

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Ladonk

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Ladonk

Gemeente Boxtel

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

20 februari 2013

Projectgegevens:

TOE01-0251740-01B

REG01-0251740-01C

TEK01-0251740-01C

SVB01-0251740-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0757.BP03Ladonk2013-otw1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

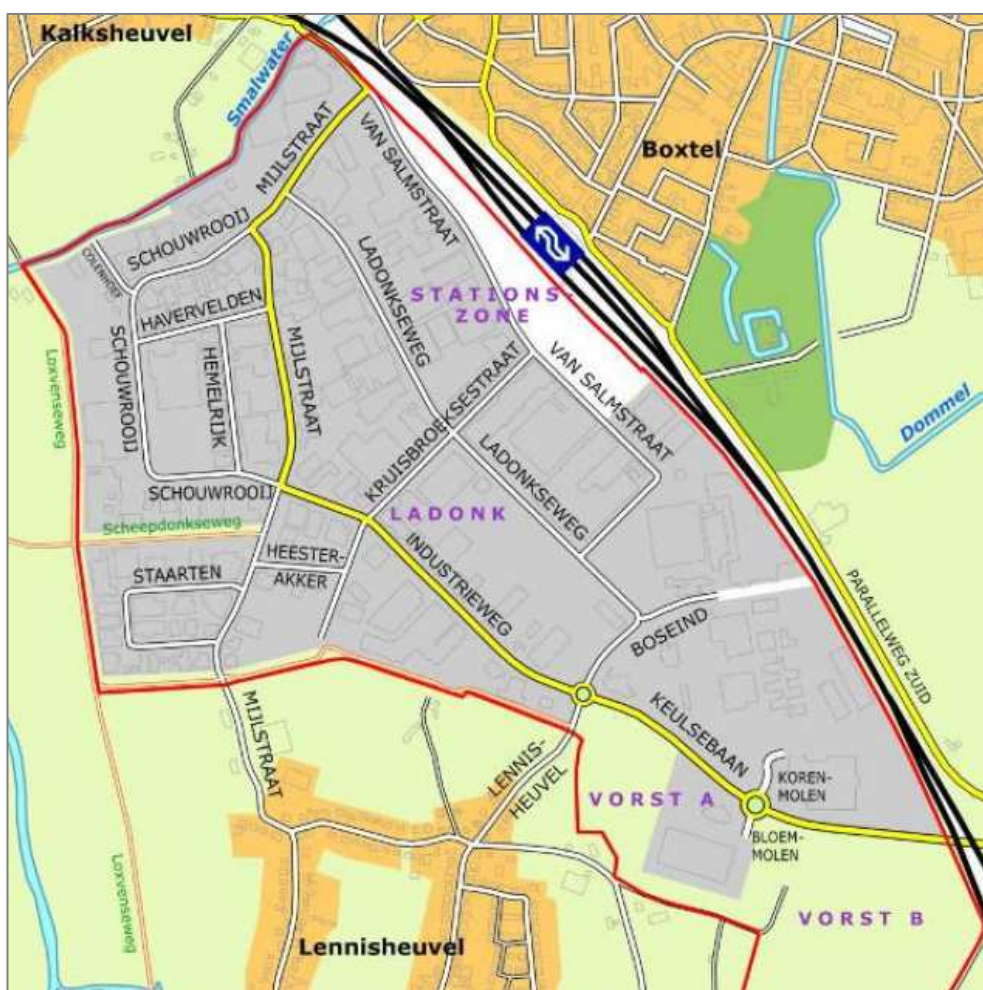
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Regionale afspraken	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Ontwikkelingsplan Ladonk 2011	20
3	Planbeschrijving	29
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	29
3.2	Vorst A	33
3.3	Regeling in het bestemmingsplan	35
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	43
4.1	Geluid	43
4.2	Bodem	47
4.3	Luchtkwaliteit	47
4.4	Externe veiligheid	49
4.5	Water	53
4.6	Flora en fauna	56
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	57
4.8	Kabels en leidingen	60
4.9	Duurzaamheid	60
5	Juridische planopzet	63
5.1	Plansystematiek	63
5.2	Opzet van de regels	63
5.3	De bestemmingen	64
6	Economische uitvoerbaarheid	69
7	Procedures	71
7.1	Vooroverleg	71
7.2	Verdere procedure	73

Bijlage

- Overzicht onderliggende rapporten



Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Bedrijventerrein Ladonk is met een oppervlakte van circa 100 hectare het grootste bedrijventerrein in de gemeente Boxtel en biedt plaats aan ongeveer 150 bedrijven in diverse sectoren. Voor het bedrijventerrein gelden verschillende bestemmingsplannen, die deels verouderd zijn. Mede met het oog op de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor Ladonk, inclusief Vorst A. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om in deze behoefte te voorzien: het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein, waardoor sprake is van een uniform en eenduidig toetsingskader voor het gebruik en de bebouwing van de gronden. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten.

Bedrijventerrein Ladonk heeft in de loop der jaren aan kwaliteit ingeboet, wat zich onder andere uit in een gebrek aan samenhang, lokale verpaupering en gedeeltelijke leegstand. Om die reden werken de gemeente Boxtel, de Werkgeversvereniging Boxtel en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij samen aan de verbetering van het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein. In het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 zijn de stand van zaken, de potenties en de ambities met betrekking tot de herstructurering/herprofilering van Ladonk samengevat, mede in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerrein Vorst. Het Ontwikkelingsplan vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan.

Op bedrijventerrein Ladonk en in de omgeving van het bedrijventerrein zijn binnen de planperiode diverse ontwikkelingen voorzien:

- Ten zuidoosten van Ladonk, aan de zuidzijde van de Keulsebaan, is de verdere ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerrein Vorst voorzien. Voor fase A van Vorst, die inmiddels voor een groot deel is ingevuld met het datacenter van de Rabobank, geldt een onherroepelijk bestemmingsplan; voor fase B en C is nog geen sprake van een juridisch-planologisch kader dat ontwikkeling mogelijk maakt.
- Onder de noemer TALK (Tracéstudie A2-Ladonk-Kapelweg) is gestart met een onderzoek naar de verbetering van de verkeersdoorstroming in Boxtel. Eén van de doelstellingen van TALK is het creëren van een betere doorstroming van en naar bedrijventerrein Ladonk, waardoor het lokale wegennet binnen de bebouwde kom wordt ontlast. Deze verbetering wordt in verschillende projecten gerealiseerd. Het eerste project is de aanleg van een verbindingsweg tussen Ladonk en de Kapelweg, waarvoor parallel aan dit bestemmingsplan een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld.
- Voor de stationslocatie in het noordelijk deel van Ladonk is een herstructureringsplan opgesteld, dat voorziet in een integrale herontwikkeling van het gebied met onder meer kantoren, dienstverlenende bedrijven en leisure.

Mede vanwege de gewijzigde marktomstandigheden zijn deze plannen niet doorgezet. Hoewel de ambities voor de herontwikkeling van deze locatie nog altijd hoog zijn en herstructurering als wenselijk wordt gezien, is nog geen sprake van concrete plannen voor herontwikkeling. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan voor de gronden in de spoorzone, met uitzondering van het Baanplein, een bedrijfsbestemming opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan beperkt zich tot Ladonk, inclusief Vorst A, waarvoor onherroepelijke bestemmingsplannen gelden. Voor wat betreft de overige genoemde ontwikkelingen is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid, zodat deze niet zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, zullen te zijner tijd afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen. De gronden zijn deels (Vorst B en C, insteek nieuwe verbindingsweg Ladonk-Kapelweg op het bedrijventerrein) buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden en zijn deels (stationslocatie) conserverend bestemd.

