangelegd. Voor beginnende mountainbikers is de startheuvel van de BMX-baan ook te gebruiken voor schakel- en remtechniek lessen. Hiervoor worden er ook obstakels voor klim en afdaling aangebracht.

De overige beschikbare ruimten worden benut voor entree, werk- en ontvangstruimte, keuken/toiletten, en opslagruimte.

Op de volgende pagina is indeling van de diverse ruimten weergegeven.



Kaartfragment: Indeling hal en gebruik ruimtes

Binnen de huidige bedrijfsruimten worden, voor het aanleggen van de BMX-baan en de pumptrack/recreantenbaan, alle niet functionele en niet-constructieve scheidingen verwijderd om een zo'n groot mogelijke ruimte voor de fietsers te kunnen creëren.

2.5 Dimensies en begrenzing van het project

De bestaande bedrijfshallen beslaan een oppervlakte van circa 2080 m².

Na het inrichten van de diverse ruimtes zijn de volgende functies en oppervlakte

voorzien:		oppervlakte	afmetingen
BMX-baan	900 m ²	57,00 x 15,80 m ¹	
Pumptrack/Recreanten	641 m ²	29,60 x 21,65 m ¹	
Entree	230 m ²	20,20 x 11,40 m ¹	
Werkruimte/Ontvangst	177 m ²	15,50 x 11,40 m ¹	
Opslagruimte	56 m ²	9,15 x 6,15 m ¹	
Keuken/Toiletten	77 m ²	12,45 x 6,15 m ¹	

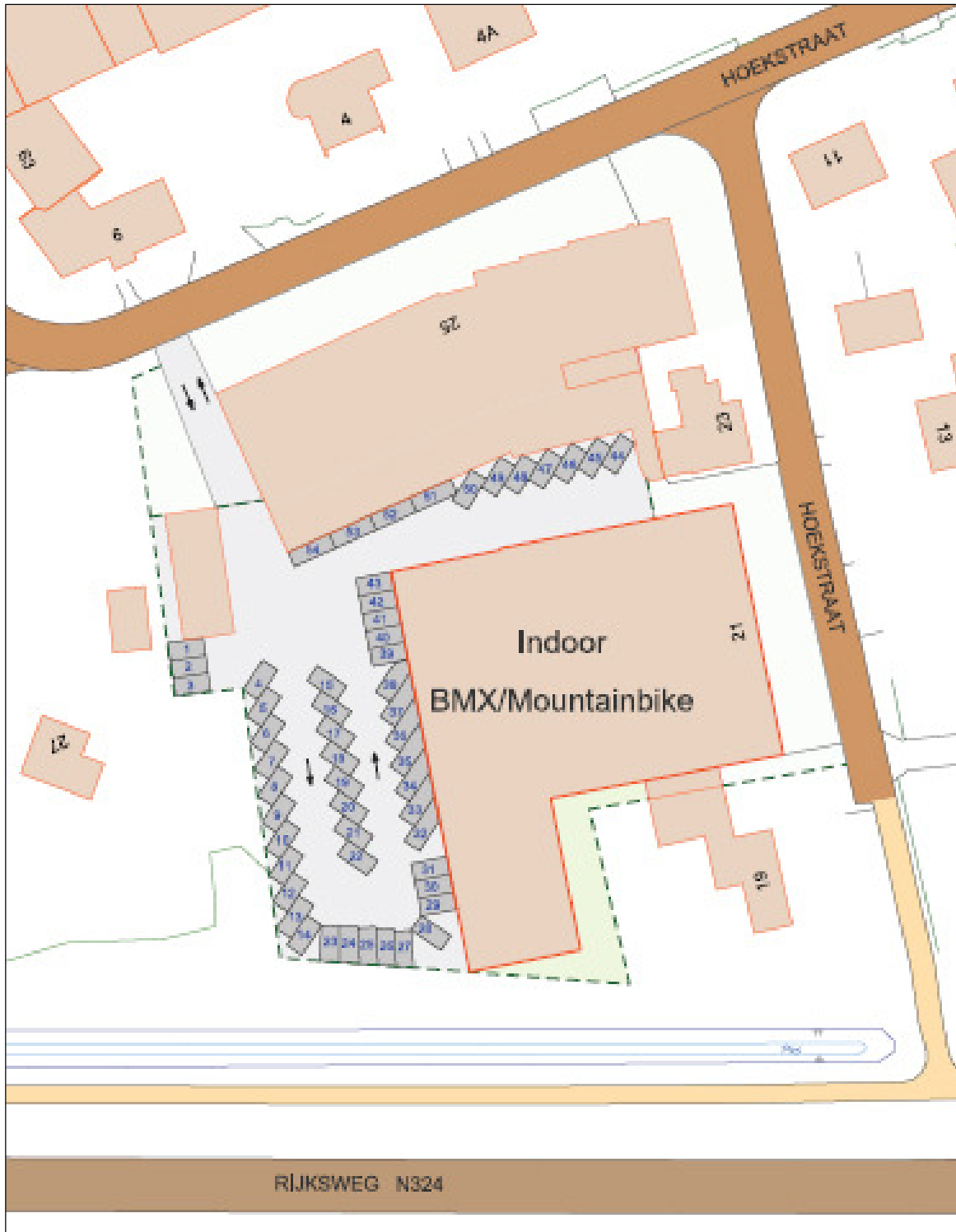
De beschikbare buitenruimte is verhard en zal gaan dienen als parkeerterrein.

Hierbij is de inrit gesitueerd aan de Hoekstraat naast nummer 25.

De entree van de indoor-banen is via de centrale entree zoals op bovenstaand kaartfragment is ingetekend.

De huidige infrastructuur sluit prima aan bij de toekomstige functie van de bedrijfsruimten.

Het kaartfragment op de volgende pagina geeft een volledig beeld van de buitenruimte, terreininrichting en de parkeervoorzieningen.



Kaartfragment: Buitenruimte, terreininrichting en parkeervoorzieningen

3 Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 15.000 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Schaijk heeft circa 7.000 inwoners. Het nederzettingpatroon van Schaijk is ontstaan op de overgang van hoog en droog naar laag en nat gelegen: op de rand van de Peelhorst. In deze randzone lagen mogelijkheden om zowel de hogere als de lagere gronden in cultuur te brengen. Op deze randen zijn ook de eerste wegen gesitueerd welke een structurerende werking voor de bebouwing tot gevolg had. Op sommige plaatsen zijn daardoor bebouwingslinten ontstaan.

De belangrijkste twee historische linten zijn de noord-zuid route Schutsboomstraat-Runstraat en de oost-west georiënteerde Pastoor van Winkelstraat. Het knooppunt van deze beide linten heeft de ligging van het centrumgebied bepaald. Dit wordt zichtbaar geaccentueerd door de aanwezigheid van de kerk op dit knooppunt.

In de oksels van de oude lintstructuur heeft Schaijk zich vanaf de jaren zestig grootschaliger en planmatig uitgebreid waarbij uiteindelijk een compact dorp is ontstaan. In het verleden is de groei van de gemeente gerealiseerd door de ontwikkelingen van nieuwbouw in nieuw aangelegde wijken. Momenteel wordt eerst en vooral gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties om aan de behoefte van woonruimte te kunnen voldoen. Het buitengebied was in het verleden voornamelijk het primaat van de boeren (agrarische ondernemers) Door aanzienlijke veranderingen binnen de agrarische sector zijn er ontwikkelingen in gang gezet waarbij ook ander gebruik van het buitengebied erg in trek is geraakt. Naast natuur zijn dat ook het gebruik voor recreatie en wonen.

