

**Ag. nr.:** 13  
**Reg. nr.:** 1310231  
**Datum:** 25-6-13

---

## *Onderwerp*

---

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'

## *Status*

---

Besluitvormend

## *Voorstel*

---

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig bijgaande Nota van zienswijzen, behorende bij dit raadsbesluit;
3. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgaande Nota van wijzigingen, behorende bij dit raadsbesluit;
4. Te besluiten geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid van de Wro voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

## **Inleiding**

Op 6 september 2011 is het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 door uw raad vastgesteld. Op basis van dit ontwikkelingsplan zijn wij vervolgens gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein.

Het uitvoeren en op elkaar afstemmen van de benodigde onderzoeken voor dit gehele plangebied (Ladonk inclusief Vorst A en B) kost de nodige tijd. Om vóór 1 juli 2013 te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein, hebben wij daarom een knip in de planvorming aangebracht namelijk :

- Een actualiseringsplan voor het planologisch bestaande bedrijventerrein Ladonk, inclusief plandeel Vorst A.  
Dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' ligt nu ter vaststelling voor.
- Een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor plandeel Vorst B.  
Dit bestemmingsplan wordt in de loop van 2013 in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft met ingang van 1 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 28 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn voor het merendeel (20) afkomstig van ondernemers en belanghebbenden op het bedrijventerrein. Deze zienswijzen hebben ondermeer betrekking op de dezonering industrielawaai, de toegekende milieuzonering en de regeling voor de betreffende bedrijfsperven (aanduidingen, bouwregels etcetera). De zienswijze van de WEB is gericht tegen het niet opnemen van een minimum bebouwingspercentage, het toestaan van een bouwmarkt en het ontbreken van een koppeling tussen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

**Ag. nr.:** 13

**Reg. nr.:** 1310231

---

Vier zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden en de CROL waarin de zorg wordt uitgesproken over het woon- en leefklimaat voor de omgeving, in het bijzonder in relatie tot de mogelijkheden op en de ontsluiting van Vorst A en het ontbreken van kwaliteitseisen. Voorts zijn zienswijzen ontvangen van de ondernemingsvereniging Liempde (gericht tegen de detailhandelsmogelijkheden), de Heemkundekring (met betrekking tot het ontbreken van een archeologische wijzigingsbevoegdheid), het Groene Hart (met name gericht op het ontbreken van visie en onderzoek naar duurzaamheid, kwaliteit) en Waterschap De Dommel (ondermeer gericht op het niet bestemmen van enkele waterschapsbelangen).

In bijgaande Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en van een afweging voorzien. Voor zover de zienswijzen gegrond worden geacht, is hierbij aangegeven tot welke wijzigingen van het plan dit leidt. Bijgaande Nota van wijzigingen bevat een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken op 14 mei jl. treft u hieronder een nadere toelichting aan op enkele aspecten :

**- Naamgeving bestemmingsplan**

Voor de eenduidigheid naar de toekomst wordt het bedrijventerrein uitsluitend aangeduid als bedrijventerrein 'Ladonk'. Binnen het bedrijventerrein liggen diverse deelgebieden (Ladonk 1/2/3, Vorst A/B/C, spoorzone) die ter onderscheid als zodanig worden aangeduid maar waarvan de benamingen in de toekomst naar verwachting niet meer bekend zullen zijn. Daarom zijn wij er geen voorstander van om de benamingen van deelgebieden in de naamgeving van het bestemmingsplan te verwerken.

**- Dezonering**

Enkele bedrijven hebben een zienswijze ingediend tegen de voorgestelde dezonering van het industrielawaai in het plan. Deze zienswijzen komen voort uit de vrees dat de herzonering mogelijk een negatieve invloed heeft op de (toekomstige) bedrijfsvoering. Wij hebben daarom in de Nota van zienswijzen een nadere toelichting opgenomen. Op 30 mei 2013 heeft een extra bijeenkomst plaatsgevonden met de vijf bedrijven die op dit punt een zienswijzen hebben ingediend. De ontwerp-Nota Industrielawaai is inmiddels in procedure gebracht.

**- Actualiseringsplan**

Het bestemmingsplan is opgesteld om te komen tot één nieuw integraal en actueel bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein met de intentie om hierin de ambities uit het ontwikkelingsplan te verwerken.

Om de volgende redenen blijkt dit niet volledig haalbaar :

- enerzijds als gevolg van de druk om vóór 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het (planologisch) bestaande bedrijventerrein;
- anderzijds als gevolg van het nog volledig niet gereed zijn van onderzoeken en afwegingen voor Vorst B. Ook zijn bepaalde ambities uit het ontwikkelingsplan (zoals de voorgestelde hoogteaccenten) onvoldoende uitgekristalliseerd waardoor de benodigde onderzoeken hierop nog onvoldoende kunnen worden afgestemd.