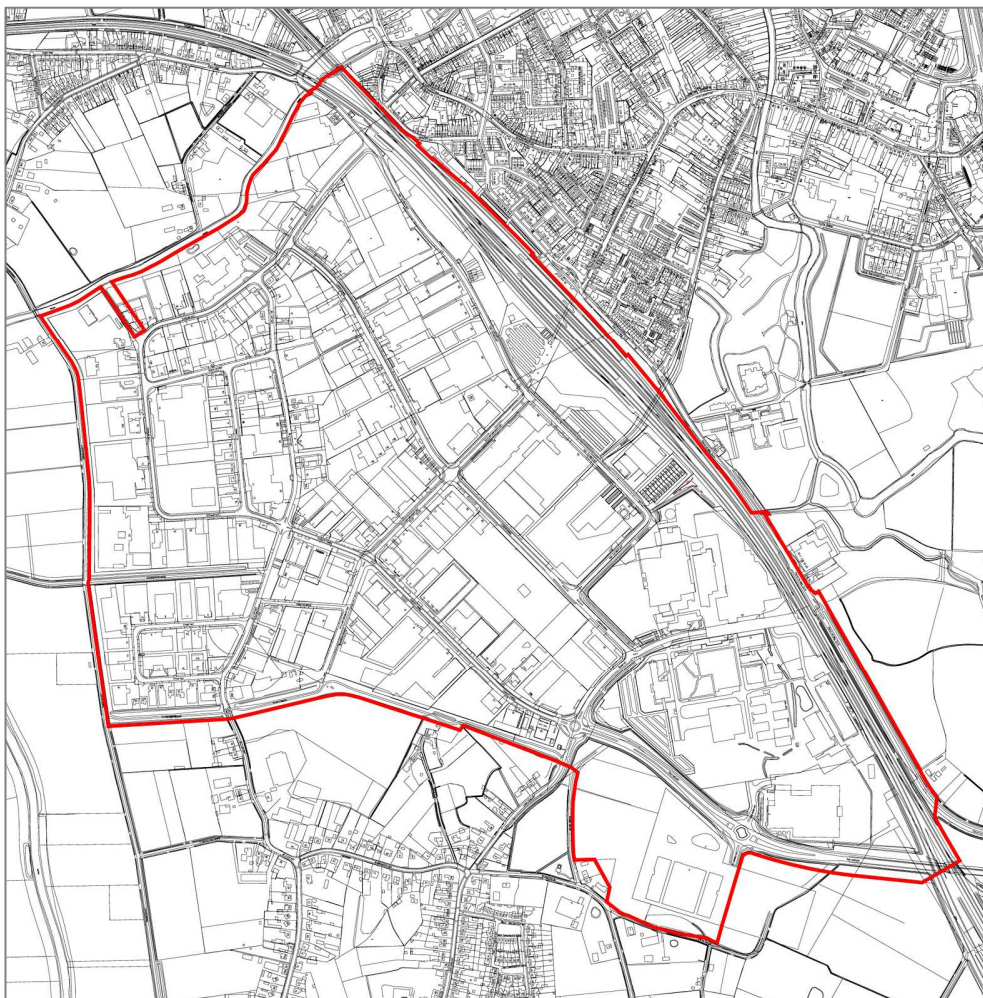
In 2008 is, op basis van de destijds vigerende beleidskaders, het voorontwerpbestemmingsplan 'Ladonk-Vorst' opgesteld. In dat bestemmingsplan waren zowel het bestaande bedrijventerrein Ladonk als het nieuwe bedrijventerrein Vorst (fase A en B) opgenomen. Tevens werd voorzien in herontwikkelingsmogelijkheden voor de stationslocatie. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ladonk-Vorst' is in 2008 in vooroverleg gestuurd naar de betrokken instanties, maar is niet verder in procedure gebracht aangezien een aantal aspecten om een nadere uitwerking vroeg. Om deze reden is voor het bedrijventerrein het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 opgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om plannen die ouder zijn dan 10 jaar te herzien, zodat telkens sprake is van een actueel juridisch-planologisch regime. Vanwege deze actualiseringsverplichting is besloten om voor het bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst A) een bestemmingsplan op te stellen dat hoofdzakelijk is gericht op het consolideren van de huidige situatie. Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is de bestemmingsregeling voldoende flexibel om bedrijven ontwikkelingsruimte te bieden. De ambities die zijn opgenomen in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 zijn, waar mogelijk, overgenomen in het bestemmingsplan. Gelijktijdig is voor Ladonk een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin richtlijnen zijn opgenomen voor de architectonische verschijning van de bebouwing op het bedrijventerrein en voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast vindt sturing plaats binnen de Parkmanagementstructuur, onder andere door de inrichting van een herstructureringsfonds. Tezamen vormen het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en de door het Parkmanagement ontplooiden initiatieven de kaders voor de toekomstige ontwikkeling en herstructurering van Ladonk.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het bestaande bedrijventerrein Ladonk en Vorst A. De gronden waarop de ontwikkeling van Vorst B en C is voorzien, zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten.

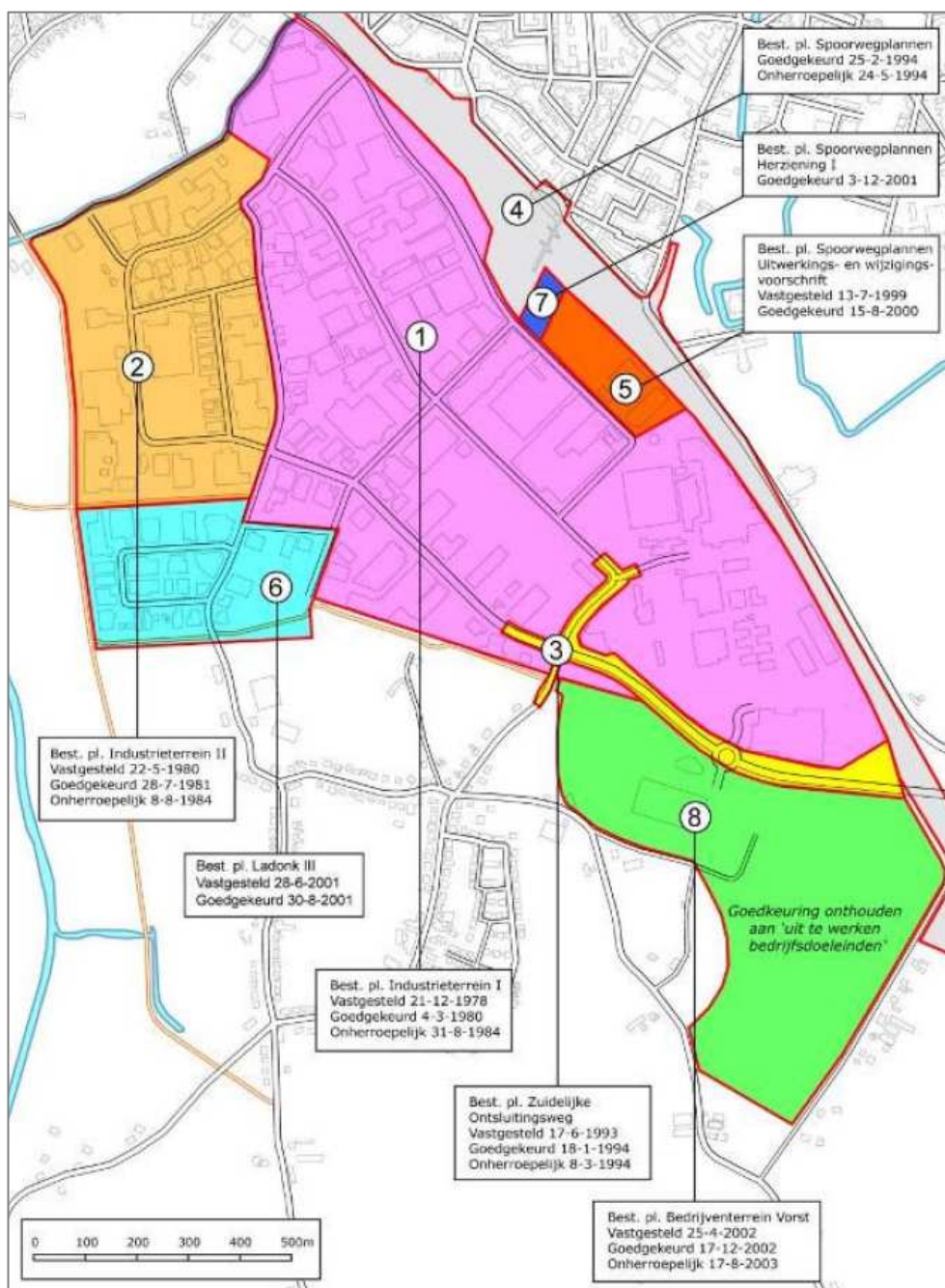
In het noordoosten en oosten wordt de plangrens gevormd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven. De spoorlijn ligt binnen het plangebied. In het noordwesten wordt de plangrens gevormd door het Smalwater en in het westen door de Loxvenseweg. De zuidelijke grens ligt ter hoogte van de bestaande groenstrook die het bedrijventerrein aan de zuidzijde afschermt. De grens rond Vorst A ligt op de oostzijde van de Bloemmolen en rond fase 1 van het datacenter van de Rabobank.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen en van verouderde regelingen, die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en ontheffingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen (Ontwikkelingsplan Ladonk 2011)