3.2 Stedenbouwkundige aspecten

Een van de typerende elementen in de ruimtelijke hoofdstructuur is het bedrijvencluster van de Hoekstraat en omgeving. De hier aanwezige grootschalige bedrijven hebben het beeld van de zuidelijke kernrand voor een groot deel medebepaald. De zeer losse stedenbouwkundige opzet gekoppeld aan een lage dichtheid van de individueel gebouwde woningen van forse omvang hebben hieraan bijgedragen. De afwisseling wordt versterkt door de clustering van bedrijfsgebouwen in dit gebied. Dit laatste heeft weer een negatief invloed op de beeldkwaliteit van dit gebied.

Er is volop groen aanwezig wat aan de zuidzijde onopgemerkt over gaat in het landschappelijk buitengebied. Langs de Rijksweg wordt de ruimtelijke scheiding tussen het stedelijk en landelijk gebied gevormd door een bosstrook

3.3 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de omgeving Hoekstraat/Burgemeester de Grootstraat wordt als niet hoog ervaren. De menging van wonen en bedrijvigheid zorgt voor een niet-homogeen beeld waarbinnen een aanwezige functie als verstorend wordt gezien ten opzichte van andere functies en omgekeerd.

4 Planologisch kader

Voor het toevoegen van de functie-aanduiding 'Sportcentrum' aan de huidige bestemming dient te worden aangetoond dat er geen ruimtelijk-planologische bezwaren hiertegen bestaan. In dit hoofdstuk wordt de voorziene functie-aanduiding beoordeeld in het licht van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 17 mei 2005 heeft de Tweede Kamer de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota geeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020. De nota vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening.

In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid, meer dan in het verleden, overgelaten aan de provincie en de gemeente. Het rijk wil zich beperken tot zaken die van nationaal belang worden geacht. De ruimtelijke ontwikkeling van de rest van Nederland is een verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Het kabinet beperkt zich daarbij tot het geven van algemene uitgangspunten en beleidsrichtingen.

De twee kernbegrippen in de Nota Ruimte zijn basiskwaliteit en ruimtelijke hoofdstructuur.

Met name het begrip basiskwaliteit is hier van toepassing. De Rijksoverheid meet de basiskwaliteit van planontwikkeling af aan drie waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Agenda voor een vitaal platteland

De vitaliteit van een gebied wordt bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap.

Vanwege de samenhang tussen deze factoren is gelijktijdig met de nota Ruimte de uitwerkingsnota 'Agenda voor een Vitaal Platteland' aangeboden aan de Tweede Kamer.

Om in te kunnen spelen op veranderingen in de (plattelands)samenleving gaat de 'Agenda voor een Vitaal Platteland' uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland waarbij nadrukkelijk is gekozen voor een ontwikkelingsgerichte benadering.

Door de toevoeging van de functie-aanduiding 'Sportcentrum' aan de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt vormgegeven aan deze ontwikkeling. Ook zullen de belevingswaarde en de huidige gebruikswaarde worden verhoogd. Enerzijds worden nieuwe vormen van sport en recreatie toegevoegd aan de mogelijkheden in vrijetijdsbesteding. Anderzijds zullen leegstaande bedrijfsruimten weer actief in gebruik worden genomen wat een verdere verloedering van het gebied tegen zal gaan. Voor de toekomstwaarde betekent dit voor de gemeente Landerd een breder aanbod op het gebied van sport, recreatie en toerisme.

Toetsing Rijksbeleid:

De toevoeging van de functie-aanduiding 'Sportcentrum' aan de bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft positieve gevolgen voor de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde voor zowel de locatie en de omgeving alsmede voor de gemeente Landerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en dient als basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Het is een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' is door Provinciale Staten vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011.

De provincie Noord-Brabant moet de komende jaren antwoorden en oplossingen aandragen voor vragen en uitdagingen die onder andere voortkomen uit: klimaatveranderingen; toenemende concurrentie tussen economische regio's; groeiende mobiliteit; en dalende bevolkingsgroei.

Dit leidt tot directe gevolgen en toekomstige ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat en veranderingen in het landelijk gebied gaan optreden. Ook voor de toenemende behoefte aan duurzame energie en de achteruitgang van de biodiversiteit moeten oplossingen worden gecreëerd. Hierbij is het van groot belang om aanwezige kwaliteiten te benutten en als basis te laten dienen bij nieuwe ontwikkelingen.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit:

- een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied;
met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling.
- een multifunctioneel landelijk gebied;
waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.
- een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem;
met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit.

De uitwerking van deze visie naar concreet beleid betekent onder andere dat zal worden gestuurd op:

- concentratie van verstedelijking;
- een sterk stedelijk netwerk BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur;
- ruimte voor duurzame energie.

Het provinciale grondgebied is in deze structuurvisie opgedeeld in 4 ruimtelijke structuren: de stedelijke structuur; het landelijk gebied; de groenblauwe structuur en de infrastructuur. Deze structuren geven de richting aan van het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor functies of combinaties hiervan. Eveneens wordt aangegeven waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Stedelijke structuur

De provincie zet hierin op twee perspectieven.

- 1 stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden.
- 2 kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk wordt ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.

Landelijk gebied

De provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruikruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

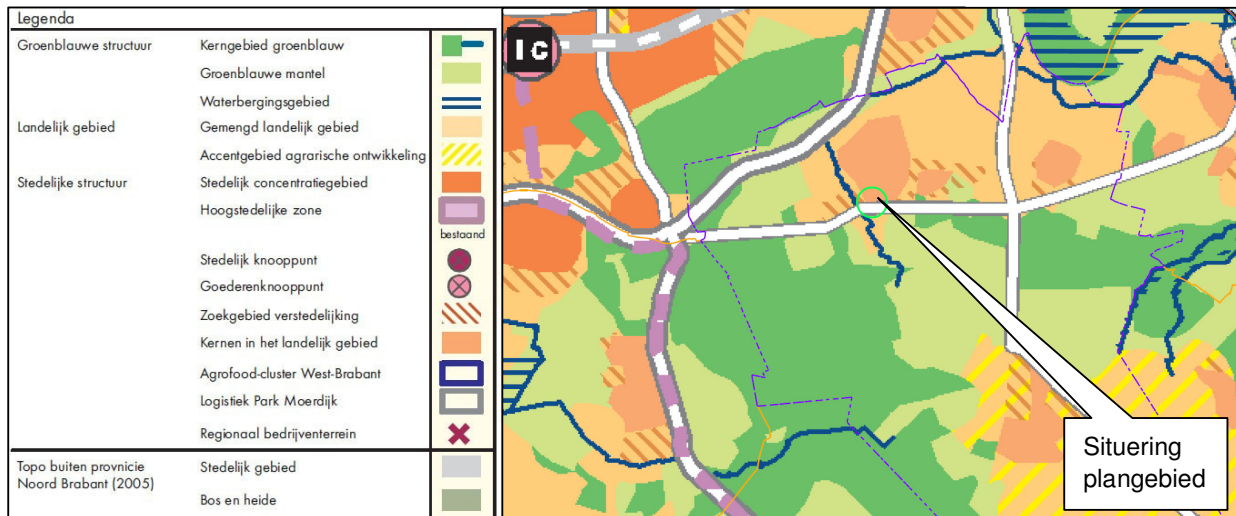
Groenblauwe structuur

De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit aanwezige natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

Infrastructuur

De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant. Voor het personen-vervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid om zo ruimte te maken voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Het plangebied is binnen de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' aangeduid als 'Kernen in het landelijke gebied' (Zie ook onderstaand kaartfragment).