Dit heeft er toe geleid dat dit bestemmingsplan zich beperkt tot Ladonk (inclusief Vorst A) en zich beperkt tot het verwerken van die ambities die voldoende zijn uitgekristalliseerd en

**Ag. nr.: 13**

**Reg. nr.: 1310231**

---

onderzocht, zoals ondermeer het opnemen van een zone volumineuze detailhandel en de voorgestelde bestemming voor de spoorzone.

Dit bestemmingsplan behelst dus meer dan louter een conserverend bestemmingsplan.

Vandaar dat we in dit kader de term actualiseringsplan hanteren.

**- Regeling Vorst A**

De destijds beoogde verkaveling van Vorst A is niet meer haalbaar. Als gevolg van de komst van het Datacenter moet de verkaveling en ontsluiting van Vorst A worden gewijzigd. Gekozen is voor een ontsluitingsweg dwars door Vorst A die aansluit op de weg Lennisheuvel. Met deze nieuwe wijze van ontsluiten wijzigt ook de verkaveling. De nieuwe bedrijfspercelen worden gesitueerd aan weerszijden van deze weg. Dit wijkt af van oude verkaveling uit 2002 met een ontsluitingsstructuur aan de randen van Vorst A.

Om flexibiliteit te behouden in de verkaveling, is de weg niet afzonderlijk bestemd maar opgenomen in de bestemming voor Vorst A. Binnen deze bestemming kan de nieuwe ontsluitingsweg worden gerealiseerd. De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de toekomstvisie voor dit deelgebied volgens het ontwikkelingsplan.

**- Beschrijving in hoofdlijnen**

Wij benadrukken dat het instrument van de Beschrijving in Hoofdlijnen in bestemmingsplannen sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (2008) niet meer is toegestaan. In het bestemmingsplan dienen de ruimtelijk relevante aspecten worden vastgelegd. Criteria over beeldkwaliteit maar ook criteria over werkgelegenheidsaspecten, inpassing et cetera horen niet thuis in een bestemmingsplan. Deze eisen zullen anderszins (via de welstandsnota of privaatrechtelijk) moeten worden afgedwongen.

**- Bebouwingspercentage**

In het ontwikkelingsplan is een minimum bebouwingspercentage van 50% voorgesteld

De geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein, met uitzondering van Vorst A, bevatten geen minimum bebouwingspercentage. Voor Vorst A is in het geldend bestemmingsplan een minimum bebouwingspercentage van 50% opgenomen.

In het ontwerpplan was ook geen minimum bebouwingspercentage opgenomen. De reden hiervoor is dat de praktijk uitwijst dat bij kleinere percelen (tot zo'n 1250 m<sup>2</sup>) een bebouwing van minimaal 50% van het bouwperceel nagenoeg onhaalbaar is. Verder is een minimum bebouwingspercentage bezwaarlijk voor startende bedrijven met gefaseerde bebouwing en voor extensieve bedrijven.

Gelet op de diverse zienswijzen en discussie in de commissie stellen wij voor alsnog een minimum bebouwingspercentage (met afwijkingsmogelijkheid) van 50% op te nemen voor Vorst A. Voor de kleine kavels in de spoorzone is een minimum bebouwingspercentage al gauw onnodig beperkend. Daarom wordt in lijn met de geldende bestemmingsplan voor de rest van Ladonk geen minimum bebouwingspercentage opgenomen.

**- kV-station**

Op 28 mei 2013 heeft uw raad ten aanzien van de locatie van het kV-station het volgende besloten :

- kennis te nemen van het voornemen van het college om in stemmen met alternatief 3 (locatie Vorst A, met korte zijde aan de Keulsebaan);

**Ag. nr.:** 13

**Reg. nr.:** 1310231

---

- te besluiten tot een ambtshalve aanpassing op het nog vast te stellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Ladonk, inhoudende dat een kV-station in de geprojecteerde eindomvang rechtstreeks is toegestaan.

Op basis van bovengenoemde besluitvorming, stellen wij voor om de locatie voor het kV-station aan de Keulsebaan in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' als volgt te bestemmen :

- het opnemen van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' :  
Binnen deze bestemming :
  - o is milieucategorie 3.2 rechtstreeks toegestaan waardoor het kV-station in de geprojecteerde eindomvang ter plaatse kan worden gerealiseerd. Een milieucategorie 3.2 is op deze plek milieuhygiënisch verantwoord, omdat de afstand tot de gevels van de dichtsbijgelegen woningen meer dan 100 meter bedraagt;
  - o geldt een maximale omvang van 5000 m<sup>2</sup>;
  - o geldt geen minimum bebouwingspercentage van 50%;
  - o geldt geen verplichte 'gevellijn' ten opzichte van de Keulsebaan.
- het opnemen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kV-station' met een omvang van 5000 m<sup>2</sup>
- het opnemen van een regeling dat een elektriciteitsdistributiebedrijf met een transformatorvermogen van maximaal 200 MVA (SBI-code 35, volgnummer C3) uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kVstation'.