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Industrierrein I (1976)	21 december 1978	4 maart 1980
Industrierrein II (1978)	22 mei 1980	28 juli 1981
Zuidelijke Ontsluitingsweg	17 juni 1993	18 januari 1994
Spoorwegplannen	8 juli 1993	25 februari 1994
Herziening bestemmingsplan Industrierrein I (1976), Boseind/Keulsebaan	23 april 1998	24 juli 1998

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Spoorwegplannen uitwerkings- en wijzigingsvoorschrift	13 juli 1999	15 augustus 2000
Spoorwegplannen, 1 ^e herziening	28 augustus 2001	3 december 2001
Bedrijventerrein Ladonk III	30 augustus 2001	2 november 2001
Partiële herziening Industrierrein I (1976) en II (1978)	25 april 2002	12 november 2002
Bedrijventerrein Vorst	25 april 2002	17 december 2002
Spoorwegplannen, 2 ^e herziening	27 maart 2003	20 juni 2003

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid en de regionale afspraken. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsstukken die relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op het provinciaal beleid, de regionale afspraken en het gemeentelijk beleid. Het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011, waarin een visie is gegeven op de toekomstige ontwikkeling van Ladonk en Vorst, komt aan de orde in paragraaf 2.4.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. In de landelijke regio's is ruimte voor bedrijven die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de SER-ladder gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

2.1.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen, die zijn benoemd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd.

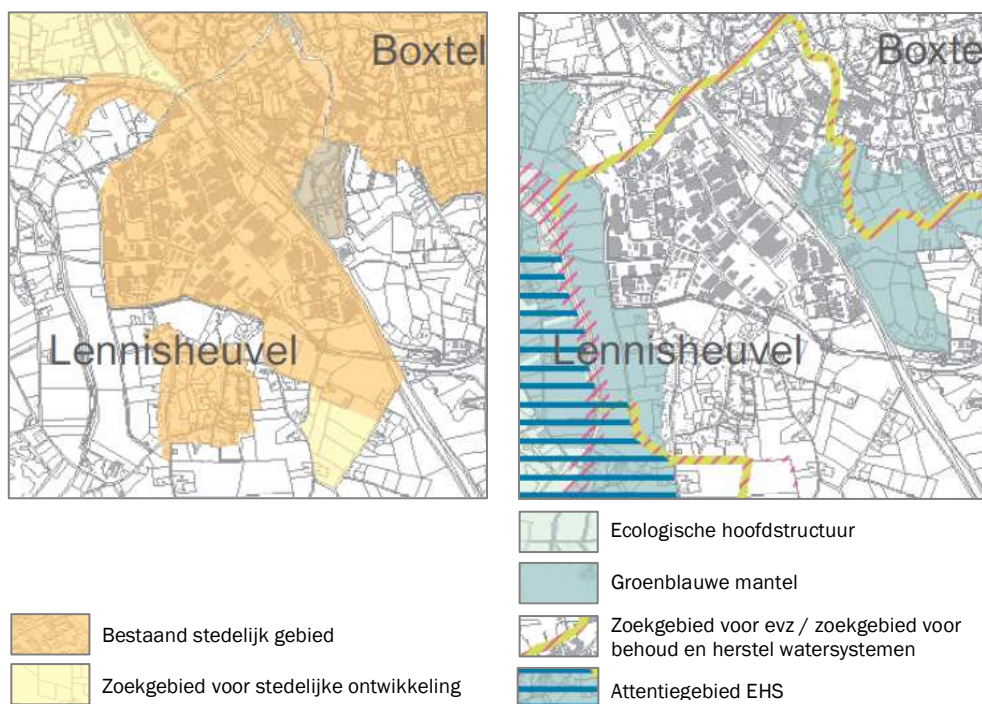
Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast bevat de verordening regels voor onder meer stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in het landelijk gebied en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Stedelijke ontwikkelingen dienen, in lijn met het beleid van de SVRO, in principe plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze gebieden zijn in de Verordening ruimte begrensd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het stedelijk concentratiegebied en het landelijk gebied.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. De verdere uitbreiding van Vorst (Vorst B en C) ligt deels in het 'bestaand stedelijk gebied' en deels in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Volgens het kaartbeeld 'natuur en landschap' liggen binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de groenblauwe mantel.

Aangrenzend aan het plangebied, zowel ten westen van Ladonk als ten oosten ervan, is wel sprake van gebieden die zijn aangemerkt als onderdeel van de groenblauwe mantel.

Het Smalwater, dat de noordwestelijke plangrens vormt, is aangemerkt als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. De gronden met deze aanduidingen maken tevens deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De groene buffer die aanwezig is langs een deel van deze watergang is in voorliggend bestemmingsplan van een passende bestemming ('Groen') voorzien en is daarnaast aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'. Bescherming van de ecologische waarden ter plaatse van deze aanduiding is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.



Kaartbeelden Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Regels voor bedrijventerreinen

In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. In de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein moet verantwoording worden afgelegd over de mogelijkheden voor herstructurering, zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, in relatie tot de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen (milieucategorie 3 en hoger) wordt verstaan het gebruik voor:

- bedrijfswoningen;

- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen (tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd);
- bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van bedrijven met een bouwperceel groter dan 5.000 m².