Kaartfragment: Structuurvisie ruimtelijke ordening; uitsnede Structurenkaart

Het provinciale beleid richt zich hierbij op het voorzien in de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen). In deze kernen worden alleen voorzieningen toegelaten die qua aard, schaal en functie passend zijn voor een lokaal verzorgingsgebied. De realisering van het voorgenomen initiatief is een voorbeeld van een dergelijke voorziening. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij het beleid zoals verwoord in de provinciale structuurvisie.

4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011' is een planologische verordening welke eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Daarnaast vormt de verordening een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

De verordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.

Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' beschreven maar heeft geen directe juridisch binding voor burgers en overheden. Door het opstellen van de Verordening Ruimte Noord-Brabant wordt dit beleid omgezet naar regels welke wel juridische binding bieden.

Voor gemeenten zijn dit regels die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

Voor burgers zijn dit regels die betrekking op ontwikkelingen van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schaphouderijen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen de als zodanig aangewezen stedelijk structuur is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief voor de realisatie van een indoor BMX- en mountainbikebaan op de locatie Hoekstraat 21 is niet strijdig met regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

Toetsing provinciaal beleid:

Het initiatief voor de realisatie van een indoor BMX- en mountainbikebaan is gelegen binnen een stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied' en is niet strijdig met het provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening) en provinciale regels (Verordening Ruimte)

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Plus*

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd. Met het behoud dan wel met een versterking van de (gebieds) specifieke kwaliteiten van cultuurhistorie, natuur en landschap is een ontwikkelingsrichting aangegeven waarbij het wonen, werken en verblijven/recreëren zal voldoen aan de behoeften en wensen van haar inwoners. Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven een voorkeur voor inbreidings-locaties boven uitbreidingslocaties.

Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

In de StructuurvisiePlus wordt eveneens aangegeven dat toerisme en recreatie belangrijke peilers zijn voor het profiel van de gemeente. Deze kunnen sterker worden geprofileerd. Dit mag echter niet ten koste gaan van de aanwezige waardevolle natuur- en landschappelijke kwaliteiten binnen de gemeente. Gevolg hiervan is dat alleen nieuwe kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen gewenst en toelaatbaar zijn.

De realisatie van de indoor BMX- en mountainbikebaan sluit uitstekend aan bij deze visie en uitgangspunten.

4.3.2 *Bestemmingsplan*

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2004' het vigerende plan. Dit is een conserverend bestemmingsplan, waarin niet of nauwelijks toekomstige ontwikkelingen zijn opgenomen of voorzien.

Het plan is op 23 december 2004 door de Gemeenteraad vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring aan dit plan verleend op 26 juli 2005 behoudens een 3-tal punten waarvoor "Goedkeuring Onthouden" is.

Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen een bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

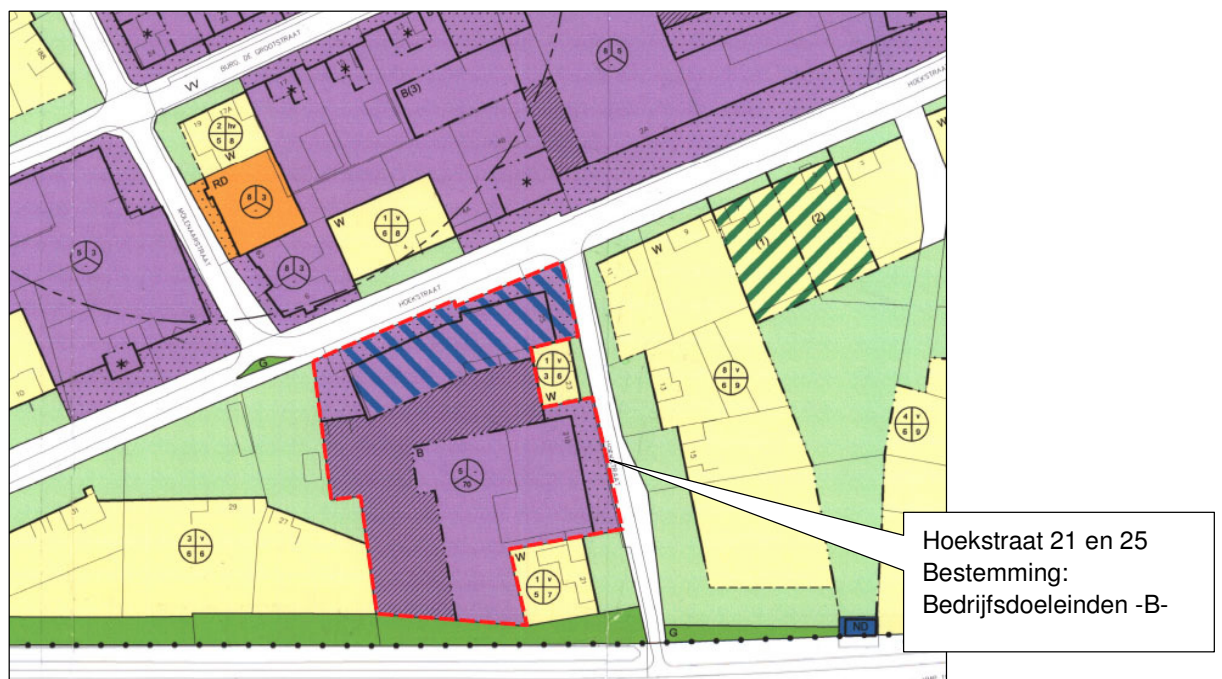
Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis waardoor zij niet alleen voorkomen in de analoge en digitale verbeelding van een bestemmingsplan, maar ook in de planregels.

Een functie-aanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.

Indoor BMX- en Mountainbike baan.

De bestaande bedrijfsruimten aan de Hoekstraat 21 en 25 zijn gesitueerd binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-.

Zie onderstaand kaartfragment met een uitsnede uit de plankaart.



Kaartfragment: BP Schaijk - 2004; uitsnede bestemmingsplankaart

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden kunnen onder andere worden gerealiseerd:

- a industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen
- b groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten
- c administratieve dienstverlening ondergeschikt aan a en b

- d horecavoorzieningen (kantine) ondergeschikt aan a en b
- e productiegebonden detailhandel ondergeschikt aan a en b
- f parkeervoorzieningen
- g groenvoorzieningen
- h voorzieningen van algemeen nut

De voorgenomen inrichting en gebruik van een indoor BMX- en mountainbike-baan zijn niet passend binnen deze aangegeven doeleinden. Door het toevoegen van de functieaanduiding 'Sportcentrum' (spc) binnen de bestemming Bedrijf voor de locatie Hoekstraat 21 en 25 wordt dat echter wel mogelijk gemaakt.

4.3.3 *Beleid Recreatie en Toerisme*

De Gemeenteraad heeft op 25 juni 2008 het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd vastgesteld. Dit beleid is gericht op drie kansrijke thema's namelijk:

Natuurlijk Landerd, Sportief Landerd en Verzorgend Landerd.

Sportief Landerd richt zich hierbij op een actieve en sportieve beleving van Landerd. Actieve en spectaculaire vormen van routegebonden recreatie staan hierbij centraal en bieden een goede aanvulling op het natuurlijke product van de gemeente.

Er zijn nog volop mogelijkheden om door diversificatie dit thema verder uit te bouwen met voornamelijk dagrecreatieve voorzieningen die inspelen op trends en ontwikkelingen. Hierbij wordt gedacht aan buitensporten, zoals survivaltracks, abseilen, touwenparcour en paintball enzovoorts.