Het maximaal toegestane trafovermogen ter plaatse is hiermee voldoende geborgd. In een bestemmingplan wordt niet het aantal installaties bestemd, omdat dit niet aansluit bij de algemeen aanvaarde richtlijn / systematiek "Bedrijven en milieuzonering". Immers niet het aantal transformatoren maar het geïnstalleerde (werkzame) vermogen is, volgens de richtlijn, qua hinder en daarmee planologisch relevant. Enexis heeft in een notitie (d.d. 18 februari 2013) een toelichting op de bedrijfsactiviteiten van het hoogspanningsstation Boxtel gegeven. Uit deze gemotiveerde toelichting blijkt dat de in reserve staande transformatoren bij de capaciteitsberekening niet worden meegenomen. Deze werkwijze, gestoeld op het "Activiteitenbesluit internet Module" achten wij plausibel. In de eindfase op Vorst A (3 trafo's) is het vermogen dus 2 x 77 MVA en staat 1 trafo in reserve. De totaalcapaciteit is 144 MVA en blijft onder de toegestane 200 MVA.

Bovengenoemde wijzigingen van de verbeelding en regels zijn in de Nota van wijzigingen verwerkt. Een fragment van de aangepaste verbeelding ter plaatse van het kV-station is als bijlage bij de nota van wijzigingen gevoegd.

## Beoogd effect

Een actueel en uniform bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Ladonk, dat aansluit op de eisen van deze tijd en geldende wet- en regelgeving.

**Ag. nr.:** 13

**Reg. nr.:** 1310231

---

## Argumenten

1. *Met deze vaststelling is sprake van een actueel, integraal en uniform bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Ladonk.*

Voor het bedrijventerrein Ladonk, inclusief Vorst A, gelden op dit moment zo'n 6 afzonderlijke bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen, met name voor de oudere delen van Ladonk, zijn aan herziening toe. Met dit bestemmingsplan is sprake van een geactualiseerd digitaal bestemmingsplan, gebaseerd op geldende wet- en regelgeving, met een uniforme regeling voor geheel Ladonk.

2. *Met de voorgestelde wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan een deel van de zienswijzen waardoor het plan wordt verbeterd.*

De Nota van zienswijzen bevat de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen. Wanneer de zienswijzen gegrond zijn, hebben wij het bestemmingsplan daarop aangepast. De Nota van wijzigingen bevat een overzicht van de daaruit voorgestelde wijzigingen en enkele ambtshalve wijzigingen.

3. *De raad dient expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.*

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een exploitatieplan. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd dan wel wanneer sprake is van in de wet genoemde uitzonderingen. Omdat het hier gaat om een actualisering van de geldende bestemmingsplannen met bouwmogelijkheden, is sprake van in de wet genoemde uitzonderingen. Tevens is voor de plandelen met de nog uitgeefbare percelen, zoals Vorst A en de spoorzone, het kostenverhaal voldoende verzekerd via de gemeentelijke grondverkoop.

## Kanttekeningen

1. *Het niet vaststellen van het bestemmingsplan vóór 1 juli 2013 heeft consequenties.*

De Wro bevat de verplichting een bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar na de vaststelling opnieuw vast te stellen. Ook geldt dit voor bestemmingsplannen die op 1 juli 2013 (vijf jaar na inwerkingtreding van de Wro) ouder zijn dan 10 jaar. Wanneer herziening niet tijdig plaatsvindt, kan geen leges worden geheven. Wel blijven bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar in werking zodat bouwaanvragen hieraan nog wel getoetst moeten worden.

## Uitvoering en planning

Het raadsbesluit tot vaststelling wordt na de raadsvergadering onverwijld toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en rijk. Aangezien het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd is vastgesteld, hebben deze instanties de mogelijkheid een reactieve aanwijzing te geven op de gewijzigde onderdelen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens met ingang van 16 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep

**Ag. nr.:** 13  
**Reg. nr.:** 1310231

---

worden ingesteld bij de Raad van State, eventueel samen met een verzoek om voorlopige voorziening. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na afloop van beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

## **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met ingang van vrijdag 16 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt via een publicatie in de Staatscourant en in het Brabants Centrum op 15 augustus 2013 bekendgemaakt. Reclamanten worden hierover persoonlijk geïnformeerd.

## **Financiën**

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn in de begroting 2012 gelden gereserveerd. Voor het bestemmingsplan is € 51.618 overgeheveld uit het resultaat van de jaarrekening. De raad neemt in juni hierover een definitief besluit. De knip in de planvorming, de versnelling van het project en de onderzoekskosten voor Vorst B geven mogelijk een overschrijding van het budget. De kosten zijn nog niet inzichtelijk. Indien dit daadwerkelijk tot een overschrijding van het budget leidt, zal in de burap-2 het bedrag en de dekking worden aangegeven.