Voor bedrijventerreinen in het landelijk gebied gelden daarnaast de volgende regels:

- bestemmingsplannen dienen uit te sluiten dat bedrijven worden gevestigd op bouwpercelen met een omvang van meer dan 5.000 m², tenzij het een bestaande situatie betreft;
- in afwijking hiervan kan een bedrijf groter dan 5.000 m² worden gevestigd of uitgebreid, mits dat in de toelichting is verantwoord.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' gaat, in lijn met de Verordening ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein tegen. Bedrijven in milieucategorie 1 worden daarom niet toegelaten. Bedrijven in milieucategorie 2 zijn wel toegestaan. Ladonk is een bestaand bedrijventerrein buiten het stedelijk concentratiegebied, waar ingevolge de vigerende bestemmingsplannen bedrijvigheid in milieucategorie 2 is toegestaan. Het is niet realistisch om in het nieuwe bestemmingsplan de vestiging van milieucategorie 2 bedrijven uit te sluiten. Gezien de ligging van Boxtel buiten het stedelijk concentratiegebied is vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 op Ladonk bovendien niet bezwaarlijk. Ladonk vormt, zowel binnen de gemeente Boxtel als binnen de regio, voor veel bedrijven in milieucategorie 2 juist de meest geschikte vestigingslocatie.

In voorliggend bestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd; nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Nieuwvestiging van zelfstandige kantoren, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisure is niet toegestaan. Ook reguliere detailhandel is niet mogelijk gemaakt. Wel is, overeenkomstig het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011, op beperkte delen van het bedrijventerrein (rond de rotonde Boseind en ten oosten van de rotonde, aan weerszijden van de Keulsebaan) detailhandel in volumineuze goederen toegelaten. Het betreft uitsluitend vormen van detailhandel die, gezien de aard van de verkochte producten, niet inpasbaar zijn in het centrum van Boxtel, bijvoorbeeld detailhandel in auto's, boten en caravans, bouwmarkten (maximaal één bouwmarkt toegestaan) en tuincentra. Overige vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. De bestaande detailhandelsvestigingen op Ladonk zijn aangeduid op de verbeelding en zijn daardoor positief bestemd. Per aanduiding is specifiek vastgelegd welke branche er is toegestaan.

In het bestemmingsplan is bepaald dat bouwpercelen maximaal 5.000 m² groot mogen zijn. Indien de bestaande oppervlakte van een bouwperceel groter is dan 5.000 m², geldt de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte.

Boxtel is in de regionale Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant aangewezen als 'werkgelegenheidskern' binnen de subregio 's-Hertogenbosch-Oss en heeft een functie voor de opvang van regionale bedrijvigheid (paragraaf 2.2.1). Ladonk speelt daarin, als grootste bedrijventerrein binnen de gemeente, een belangrijke rol. Gezien de regionale opvangfunctie is het, ondanks de ligging in een landelijke regio, wenselijk dat bedrijven op Ladonk de ruimte krijgen om uit te breiden, ook als daardoor een bedrijfskavel van meer dan 5.000 m² ontstaat. Ook voor bedrijven die nu reeds op een groter kavel dan 5.000 m² zijn gevestigd, is het goed denkbaar dat uitbreiding plaatsvindt. Verplaatsing van dergelijke grootschalige bedrijven naar een bedrijventerrein in de stedelijke regio is in veel gevallen niet realistisch. Om die reden is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om percelen groter dan 5.000 m² toe te staan. Als voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid zijn de regels van de Verordening ruimte overgenomen.

Overeenkomstig artikel 3.7 van de Verordening ruimte moet in de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein worden aangegeven hoe wordt omgegaan met de mogelijkheden voor herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik. Voorliggend bestemmingsplan biedt aan bedrijven op het eigen bedrijfskavel voldoende mogelijkheden voor uitbreiding en intensivering van de bebouwing, enerzijds doordat is gekozen voor een uniform bebouwingspercentage van 80%, anderzijds doordat de maximaal toegestane bouwhoogte ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen beperkt is verhoogd op basis van de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan. Hierdoor zijn er voldoende mogelijkheden voor intensief en zuinig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de ruimte voor de beoogde opwaardering van het bedrijventerrein. In combinatie met het beeldkwaliteitplan, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan is opgesteld, het gemeentelijk uitgifteprotocol en de initiatieven vanuit de Parkmanagementstructuur zijn er in de komende jaren voldoende mogelijkheden om (delen van) Ladonk op te waarderen. Voor de uitgifte van nieuwe bedrijfspercelen is een gemeentelijk uitgifteprotocol opgesteld (zie paragraaf 2.3.5) ten behoeve van een optimale en duurzame uitgifte van nieuwe bedrijfskavels. Het uitgifteprotocol is gebaseerd op de SER-ladder en is daardoor in overeenstemming met de provinciale Verordening ruimte.

2.2 Regionale afspraken

2.2.1 Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant

Op 4 april 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant vastgesteld. In dit document zijn de afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio vastgelegd. Geconstateerd is dat Noordoost Brabant niet als één regio kan worden beschouwd wanneer het gaat om via het juiste aanbod van bedrijventerreinen te voorzien in de (verwachte) vraag van het bedrijfsleven. Er is daarom een onderverdeling gemaakt in drie subregio's:

- 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving ('s-Hertogenbosch, Oss, Bernheze, Maasdonk, Heusden en Boxtel);
- Land van Cuijk;

— Uden-Veghel-Schijndel.

In de Agenda Bedrijventerreinen is een visie geformuleerd met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio. In de visie is rekening gehouden met de (verwachte) vraag vanuit het bedrijfsleven en met de mogelijkheden binnen de regio om op korte en middellange termijn in deze vraag te voorzien. Voor Boxtel is geconstateerd dat de industrie, met name via de speerpunten agribusiness en metaalindustrie, een stevige positie heeft. Het grootste deel van de bedrijven in de gemeente is lokaal of regionaal georiënteerd.

Om de economische dynamiek in Noordoost Brabant blijvend te kunnen faciliteren is een compleet en gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden een vereiste, niet alleen voor de door de regio benoemde topsectoren, maar ook voor het behoud van het gevestigde bedrijfsleven en voor het creëren van arbeidsplaatsen. Naast de kwantitatieve eisen is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve eisen. De verkregen inzichten zijn vertaald in een toekomstgerichte strategie die kan worden samengevat als:

- 1 realiseren van topmilieu voor innovatieve bedrijvigheid in speerpuntsectoren (food health farma, logistiek, machines/metaal);
- 2 adequate faciliteiten bieden voor bedrijvigheid in de overige sectoren;
- 3 ruimtelijke kwaliteit van bestaande terreinen maximaal laten aansluiten op de behoeften van de gevestigde bedrijven ('basis op orde').

In het kader van het derde punt ('basis op orde') is er onder andere aandacht voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De afgelopen jaren is in de regio al veel aandacht besteed aan het kwalitatief verbeteren van de bestaande terreinen. De investeringen kunnen in meerderheid worden aangemerkt als revitalisering, maar er is ook sprake van transformatie en herprofilering. Voor Ladonk is in de Regionale Agenda aangegeven dat momenteel herstructurering plaatsvindt. Om dit proces te laten slagen, zijn enkele succesfactoren van belang. Zo zal er aandacht moeten zijn voor de recyclingbedrijven ('nimby'), maar is ook de realisering van bedrijventerrein Vorst van belang om 'schuifruimte' te creëren. Voor de concrete uitwerking van de plannen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de BOM/BHB¹ en is een gronduitgifteprotocol opgesteld. Op 22 augustus 2012 hebben de gemeente Boxtel, de Werkgeversvereniging Boxtel, de BOM en de BHB de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarnaast wordt nauw samengewerkt met het parkmanagement.