Daarnaast zal een indoorsportcentrum gehoor kunnen geven aan de vraag naar slechtweervoorzieningen (klimwand, kartcentrum, boogschieten e.d.).

Een indoor BMX- en mountainbikebaan is een van de activiteiten welke perfect aansluiten op de behoefte aan dagrecreatieve producten zoals ook genoemd in het Sociaal Economische Actieplan Landerd 2006-2010.

Toetsing gemeentelijk beleid:

Door het toevoegen van de functieaanduiding 'Sportcentrum' aan de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor de locatie Hoekstraat 21 en 25 in Schaijk kan een indoor BMX- en mountainbikebaan in de bedrijfshallen worden gerealiseerd.

Een indoor sportcentrum is passend en voldoet volledig aan de behoefte van Sportief Landerd zoals opgenomen in het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2008 alsmede in het Sociaal Economisch Actieplan Landerd 2006-2010.

5 Milieu aspecten van het project

5.1 Natuur en Landschap

Het voorgenomen initiatief betreft enkel het anders gebruiken van bestaande bedrijfsruimten. Aan de omvang, vorm en buitenzijde worden geen verandering aangebracht. Er zijn dus geen gevolgen voor natuur en landschap aanwezig.

5.2 Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief en enkel het toevoegen van de functie-aanduiding 'Sportcentrum' aan de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

De locatie voor de indoor BMX- en mountainbikebaan ligt binnen de verkeersgeluidszone van de provinciale weg N324. De aan te leggen indoor BMX- en Mountainbikebaan worden binnen de bestaande bedrijfsruimten gesitueerd. De bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt aangevuld met de functie-aanduiding 'Sportcentrum'. Dit is geen geluidgevoelige bestemming zoals aangeduid in de Wet geluidhinder (Wgh) waarop artikel 76a, 77 en 106 van toepassing zijn bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn dus geen noodzaak en verplichting aanwezig om een akoestisch onderzoek te laten verrichten.

Het gebruik van de bestaande bedrijfshallen als indoor BMX- en mountainbikebaan is op zich zelf geen geluidproducerende activiteit. Enkel bij aankomst en vertrek van sporters zal er enig geluid worden geproduceerd. Dit geluid zal eenzelfde of lagere intensiteit zijn dan het geluid wat werd geproduceerd door de aanwezigheid van het doe-het-zelf-centrum. Door de situering van de parkeerplaatsen op het eigen binnenterrein zal de uiteindelijke geluidsbelasting alleen worden gereduceerd.

5.4 Bodem

De indoor BMX- en mountainbikebaan worden aangelegd binnen de bestaande bedrijfsruimten. De bodem zal daardoor niet worden geroerd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet relevant.

5.5 Water

Door de aanleg van deze indoor BMX- en mountainbikebaan binnen de bestaande bedrijfsruimten zal in het verharde oppervlak geen verandering optreden. Ook het parkeren is gesitueerd op bestaande verharding waardoor er geen af- of toename van het verharde oppervlak gaat plaatsvinden. Het voorgenomen initiatief heeft dus geen gevolgen voor water en de waterhuishouding.

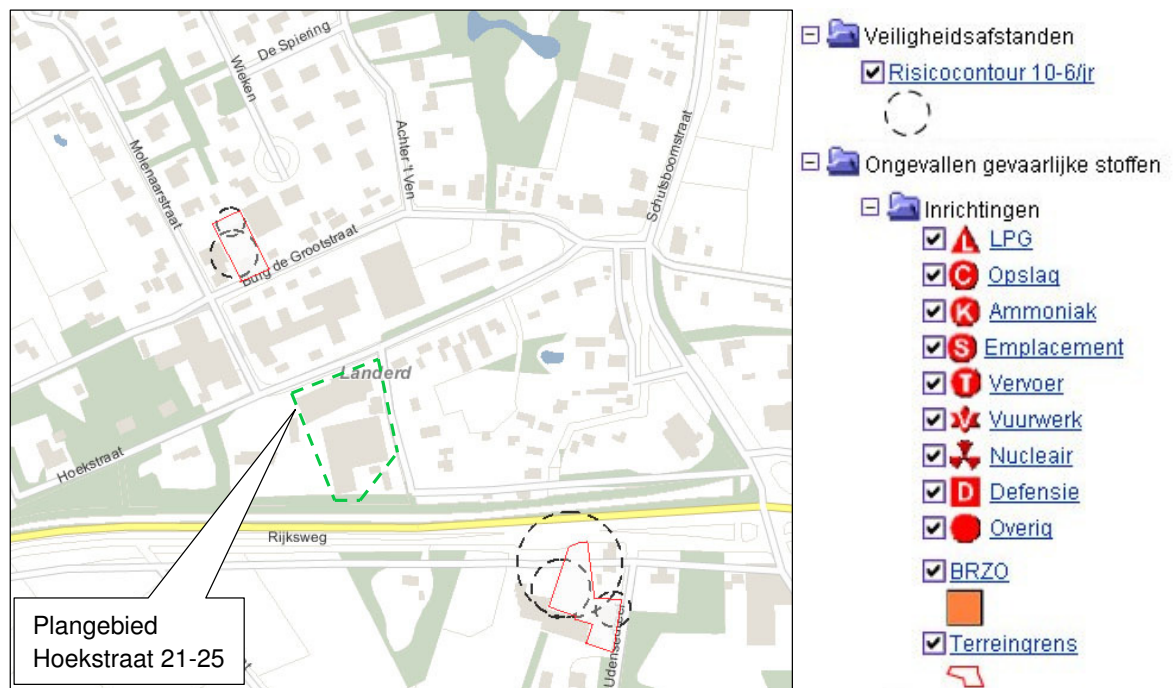
6 Overige planologisch aspecten van het project

6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarde

Door het gebruik van bestaande bedrijfsruimten en verhardingen wordt de ondergrond niet geroerd. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht. De bestaande bedrijfshallen blijven ongewijzigd in functie hierdoor is er geen verandering in de cultuurhistorische waarde

6.2 Externe Veiligheid

Bij het raadplegen van de Risicokaart voor de provincie Noord-Brabant blijkt dat er in de nabij van de locatie Hoekstraat 21-25 een 2-tal Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Op onderstaand kaartfragment zijn deze aangeduid evenals de ligging van het plangebied.



Kaartfragment: Uitsnede Risicokaart Provincie Noord-Brabant

Aan de zuidzijde van de Rijksweg is dat een LPG-tankstation. Het plangebied ligt op circa 180 meter afstand en dus niet binnen de veiligheidszone of onderzoeksplichtig gebied van 150 meter.

Ten noorden van de Burgemeester de Grootstraat, op een afstand van circa 130 meter is een gashandel gevestigd. Hier worden gasflessen gevuld met onder andere propaan en butaan. Hiervoor geldt een veiligheidszone van 120 meter. Deze beide Bevi-inrichtingen vormen door hun afstanden tot het plangebied geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteiten binnen de functie-aanduiding 'Sportcentrum'.

6.3 Bedrijven en Milieuzonering

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk - 2004' zijn voor de onderhavige locatie Hoekstraat 21-25 binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden activiteiten toegelaten binnen de milieucategorie 1 en 2.

De door VNG uitgegeven publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering kent geen specifieke richtlijnen voor een sportcentrum. Voor een sportschool en een sporthal deze wel bekend waarbij de sportschool wordt aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting en een sporthal als een categorie 3.1

In deze publicatie worden richtafstanden voor diverse soorten hinder aangegeven. Voor een sportschool is als grootste richtafstand 30 meter aangegeven voor geluid. Voor een sporthal bedraagt deze richtafstand 50 meter. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op een situering in een rustige woonwijk. In een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden worden verkleind.