## **Inbreng adviesorganen**

De klankbordgroep Regenboog is tussentijds geïnformeerd over de resultaten van de diverse onderzoeken en uitgangspunten van het bestemmingsplan. De reacties van de klankbordgroep over de uitgangspunten zijn betrokken bij het opstellen van het definitieve (ontwerp)bestemmingsplan.

## **Duurzaamheid**

Duurzaamheid komt tot uiting in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **Werkgelegenheid**

Op basis van het bestemmingsplan worden op het bedrijventerrein vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden geboden waarmee de werkgelegenheid wordt bevorderd.

**Ag. nr.:** 13  
**Reg. nr.:** 1310231

---

Boxtel, 21-05-13

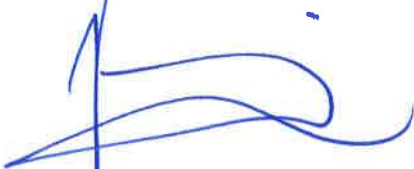
Burgemeester en wethouders van Boxtel,

de secretaris,

drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,

M. Buijs



### Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen met fragment verbeelding

### Ter inzage

1. Zienswijzen
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' (zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder codering NL.IMRO.0757.BP03Ladonk2013-otw1)

### Contactpersoon

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, M. Snellen, [msn@boxtel.nl](mailto:msn@boxtel.nl), tel. 0411 655911





Ag. nr.: 13  
Reg. nr.: 1310231

---

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21-05-13 ;

gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken;

## *Besluit*

---

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van zienswijzen, behorende bij dit raadsbesluit;
3. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' (NL.IMRO.0757.BP03Ladonk2013) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen, behorende bij dit raadsbesluit;
4. Te besluiten geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid van de Wro voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 25-6-13;

De gemeenteraad van Boxtel,  
de griffier,  
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek



de voorzitter,  
M. Buijs



Reg. nr.: 1310231

**D66**

**Amendement: bestemmingsplan Ladonk, bouwmarkt**

De raad van de gemeente Boxtel, bijeen in zijn vergadering van 25 juni 2013;

**Overwegende dat:**

- Volgens het voorliggende bestemmingsplan Ladonk detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan rond de rotonde Boseind en ten Oosten van de rotonde aan beide zijden van de Keulsebaan;
- In de Economische visie (2009) is geconstateerd dat er markt-technisch ruimte is voor een extra bouwmarkt, welke bij voorkeur op Ladonk gevestigd mag worden;
- Het logisch is dat deze bouwmarkt gevestigd kan worden op een perceel met de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- In het voorliggende bestemmingsplan de mogelijke vestiging van een bouwmarkt is beperkt tot één perceel;
- In de toelichting op het bestemmingsplan geen redenen zijn genoemd waarom de bouwmarkt niet gevestigd kan worden op één van de andere percelen met de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- In het rapport van BRO over de ontwikkelingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op bedrijventerrein Ladonk-Vorst (d.d. 5 november 2010) is aangegeven dat er geen voorkeur is voor een specifiek perceel binnen het genoemde gebied (p. 22);
- Genoemde beperking van vestigingsmogelijkheden tot gevolg heeft dat toekomstige gegadigden voor de vestiging van een bouwmarkt enkel zaken kunnen doen met de eigenaar van het perceel waarop deze aanduiding komt te rusten;
- Hierdoor de onwenselijke situatie ontstaat dat de eigenaar van het betreffende perceel een monopoliepositie verwerft;
- Uiteindelijk één omgevingsvergunning op transparante wijze zou moeten worden verstrekt aan de eerste gegadigde die -binnen de geldende regels- een bouwmarkt kan realiseren op één van de genoemde percelen.

**Besluit:**

Het bestemmingsplan Ladonk dusdanig te wijzigen dat op alle percelen rond de rotonde Boseind en ten Oosten van de rotonde aan beide zijden van de Keulsebaan met de aanduiding 'detailhandel volumineus' een bouwmarkt is toegestaan, met een totaal maximum van één bouwmarkt binnen het bestemmingsplan.

En gaat over tot de orde van de dag.

Boxtel, 25 juni 2013

Jos Hogeman  
Bart Louwers

Aanpak  
25-6-13  
V

|          |   |        |   |
|----------|---|--------|---|
| Voor     |   | Tegen  |   |
| D66      | 2 | Balans | 4 |
| SP       | 2 |        |   |
| PvdA/IGL | 3 |        |   |
| CDA      | 3 |        |   |
| D66-BB   | 1 |        |   |
| In box   | 3 |        |   |
| CDA      | 2 | 1/16   |   |