In de Regionale Agenda is aangegeven dat er in de regio Noordoost Brabant tot 2020 ongeveer 250 hectare aan uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen bestaat. Als ook de vervangingsvraag en een beleidsimpuls op de speerpunten wordt meegenomen, is sprake van een vraag van 385 hectare. Het totale aanbod binnen de regio bedraagt op dit moment 326 hectare aan 'harde' plannen (bestemmingsplan vastgesteld). Daarnaast is sprake van 256 hectare aan 'zachte' plannen.

¹ Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij / Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen

Er zijn in regionaal verband afspraken gemaakt die zowel betrekking hebben op de investeringen op bestaande bedrijventerreinen (upgrading, herstructurering, parkmanagement, toepassen SER-ladder en regionaal uitgifteprotocol) als op het uitbreiden van de bedrijventerreinvoorraad. Afgesproken is dat 90% van de opgave wordt verdeeld in de 'werkgelegenheidskernen'. In de subregio 's-Hertogenbosch-Oss zijn dat, naast 's-Hertogenbosch en Oss, ook Heusden en Boxtel. Aangezien het grootste gedeelte van de ruimte vraag lokaal is, wordt gekozen voor een spreiding van de bedrijventerreinen in de (sub)regio. In de 'werkgelegenheidskernen' is nauwelijks sprake van overaanbod in de harde plannen. Deze plannen staan dan ook niet ter discussie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Economische Visie

De Economische Visie uit 2009 heeft als doel het behouden en versterken van de huidige economische structuur. Tevens wordt ingezet op het versterken van de wijk economie. Ondernemend Boxtel is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze visie. De volgende beleidskeuzes zijn van belang voor Ladonk:

- Bestaande bedrijvigheid: voor een stabiele lokale economie en behoud van werkgelegenheid worden bestaande bedrijven in staat gesteld om in de gemeente gevestigd te blijven en de te groeien.
- Starters en ZZP'ers: deze ondernemers zijn van groot belang als toekomstige motor van de economie. De gemeente creëert de juiste juridisch-planologische randvoorwaarden voor starters en ZZP'ers, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen.
- Nieuwe bedrijvigheid en regionale samenwerking: de gemeente zal bedrijven uit Haaren en Sint-Michielsgestel blijven faciliteren, mits deze inpasbaar zijn. Tevens wordt geparticipeerd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.
- Dynamiek op bestaande vestigingslocaties: om flexibel in te kunnen spelen op vraag en aanbod wordt de dynamiek op bestaande bedrijventerreinen gestimuleerd. Hiervoor is schuifruimte nodig. Bestemmingsplannen bieden mogelijkheden voor intensiever grondgebruik, een grotere bouwhoogte en/of het toestaan van activiteiten met een hogere toegevoegde waarde.
- Faciliteren ruimtebehoefte: in overleg met het Parkmanagement wordt bepaald onder welke voorwaarden grond op bedrijventerrein Ladonk wordt uitgegeven. Uitgangspunt is dat het juiste bedrijf op de juiste plek wordt gevestigd.

2.3.2 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit de Atlas (de ruimtelijke analyse en opgave) de Agenda (de visie op deelgebieden) en het Bedrijfsplan (de uitvoeringsagenda). De structuurvisie vormt een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, biedt de basis voor concrete projecten en is een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De vigerende sectorale beleidsstukken zijn in de structuurvisie beschreven en, voor zover nog relevant, overgenomen.

Boxtel presenteert zich in de structuurvisie als het hart van het Groene Woud, met onder andere de Kampina en de Dommel als belangrijke groene waarden. De kern van de structuurvisie is het koppelen van Boxtel aan het Groene Woud, waardoor wonen en werken zullen profiteren. Boxtel maakt daarom onder andere een keuze voor sterk herkenbaar centrum en een vitaal Ladonk/Vorst. Een goede bereikbaarheid en een verbinding tussen het centrum en de Kampina over Ladonk zijn daarbij van belang.

Het vigerende beleid op het gebied van economie en werken is onder andere opgenomen in de Economische Visie (2009) en de nota 'Strategisch Arbeidsmarktbeleid 2010-2020'. In deze nota is aangegeven dat Boxtel vanwege haar ligging een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor zakelijke instellingen. De sector industrie zal naar verwachting nauwelijks groeien; er ligt dan ook een belang om aan te sluiten bij de groei van kennisintensieve diensten. Daarnaast is opgemerkt dat de gemeente in het hart van een groene regio ligt en op toeristisch vlak veel te bieden heeft. In het Beleidsprogramma 2010-2014 wordt hierop voortgeborduurd. Door revitalisering en profilering van Ladonk-Vorst via succesvolle, innovatieve bedrijven en door een 'hoogwaardige' invulling van de stationszone kan het bedrijventerrein een aantrekkelijke verbinding vormen met het Groene Woud en de Kampina.



Deelgebied Westelijke Poort (Structuurvisie)

Met betrekking tot detailhandel is in het Beleidsprogramma aangegeven dat Boxtel markttechnisch ruimte heeft voor een extra bouwmarkt met een lokale functie. Gelet op de wens voor een evenwichtige spreiding gaat de voorkeur uit naar vestiging op een bedrijventerrein. Ook wordt gedacht aan een clustering van volumineuze handel. Op grond van deze ambities is onderzoek gedaan naar de branchering en profilering van Ladonk en Vorst, wat heeft geresulteerd in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011.

In de structuurvisie zijn het geldende beleid en de ambities samengebracht in een visie op de deelgebieden. Ladonk maakt deel uit van het deelgebied Westelijke Poort. Voor dit deelgebied gelden de volgende kaders (de nummering verwijst naar de nummers op de kaart Deelgebied Westelijke Poort):

- 6 De directe omgeving van het station is onderdeel van het centrum, waarbij ingestoken wordt op functies die qua schaalniveau één maat groter zijn dan die in het centrum en tweezijdig georiënteerd zijn (naar het centrum en naar Ladonk) om de verbinding tussen Ladonk en het centrum te versterken.
- 7 Vanuit het station wordt een duidelijke (langzaamverkeers)verbinding over Ladonk richting Lennisheuvel en via Lennisheuvel naar de Kampina gemaakt; hierbij wordt de bestaande verbinding via Kalksheuvel kwalitatief versterkt.
- 8 Op de kruising van deze verbinding met de Keulsebaan-Industrieweg, rotonde Boseind en omgeving, ontstaat een markante locatie waar intensiever en met meer beeldkwaliteit gebouwd kan worden.
- 9 Ladonk/Vorst krijgt een duurzame uitstraling: een weliswaar dominant industrieel werkmilieu, maar met bedrijven die op een hoogwaardige duurzame wijze hun productieprocessen hebben ingericht; er wordt niet gekozen voor een bepaalde specialisatie op Ladonk/Vorst, maar voor differentiatie.
- 10 Lennisheuvel en Ladonk worden ruimtelijk en met beeldkwaliteit met elkaar verbonden; voor Lennisheuvel, 'het balkon naar de Kampina', zal dit in samenspraak met de bewoners worden uitgewerkt.