De omgeving Hoekstraat kan worden aangeduid als een dergelijk gemengd gebied. De hinder tengevolge van geluid zal voor de omgeving beperkt zijn en alleen worden veroorzaakt bij aankomst en vertrek van sporters. Door de parkeervoorzieningen te situeren op het eigen binnenterrein zal door de afschermdende werking van de tussenliggende bebouwing deze hinder zeer beperkt zijn. Ook heeft de nieuwe functie geen aan- en afvoer met vrachtwagens en zullen er dus ook geen laad- en los-activiteiten plaatsvinden. Voor de omgeving zal tengevolge hiervan de totale geluidshinder ten opzichte van de huidige situatie eerder afnemen dan wel gelijk blijven.

De milieu-zonering vormt daarmee geen belemmering voor de toevoeging van de functie-aanduiding 'Sportcentrum' aan de bedrijfsbestemming.

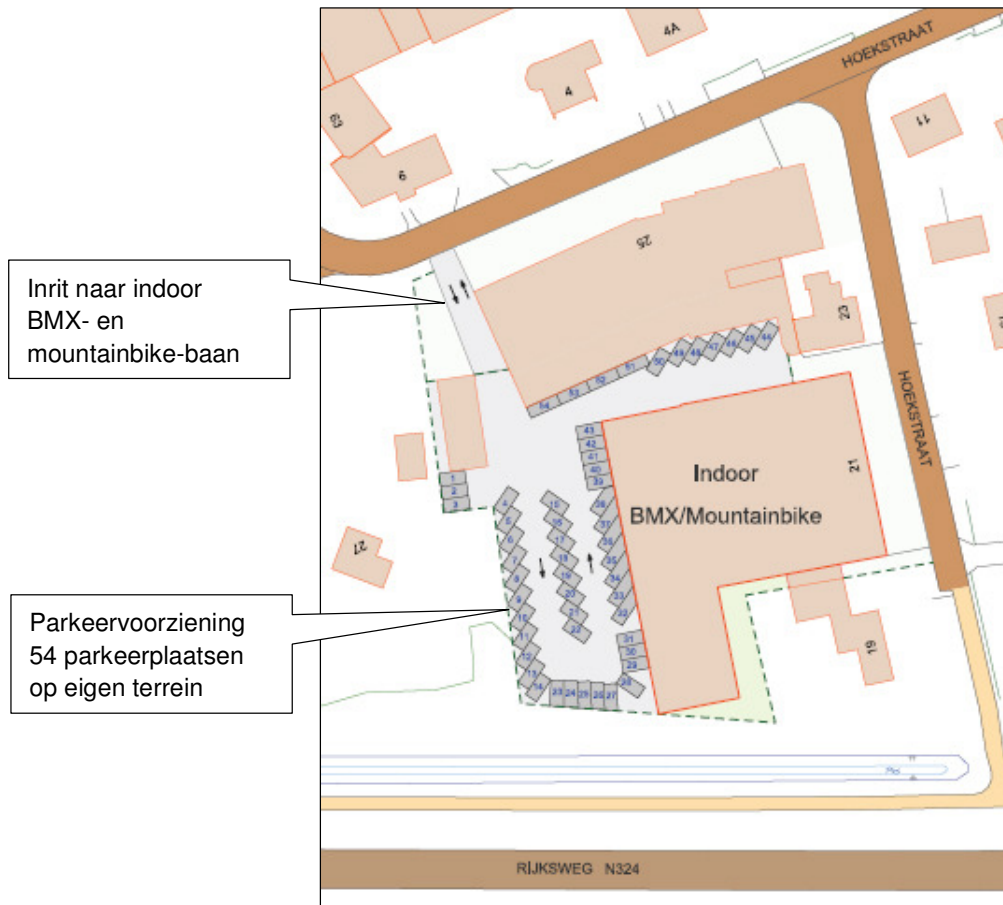
6.4 Verkeer en parkeren

Het initiatief voor de indoor BMX- en mountainbike heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. De sporters zullen in de meeste gevallen per auto deze locatie gaan bezoeken. De intensiteit hiervan zal niet hoger zijn dan het winkelbezoek in het verleden. Het profiel en de inrichting van de Hoekstraat zijn voldoende ruim en veilig om dit verkeer, net als in het verleden, te verwerken.

Voor het parkeren is ruimte aanwezig op het eigen verharde terrein. Hier is ruimte voor minimaal 54 parkeerplaatsen.

De inrit van deze parkeervoorziening is gesitueerd naast huisnummer 25. Op deze wijze ondervinden de bewoners van Hoekstraat 19 en 23 geen enkele overlast van bezoekers van de indoor BMX- en mountainbikebaan.

Op de volgende pagina is een kaartfragment opgenomen met de terreininrichting en situering van de parkeervoorzieningen.



Kaartfragment: Bereikbaarheid en parkeervoorziening

6.5 Economische uitvoerbaarheid

De inrichting en exploitatie van de indoor BMX- en mountainbikebaan geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Landerd zullen er daardoor geen nadelige financiële gevolgen zijn.

Voor eventuele tegemoetkomingen in planschade is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd een planschade-overeenkomst gesloten.

Dit initiatief zal een positieve impuls geven aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd.

7 Motivatie, planologische afweging en conclusie

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen zijn alle relevante milieu- en planologische aspecten uitvoerig aan bod gekomen. In de beantwoording van de onderstaande vragen wordt de motivatie verwoord voor het verlenen van de toestemming.

7.1 Motivatie

Voldoet de realisatie van de indoor BMX-baan en mountainbike-baan aan de uitgangspunten van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid?

De inrichting en exploitatie van een indoor BMX- en mountainbikebaan in de bestaande bedrijfsruimten aan de Hoekstraat passen in het beleid van Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd zoals verwoord in de diverse beleidsdocumenten.

Past het initiatief in de stedelijke kwaliteit van de omgeving?

Door dit initiatief wordt voorkomen dat leegstaande bedrijfsruimten staan te verpauperen en daardoor een negatieve uitstraling hebben op de omgeving.

Zijn er nadelige gevolgen voor direct aanwonenden en hun belangen?

De bestaande bedrijfsruimten zijn gesitueerd in een gemengd gebied van wonen en bedrijvigheid. De realisatie van de indoor BMX- en mountainbikebaan is een specifieke vorm van bedrijvigheid welke toelaatbaar is binnen de toegestane milieucategorieën.

Als zodanig ondervinden in dit gemengd gebied aanwonenden geen ontoelaatbare hinder of worden hun belangen nadelige geschaad.

Worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?

De indoor BMX- en mountainbikebaan wordt aangelegd binnen bestaande bedrijfshallen en vormt hierdoor geen belemmering voor de aanwezige activiteiten in het gebied.

Meerwaarde in de ruimtelijke aspecten ten gevolge van een indoor BMX- en mountainbikebaan.

De meerwaarde van deze indoor BMX- en mountainbikebaan is het tegengaan van verpaupering van leegstaande bedrijfsruimten. Daarnaast wordt door het realiseren van een indoor BMX- en mountainbikebaan een impuls gegeven aan de recreatie en het toerisme in de gemeente Landerd in het algemeen en aan de beleving van Sportief Landerd in het bijzonder.

7.2 Planologische afweging

Het gebied Hoekstraat en omgeving te Schaijk heeft een gemengde functie. Naast het wonen worden er ook bedrijfsmatige activiteiten in afwisselende vormen uitgeoefend.