In het Bedrijfsplan (het uitvoeringsprogramma) is aangegeven dat Ladonk-Vorst een gemengd en arbeidsintensief bedrijventerrein blijft. De delen Stationszone, Ladonk en Vorst onderscheiden zich qua functie, uitstraling en bedrijfstypen. Als totaal krijgt het gebied een 'duurzame uitstraling': een weliswaar dominant industrieel werkmilieu, maar met bedrijven die op een hoogwaardige duurzame wijze hun productieprocessen hebben ingericht. Op Ladonk-Vorst worden geen horeca en geen woningbouw toegestaan, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er wordt gestreefd naar een zone langs de Keulsebaan/het Boseind waarbinnen volumineuze detailhandel mogelijk is. Vanaf het station wordt een duidelijke (langzaamverkeers)verbinding aangelegd richting Lennisheuvel en de Kampina. Op de structurenkaart is voor Ladonk daarnaast de realisering/opwaardering van het TALK-tracé opgenomen.

2.3.3 Samenwerkings- en participatieovereenkomst Ladonk

Op 22 augustus 2012 hebben de gemeente Boxtel, de Werkgeversvereniging Boxtel, de BOM en de BHB de Samenwerkings- en participatieovereenkomst Ladonk ondertekend. Onderdeel van de overeenkomst is de oprichting van een herstructureringsfonds waarmee een impuls wordt gegeven aan het bedrijventerrein. Zowel de gemeente als de BOM/BHB hebben geld beschikbaar gesteld om plannen en projecten van ondernemers van een kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien. De plannen worden getoetst aan het op 6 september 2011 vastgestelde Ontwikkelingsplan Ladonk 2011. In de samenwerkings- en participatieovereenkomst is vastgelegd op welke manier de betrokken partijen gaan samenwerken om vorm te geven aan de herstructurering van Ladonk. In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid aandacht besteed aan het Ontwikkelingsplan.

2.3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden perifere detailhandel

In het kader van het herstructureringsproces van bedrijventerrein Ladonk is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op het terrein. Vestiging van perifere detailhandel kan bijdragen aan de vernieuwing en kwalitatieve opwaardering van het terrein. Door BRO is een notitie opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor de branches bouwmarkten en woongerelateerde winkels in beeld zijn gebracht². Er is daartoe een globaal distributie-planologisch onderzoek verricht naar de haalbaarheid van consumptiegericht activiteiten op de bedrijventerreinen Ladonk en Vorst in de branches doe-het-zelf, wonen en plant & dier.

Het huidige perifere detailhandelsaanbod in de gemeente Boxtel is beperkt, met name voor de branches doe-het-zelf en wonen. Er is wel sprake van een uitgebreid perifeer aanbod in de tuinbranche. Beleidsmatig wordt in de gemeente op perifere locaties geen ruimte geboden voor de vestiging van grootschalige detailhandel op het gebied van bijvoorbeeld bruin- en witgoed en sport en spel. Voor dergelijke vormen van detailhandel is en blijft het centrum van Boxtel de aangewezen locatie.

Binnen de doe-het-zelfbranche is voldoende ruimte voor de toevoeging van een tweede bouwmarkt in de gemeente. Bij voorkeur dient het aanbod evenwichtig te worden gespreid over de gemeente, zodat de structuur wordt versterkt. In de woonbranche bestaan eveneens mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod; dit is echter sterk afhankelijk van interesse en initiatief vanuit de markt. Het is hierbij van belang dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar clustering van perifeer detailhandelsaanbod, zodat kan worden ingespeeld op het gemak voor de consument en kan worden geprofiteerd van combinatiebezoek. In de nota is aangegeven dat Bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst) een prima zoeklocatie is voor de vestiging van een tweede bouwmarkt, aangezien hiermee de gewenste spreiding tot stand komt.

² Boxtel, Ontwikkelingsmogelijkheden PDV op bedrijventerrein Ladonk-Vorst, BRO, rapportnr 203X00765.062351_1, 5 november 2010

De meest kansrijke zone ligt rond de rotonde Boseind en aan weerszijden van de Keulsebaan, aangezien deze locatie voldoet aan de ruimtelijke vestigingsvoorwaarden voor een bouwmarkt en vestiging op deze locatie niet of minimaal leidt tot negatieve effecten op de reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein. Door de vestiging (op termijn) van enig aanbod in de woonbranche, kan een cluster worden gecreëerd wat de aantrekkingskracht ten goede komt. Er kan daarbij worden gedacht aan een keuken- en/of badkamerspeciaalzaak of een woonwarenhuis. In de toekomst dient op perifere locaties de verkoop van auto's, boten, caravans en brommers/scooters tot de mogelijkheden te (blijven) behoren. Ook brandgevaarlijke artikelen kunnen op een perifere locatie worden aangeboden. Indien een dergelijk initiatief zich voordoet, is op Ladonk eventueel ook een beperkte vorm van daghoreca mogelijk, eventueel als onderdeel van een detailhandelsvestiging of -cluster.

In het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 zijn de aanbevelingen uit de nota 'Ontwikkelingsmogelijkheden PDV op bedrijventerrein Ladonk-Vorst' overgenomen. In het oostelijk deel van het bedrijventerrein, rond de rotonde Boseind, is een zone aangewezen waar perifere detailhandel kan worden gevestigd. In voorliggend bestemmingsplan zijn op deze locatie mogelijkheden geboden voor de vestiging van detailhandel in volumieuze artikelen, waaronder maximaal één bouwmarkt.

2.3.5 Uitgifteprotocol bedrijventerreinen Boxtel

Op basis van het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 is een gronduitgifteprotocol voor de Buxtelse bedrijventerreinen opgesteld. De algemene doelstelling van de gemeente is om zuinig om te gaan met de bedrijventerreinen en deze op een duurzame wijze in te vullen. Herstructurering heeft dan ook de voorkeur boven uitgifte van een nieuw bedrijfsperceel. Het ongebreideld uitgeven van nieuwe bedrijventerrein kan leiden tot leegstand en verpaupering op bestaande terreinen. Bestaande panden en percelen worden dan ook nadrukkelijk bij de uitgifte betrokken. Daarnaast kan het uitgifteprotocol bijdragen aan versterking van de economische structuur en de opbouw van een evenwichtige werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen.

Het gronduitgifteprotocol voorziet in een systeem waarmee op transparante, doelmatige en gestructureerde wijze de uitgifte van bedrijfskavels op zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden. Het uitgifteprotocol gaat primair uit van de vestiging van Buxtelse bedrijven of bedrijven uit de gemeenten Haaren en Sint-Michielsgestel, die op de huidige locatie een ruimtelijk of functioneel knelpunt hebben en om die reden niet ter plaatse kunnen uitbreiden. Voor bedrijven van buiten de regio die zich op een Buxtels bedrijventerrein willen vestigen, gelden aanvullende voorwaarden, onder andere dat de bedrijven een lokale binding moeten hebben met Buxtel en dat de bedrijven een bijdrage moeten leveren aan de versterking van de economische structuur.

Op basis van het uitgifteprotocol wordt primair getoetst of vestiging van een bedrijf op een bestaand bedrijventerrein mogelijk is.

Alleen als aangetoond wordt dat het aanbod van bestaande panden of terreinen geen passende oplossing biedt, is de uitgifte van een kavel op een nieuw bedrijventerrein een optie. In het laatste geval worden afspraken gemaakt die erop zijn gericht om het bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Daarbij worden ook afspraken gemaakt hoe wordt omgegaan met de achterblijvende bedrijfslocatie. Op deze manier geeft de gemeente Boxtel bij de uitgifte van bedrijfskavels invulling aan de SER-ladder en het provinciaal beleid inzake de uitgifte van bedrijfskavels: in eerste instantie worden de mogelijkheden voor uitbreiding ter plaatse of vestiging op een bestaande bedrijfslocatie onderzocht. Pas als dit niet mogelijk blijkt, is vestiging op een nieuw bedrijventerrein aan de orde.