Voor de locatie Hoestraat 21-25 is de huidige bestemming Bedrijfsdoeleinden -B-. Door toevoeging van de gebruiksfunctie 'Sportcentrum' worden de gebruiksmogelijkheden van de leegstaande bedrijfsruimten iets verruimd. Dit is passend en toelaatbaar binnen de voorgestane gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

De bereikbaarheid via de bestaande infrastructuur is uitstekend en voor het parkeren worden voorzieningen getroffen op eigen terrein.

7.3 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Hoekstraat 21 een indoor BMX- en mountainbikebaan realiseren. Door het toevoegen van de gebruiksfunctie 'Sportcentrum' aan de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor deze locatie kan hierin worden voorzien.

De relevante ruimtelijke, functionele en milieu-aspecten hiervan zijn in de diverse paragrafen afzonderlijk beschreven en afgewogen. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen voor uitvoering van dit initiatief aanwezig zijn.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de realisatie van een indoor BMX- mountainbikebaan op de locatie Hoekstraat 21 mogelijk geacht.

Aan de huidige bestemming Bedrijfsdoeleinden –B- wordt hiervoor de functie-aanduiding "Sportcentrum" toegevoegd.

8 Juridische aspecten

8.1 Algemeen

De regels (Voorschriften in de oude benaming onder WRO) van het bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing.
Artikel 9, lid 2 wordt uitgebreid met de functie-aanduiding 'Sportcentrum'.
Op de plankaart wordt dit aangeduid door het toevoegen van de aanduiding 'spc' aan de hoofdbestemming B.

8.2 Regels

De aangepaste regels (toegevoegd: lid 2 sub i) voor de bestemming bedrijfsdoeleinden voor de locatie Hoekstraat 21 en 25 zijn onderstaand integraal weergegeven.

Artikel 9- Bedrijfsdoeleinden -B-

- Algemene doeleinden Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Bedrijfsdoeleinden -B-' zijn bestemd voor:
- a. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten
 - b. groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
 - c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a en sub b;
 - d. horecavoorzieningen (kantine) die ondergeschikt zijn en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a en sub b;
 - e. productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in sub a en sub b, tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op de plankaart aangeduide 'waardevolle cultuurhistorische bouwwerken';
 - j. de bij sub a t/m sub i behorende erven, tuinen, terreinen, voorzieningen en bouwwerken.
- Specifieke doeleinden Lid 2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:
- a. een bedrijfswoning, met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding;
 - b. -1- een gemeentewerf (milieucategorie 3.1);

- c. -2- een bouwbedrijf (milieucategorie 3.1);
- d. -3- een constructiewerkplaats (milieucategorie 3.2);
- e. -4- een groothandel in vloeibare en gasvormige producten (milieucategorie 4);
- f. -5- transporthandel (milieucategorie 3.1).
- g. perifere detailhandel;
- h. met de daarbij behorende: erven, tuinen, terreinen, bouwwerken en voorzieningen.
- i. sportcentrum overeenkomstig de terzake op de verbeelding opgenomen aanduiding spc (sportcentrum);

Strijdig
gebruik

- Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel , wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:
- a. de uitoefening/vestiging van een andere tak handel, bedrijf, dienstverlening (o.a. horecavoorziening) of activiteiten dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan;
 - b. de uitoefening/vestiging van een andere tak van handel of bedrijf of activiteiten dan volgens het bepaalde in lid 2 is toegestaan;
 - c. de uitoefening/vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen/bedrijven of activiteiten;
 - d. voor opslag van goederen en materialen in de open lucht;
 - e. de uitoefening/vestiging van detailhandel, met uitzondering productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 1, sub e en perifere detailhandel als bedoeld in lid 2, sub g;
 - f. opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG) met uitzondering van het bepaalde in lid 2, sub e;
 - g. de uitoefening/vestiging van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf of zelfbedieningsgroothandelsactiviteiten;
 - h. de uitoefening van woondoeleinden, met uitzondering van de bedrijfswoningen als bedoeld in lid 2, sub a;
 - i. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
 - j. de uitoefening/vestiging van zelfstandige kantoren;
 - k. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
 - l. de opslag en verkoop van vuurwerk;
 - m. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - n. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- Lid 4. Het bepaalde in lid 3, sub m en sub n is niet van toepassing voor zover het betreft:
- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

- Bouwvoorschriften**
Algemeen
- Lid 5. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing;
 - op de in lid 1 en lid 2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;

- Bouwzone 1**
- Lid 6. Binnen 'Bouwzone 1' gelden de volgende bepalingen:
- uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
terreinafscheidingen	2 m ¹
vlaggenmasten	8 m ¹
overige bouwwerken	2 m ¹

- Bouwzone 2**
- Lid 7. Binnen 'Bouwzone 2' gelden de volgende bepalingen:
- toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - de bouwzone mag volledig volgebouwd worden tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen dat de grootte van het deel van de bouwzone aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
 - gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Gebouwen, niet zijnde een dienstwoning	Eis
maximale goothoogte	zie plankaart
maximale bouwhoogte	zie plankaart

Bedrijfswoning	Eis
maximale diepte	13 m ¹
maximale goothoogte	6 m ¹
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m ¹
maximale inhoud	750 m ³
maximale breedte	15 m ¹

Bijgebouwen bij bedrijfswoning	Eis
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen	70 m ²
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	2,75 m ¹
maximale goothoogte aangebouwd	hoogte eerste

bijgebouw	bouwlaag hoofdgebouw
maximale bouwhoogte	5 m ¹
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaand bijgebouw	3 m ¹
minimale afstand tot voorgevelbouwgrens	3 m ¹
minimale afstand tot voorgevellijn van bedrijfswooning	3 m ¹
Voorzieningen van algemeen nut	
maximale bouwhoogte	3 m¹
maximaal oppervlak	25 m ²

Bouwzone 3 Lid 8. Binnen 'Bouwzone 3' gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwzone mag tot 25% worden bebouwd tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen dat de grootte van het deel van de bouwzone aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- c. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Gebouwen	Eis
maximale goothoogte	3,5 m ¹
maximale bouwhoogte	5,5 m ¹
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m ¹
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	3 m ¹

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale bouwhoogte	3 m¹
maximaal oppervlak	25 m ²

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
terreinafscheidingen	2 m ¹
vlaggenmasten	8 m ¹
overige bouwwerken	4 m ¹

Bijzondere bepalingen Lid 9. Burgemeester en wethouders kunnen:
 a. nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 26;

- b. vrijstelling verlenen van gebruik en bouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 29, lid 8 en lid 18;
- c. het plan wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30, lid 4.

8.3 Verbeelding

De toegevoegde functie-aanduiding (spc) is in onderstaand kaartfragment integraal opgenomen.



Kaartfragment: Verbeelding Hoekstraat 21-25 met toegevoegde functie-aanduiding (spc)

Versiebeheer

Datum uitgifte: **10 oktober 2011**

Versie: **1.0**

Status: **Concept**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

Auteurs: Zwaans Advies • Project • Management : A.P.M. Zwaans

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	10-10-2011	Concept

Colofon

Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing
Indoor BMX- en mountainbike-baan Hoekstraat 21 te Schaijk
(gemeente Landerd)

Projectnummer: S0058

Opdrachtgever

L. Jansen
't Steenwerk 14
5371 LA Deursen

Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11
5374 NA Schaijk

T 0486 - 85 11 15
E tonzwaans@zwaansadvies.nl

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Zwaans Advies • Project


Bijlage 1

Tekening:

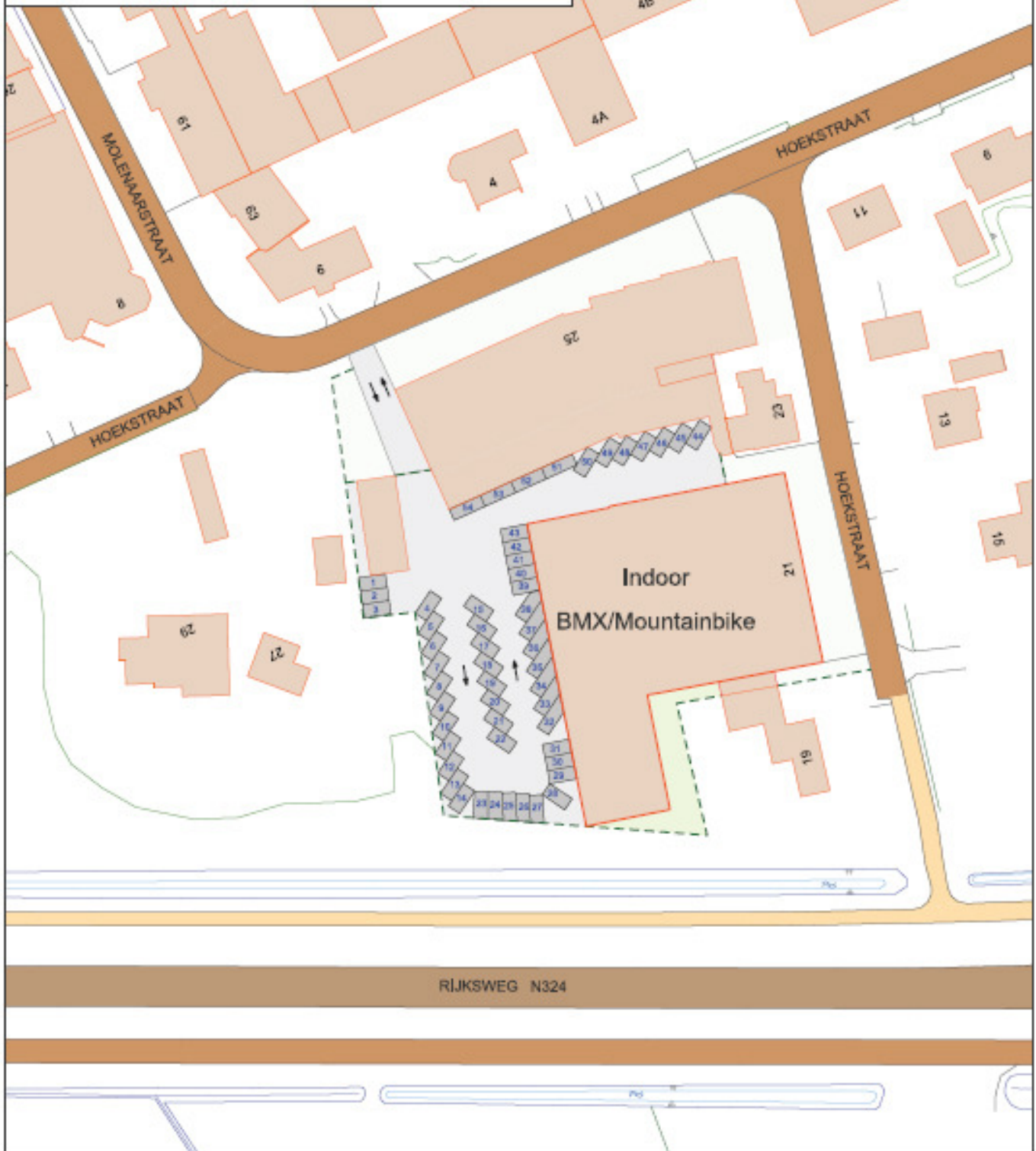
Terreinsituatie parkeren

 Parkeerplaats

 Verhard terrein

 Rijrichting

Totaal 54 parkeerplaatsen
op eigen terrein,
ten behoeve van Indoor BMX/Mountainbike



Schaal: 1:1000

Project: Indoor BMX- en Mountainbike-baan

Onderdeel: Terreinsituatie parkeren

Opdrachtgever: L. Jansen 't Steenwerk 14 5371 LA Deursen

datum: 14-9-2011


ZWAANS
Architect • Interieur • Management

L. Jansen (Leon de Fietsenmaker)

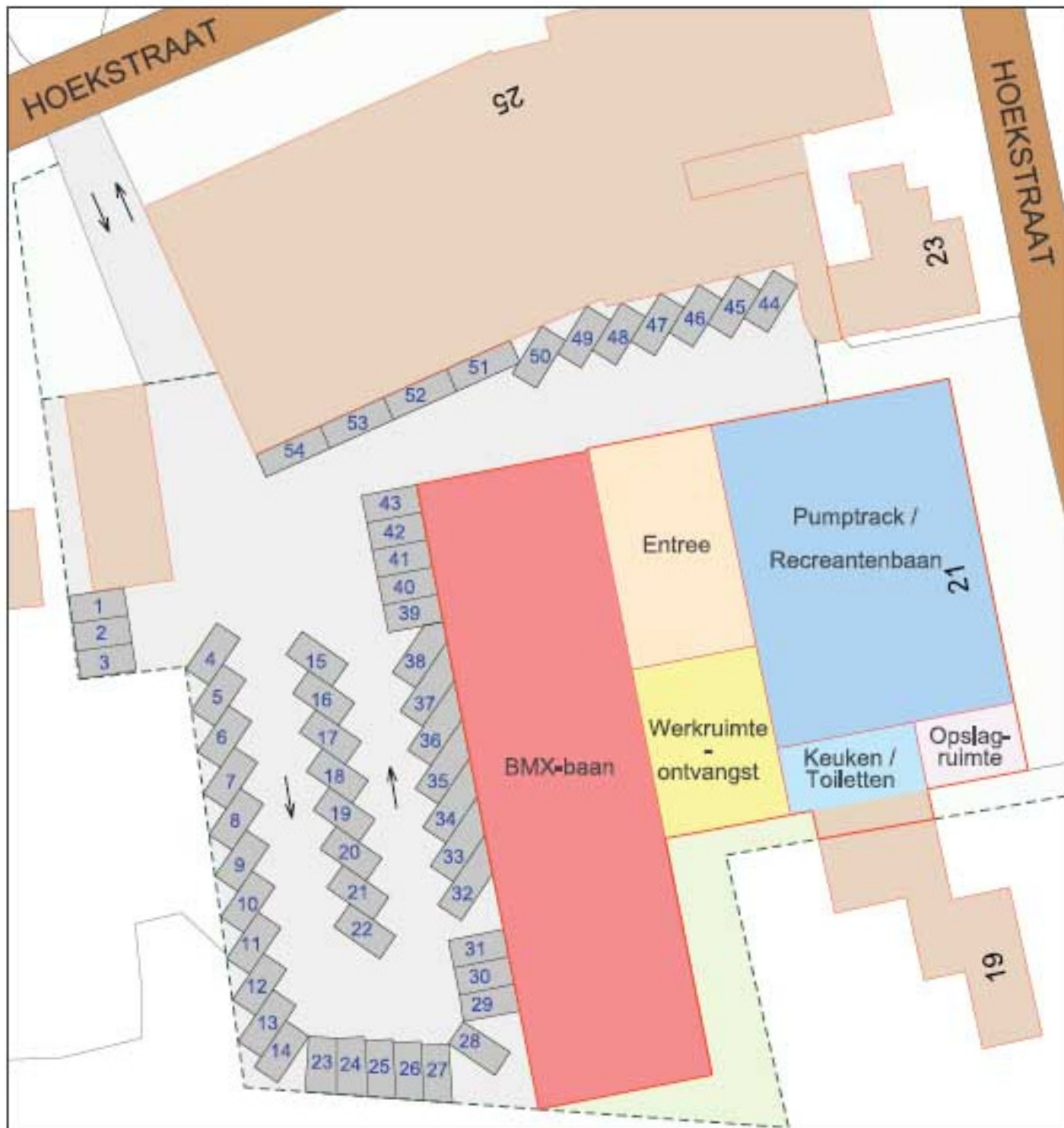
Indoor BMX- en mountainbike-baan Hoekstraat 21 te Schaijk