2.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) 2008-2020 is het komen tot een gemeentebreed evenwicht in de bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Op basis van een analyse van de huidige situatie en het toekomstbeeld van de gemeente, is een aantal ambities opgesteld voor het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020. De ambities zijn onderscheiden naar gebiedstype. Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende ambities:

- goede bereikbaarheid en ontsluiting van bedrijfseconomische en industriegebieden (onder andere Ladonk);
- hinder voor de directe omgeving (geluid, trillingen) voorkomen door goede inpassing van de infrastructuur.

In het GVVP zijn drie belangrijke thema's vastgesteld:

- Wegenstructuur: beter benutten van bestaande infrastructuur en realiseren van nieuwe infrastructuur om verkeer uit de kernen en het buitengebied te halen. Dit in relatie tot het verbeteren van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid.
- Duurzaam Veilig: doorzetten van het verkeersveiligheidsbeleid en introduceren van Shared Space en Natuurlijk Sturen. Categorisering van het wegennet conform Duurzaam Veilig en het vaststellen van essentiële herkenbaarheidskenmerken.
- Fiets: maatregelen nemen om het hoge aandeel in de vervoerswijzekeuze vast te houden. Fietsverkeer wordt gestimuleerd door het uitbreiden en voltooien van het fietsnetwerk en het realiseren van goede fietsenstallingen.

De (toekomstige) wegenstructuur voor de gemeente Boxtel is in het GVVP vastgelegd. Ten opzichte van de huidige situatie zijn drie elementen aan de wegenstructuur toegevoegd: een verbetering van de toegang van bedrijventerrein Ladonk en kern Boxtel, een nieuwe ontsluiting van Ladonk aan de westzijde en een aansluiting van de N618 op de A2.

Door de toenemende verkeersdruk op de Keulsebaan komen de bereikbaarheid van Ladonk en de kern Boxtel onder druk te staan. Vergroting van de capaciteit van deze weg is daarom nodig. De leefbaarheid in Kalksheuvel op de Kapelweg wordt negatief beïnvloed door de hoge verkeersintensiteit, met een relatief hoog aandeel vrachtverkeer door de nabijheid van bedrijventerrein Ladonk.

Een nieuwe verbinding tussen Ladonk en de Kapelweg kan de leefbaarheid verbeteren en mede een oplossing bieden voor de problematiek van de dubbele overweg. Inmiddels worden de plannen voor deze nieuwe aansluiting uitgewerkt in het kader van TALK (Tracéstudie A2-Ladonk-Kapelweg). Het door de gemeenteraad op 12 oktober 2012 vastgestelde voorkeurstracé voorziet in een nieuwe ontsluiting aan de noordwestzijde van het plangebied, door middel van een nieuwe verbindingsweg tussen het bedrijventerrein en de Kapelweg. Voor het vrachtverkeer ligt de nadruk op de bereikbaarheid van bedrijventerrein Ladonk. De bereikbaarheid van Ladonk wordt verbeterd door de capaciteit van de Keulsebaan te vergroten en door een verbinding tussen Ladonk en de Kapelweg te realiseren.

2.3.7 Fietsvisie 2010-2020

Het fietsgebruik binnen de gemeente Boxtel is al relatief hoog, maar heeft nog voldoende potentie om te groeien. De fiets is een duurzaam vervoermiddel en draagt bij aan de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid van Boxtel. Daarnaast verbetert het de luchtkwaliteit in de gemeente en de gezondheid van de inwoners. In de Fietsvisie 2010-2020 is de gemeentelijke visie op het fietsgebruik opgenomen. De visie is gericht op het stimuleren van het fietsgebruik en niet op het ontmoedigen van het autogebruik.

Onderdeel van het fietsbeleid is de realisering van een hoofdfietsnetwerk binnen de gemeente, dat alle belangrijke bestemmingen binnen de gemeente verbindt en aantakt op het provinciale fietsnetwerk. In de Fietsvisie is op bedrijventerrein Ladonk een aantal fietsroutes aangegeven die onderdeel uitmaken van het primaire of secundaire fietsnetwerk, onder andere over de Mijlstraat, de Van Salmstraat, de Kruisboeksestraat, de Scheepdonkseweg, de Industrieweg, het Boseind en de Lennisheuvel. De fietsroutes verbinden het centrum van Boxtel met de kern Lennisheuvel en de Kampina. Het merendeel van de fietsroutes op Ladonk voldoet nog niet aan de eisen die daaraan in het kader van de Fietsvisie worden gesteld. Verbetering/opwaardering van deze routes is dan ook gewenst.

2.3.8 Toeristisch-recreatief beleidsplan

Boxtel presenteert zich als bruisende Brabantse gemeente midden in nationaal landschap Het Groene Woud. De ambitie zoals opgenomen in het toeristisch-recreatief beleidsplan is om Boxtel te ontwikkelen als toegangspoort tot Het Groene Woud, met een goede verbinding met het Boxtelse centrum. De doelen zijn:

- een sterke toename van het aantal toeristen in het Groene Woud;
- een toename van het aantal toeristen in het centrum van Boxtel;
- het aanbieden van meerdaagse arrangementen in Boxtel of directe omgeving;
- het benutten van toerisme en recreatie als economische kans voor agrariërs en middenstand.

Groen vormt de basis van het toeristische product Boxtel, maar wordt nader ingekleurd met rood (versterking kern Boxtel, benutten cultuurhistorie) en blauw (de Dommel). Om de doelen van het beleidsplan te verwezenlijken is een goed uitgerust informatie-/bezoekerscentrum gewenst.

Daarnaast is een goede bereikbaarheid van de bezienswaardigheden een voorwaarde. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven dat ontwikkeling van de spoorzone bij kan dragen aan de versterking van het Buxtelse centrum. Ladonk is verder met name in beeld in het kader van het verbeteren van de verbindingen tussen de kern van Buxtel en het buitengebied (met name de Kampina).

2.3.9 Beeldkwaliteitplan Ondernemersterrein Ladonk

De visie op het toekomstig functioneren van Ladonk is vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011. De ruimtelijke component van de ontwikkelingsvisie is deels vertaald in voorliggend bestemmingsplan (bijvoorbeeld door een beperkte verhoging van de maximale bouwhoogte en door het toestaan van volumineuze detailhandel op een deel van het bedrijventerrein) en is deels verder verfijnd in het beeldkwaliteitplan Ondernemersterrein Ladonk. Het beeldkwaliteitplan is op 22 mei 2012 vastgesteld door het college om als leidraad te laten dienen voor verdere uitwerking in bestemmingsplan en uitgifteprotocol en om te fungeren als inspiratiekader bij gesprekken met ondernemers. De Commissie Ruimtelijke Zaken heeft het beeldkwaliteitplan op 12 juni 2012 voor kennisgeving aangenomen.

In het beeldkwaliteitplan is de huidige beeldkwaliteit geanalyseerd en zijn de ambities geformuleerd ten aanzien van een toekomstbestendig Ladonk. In vervolg hierop is een stedenbouwkundige visie opgesteld, die is doorvertaald in ambities met betrekking tot de beeldkwaliteit op kavelniveau. Het beeldkwaliteitplan bevat geen 'toetsbare criteria' maar vormt een inspiratiekader in de vorm van referentiebeelden en korte teksten.