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 2

Tekening:

Indeling en gebruik ruimtes



Ruimte	Opp.	Lengte x breedte
BMX baan	900 m ²	(57,00 x 15,80)
Pumptrack	641 m ²	(29,60 x 21,65)
Entree	230 m ²	(20,20 x 11,40)
Werkruimte/Ontvangst	177 m ²	(15,50 x 11,40)
Opslagruimte	56 m ²	(9,15 x 6,15)
Keuken/Toiletten	77 m ²	(12,45 x 6,15)



0 5 10 15 20 25m

Project: **Indoor BMX- en Mountainbike-baan**

Onderdeel: **Indeling en gebruik ruimtes**

datum: 14-9-2011



Schaal: 1:500

Opdrachtgever: L. Jansen 't Steenwerk 14 5371 LA Deursen

L. Jansen (Leon de Fietsenmaker)

Indoor BMX- en mountainbike-baan Hoekstraat 21 te Schaijk

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 3

Principe-verzoek BMX-baan

dd. 14 mei 2011

Deursen, 14 Mei 2011

Aan: Gemeente Landerd
Kerkstraat 39
5411 AE Zeeland

Onderwerp: Verzoek voor het opzetten van een BMX baan in pand aan Hoekstraat Schaijk

Na aanleiding van ons telefoongesprek heb ik mijn idee omtrent een bmx baan voor u samengevat. Als actief BMX wedstrijddrijder en ondernemer in de fietsbranche heb ik vastgesteld dat er grote vraag is naar een trainingsmogelijkheid die ook bij slecht weer te gebruiken is. Tevens verzorg ik MTB clinic's. Deze vinden plaats in Herperduin en de Maashorst, om een nog grotere groep mensen aan het fietsen te krijgen is een overdekte situatie voor de basislessen nodig.

Als basis wordt de grote hal ingericht als een complete BMX baan. Dit wil zeggen een hoge startheuvel, kombochten en obstakels in zodanige vorm dat ze overeenkomen met deze op banen die nationaal wedstrijden mogen houden. In de regio zijn deze banen in Volkel, Oss en kleinere in Wijchen, Nuland en Berlicum. Doordat BMX een olympische sport is en een zeer goed nationaal team heeft is de groei van deze sport enorm. We hebben de luxe van nationale rijders in de omgeving : Raymond van de Biezen uit Heesch (Veghel), Ivo van de Putten uit Boekel (Volkel) en Sander Bisseling uit Wijchen. Deze zullen ook betrokken zijn bij de vorm van de baan.

De hal van 60 x 15 meter wordt dan de BMX baan, zie hiervoor bijlage 2. Het voorste (lagere) gedeelte van het pand wordt het technische trainingsgedeelte (pumptrack). Dit zal geen hoge schansen maar een parcours van heel veel kleine gevarieerde bulten, zie bijlage 3.

De BMX baan (startheuvel) zal zodanig gemaakt worden dat deze voor beginnende Mountainbikers te gebruiken is voor schakel- remtechniek lessen. Verder komen hier obstakels in klim en afdaling te liggen.

De verwachte openingstijden zullen als volgt zijn:

Van September tot Maart iedere dag door de week van 15.00 tot 21.00 uur, Zaterdag en Zondag van 13.00 tot 17.00 uur.

Van Maart tot September: Maandag, Woensdag en Vrijdag van 15.00 tot 21.00 uur.

Dit ivm de trainingsmogelijkheden in de regio op Dinsdag en Donderdag, bij slecht weer kan de baan dan wel een alternatief zijn.

Er mag alleen gebruik van de baan gemaakt worden met fietsen die voldoen aan de eisen die gesteld worden door de KNWU en NFF (fietscrossbonden) Ook de kleding die door deze bonden verplicht zijn zullen gedragen moeten worden. (lange broek, shirt met lange mouwen, handschoenen en helm). Gebruik van de baan is voor eigen risico, licentie of trainingspas verplicht ivm verzekering. Minderjarige fietsers moeten begeleid worden door een volwassene, dus mogen niet zonder ouder/verzorger fietsen.

Tijdens deze openingstijden zal er bezetting zijn door mezelf of een vervanger. Mijn aanwezigheid zal bestaan als beheerder van de baan, maar ook met mijn mobiele werkplaats in het pand aanwezig zijn voor reparaties, onderhoud, verkoop van fietsen en onderdelen, kleding.

Tevens wil ik mtb clinics voor groepen (teambuilding, bedrijfsfeesten, schoolsport) verzorgen naast de genoemde openingstijden. Ook is de hal te huur voor teams die eigen training verzorgen.

In de hal zal zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van licht van buitenaf, dus alle belemmerende wanden/afschermingen worden verwijderd. Zo veel mogelijk overzicht over het geheel.

Gezien de bezetting op trainingen in de buurt verwacht ik 's avonds een 60-tal fietsers. Mocht dit aantal groter worden, dan wordt er bijvoorbeeld tot 19.30 uur voor fietsers tot 12 jaar en vanaf die tijd voor 12 jaar en ouder. Ik verwacht dan maximaal 60 auto's die parkeerruimte nodig hebben. De open ruimte naast de grote hal is ook 60 meter, er kunnen zeker 3 rijen van 20 auto's alleen op dit gedeelte geplaatst worden. Daarnaast is er ook nog ruimte op het verharde gedeelte voor zeker 20 auto's. De parkeervakken zullen wel goed aangegeven worden, zodat er ook zo efficiënt mogelijk gebruik gemaakt wordt van de ruimte. Voor de buurt is de grootste verandering dat er meer mensen dan nu aanwezig zijn, dus uit- en instappen, fietsen uitladen, dus het slaan van autodeuren, begroeten van elkaar en dergelijke. Vanuit de hal komt alleen geluid van overleg, aanwijzingen (deze kunnen geroepen worden).

Er zullen geen wedstrijden gereden worden, muziek- of omroepinstallatie is niet aanwezig. Bij uitzondering voor evt teampresentatie, fietsmerken promotie kan dit gewenst zijn. Maar dit zal dan apart aangevraagd worden. Ik verwacht dat dit maximaal 2 x per jaar kan plaatsvinden.

Gedurende vakanties en in de weekeinden zijn er BMX en MTB fietsen voor recreanten beschikbaar. Er kunnen dus ouders, groepen, campinggasten uit de regio komen en de baan al dan niet onder begeleiding gebruiken. Er zal een vast toegangstarief gelden en de fietsen incl bescherming (helm, handschoenen) zijn voor een periode vanaf één uur te huur. Dus iedereen kan het ervaren.

Wat betreft de bedrijfsfeesten voorzie ik het actieve gedeelte, horeca zal op een andere locatie plaatsvinden. Hierbij denk ik aan samenwerking met restaurants of dergelijke in de regio.