De gemeente Buxtel wil het ondernemersterrein Ladonk in zijn geheel op een hoger niveau tillen. Uit de analyse blijkt dat de verbetering moet zijn gericht op de thema's 'herkenbaarheid' en 'beleving'. De voorwaarde voor een herkenbaar terrein is een logische, samenhangende en hiërarchische hoofdstructuur. De voorwaarde voor een positieve beleving is een rustig en evenwichtig beeld, met ruimte voor groen, aandacht voor het beeld van gebouwen en een gevoel van veiligheid. Het aspect beleving is het belangrijkste voor de hoofdroutes en de langzaamverkeersroutes. De stedenbouwkundige visie omvat een streefbeeld dat verder is uitgewerkt in de hoofdontsluiting en de langzaamverkeersroutes, de bijzondere accenten, de ruimtelijke hoofdstructuur, de beeldkwaliteitsambities en de overgang naar het landschap. In de uitwerking van de beeldkwaliteitsambities worden vier ambitieniveaus onderscheiden: voor de accenten, de hoofdstructuur, de hoogwaardige werkgebieden en de werkgebieden.

2.4 Ontwikkelingsplan Ladonk 2011

2.4.1 Algemeen

De gemeente Buxtel heeft, in samenwerking met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Werkgeversvereniging Buxtel (WeB), het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 opgesteld. Op 6 september 2011 is het Ontwikkelingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Ontwikkelingsplan geeft aan wat anno 2011 de stand van zaken met betrekking tot de herprofilering/herstructurering van Ladonk is en geeft inzicht in de potenties en ambities. Het Ontwikkelingsplan fungeert als richtinggevend toetsingskader bij de verdere aanpak van het bedrijventerrein, inclusief de uitgifte van Vorst en is een uitwerking van de structuurvisie Verfrissend Boxtel (2011). Daarbij worden twee doelstellingen nagestreefd:

- 1 **Publiekrechtelijk:** het Ontwikkelingsplan is een uitwerking van de structuurvisie Verfrissend Boxtel (2011) en vormt het uitgangspunt voor de nieuw op te stellen bestemmingsplan(nen) voor Ladonk en Vorst.
- 2 **Publiek-private samenwerking:** het Ontwikkelingsplan vormt de basis voor nieuwe afspraken tussen de betrokken partijen (al dan niet verenigd in Parkmanagement) over de wijze waarop er bij de aanpak van Ladonk zal worden samengewerkt.

Het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 is een actualisatie van het Ontwikkelingsplan Ladonk uit 2006. De belangrijkste wijzigingen die aanleiding gaven om het Ontwikkelingsplan te actualiseren zijn de volgende:

- de stagnerende ontwikkeling van de Stationszone;
- planvorming voor Vorst: Vorst A is grotendeels uitgegeven ten behoeve van het Rabobank Datacenter; de provincie heeft goedkeuring onthouden aan een bedrijfsbestemming voor Vorst B en C;
- het TALK-tracé is inmiddels vastgesteld en is verder uitgewerkt.

Het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. De ontwikkelingsvisie die in het Ontwikkelingsplan is geformuleerd is, voor zover mogelijk, overgenomen in het bestemmingsplan. Een aantal ontwikkelingen (zoals de herontwikkeling van het Baanplein en de realisering van TALK) is weliswaar voorzien in het Ontwikkelingsplan, maar is onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan mee te nemen.

2.4.2 Toekomstvisie

In het Ontwikkelingsplan zijn een ruimtelijke en economische analyse van Ladonk opgenomen en is een toekomstvisie voor Ladonk en Vorst geschetst. De hoofddoelstelling van het Ontwikkelingsplan is de verbetering van het verblijfs- en vestigingsklimaat op het bedrijventerrein door:

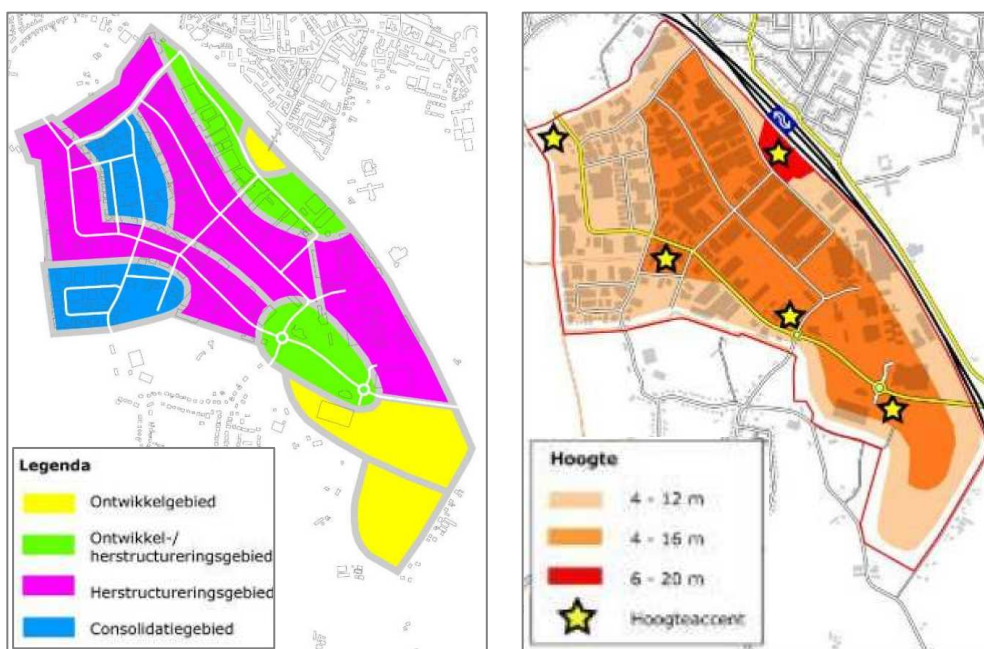
- goede ontwikkelingsmogelijkheden voor alle deelgebieden;
- goede match tussen gebruiksfunctie en uitstraling van het terrein;
- goede bereikbaarheid voor ondernemers, hun bezoekers en leveranciers.

De uitstraling van het plangebied in zijn geheel wordt beter als er een heldere clustering van bedrijfsactiviteiten is, er sprake is van een logische samenhang met het omringende landschap, het verkeer op overzichtelijke wijze door het gebied wordt geleid, de inrichting van de openbare ruimte op orde is en alle verkeersdeelnemers veilig hun route kunnen afleggen.

2.4.3 Aandachtsgebieden

Bij de toekomstige aanpak van Ladonk ligt in verschillende zones de prioriteit op verschillende aspecten. Er wordt onderscheid gemaakt in vier aandachtsgebieden:

- 1 **Ontwikkelgebied:** in dit gebied gaat veel gebeuren; er is sprake van ingrijpende ontwikkelingen, zowel in de openbare ruimte als op de bedrijfskavels, door de gemeente en/of private partijen.
- 2 **Herstructureringsgebied:** in dit gebied wordt veel ruimte geboden voor kwaliteitsverbetering op private kavels. Het herstructureringsfonds is bij uitstek bedoeld voor de aanpak van deze deelgebieden.
- 3 **Herstructurerings- en ontwikkelgebied:** in dit gebied is sprake van zowel herstructurering van bestaande kavels als nieuwe ontwikkelingen.
- 4 **Consolidatiegebied:** in dit gebied is het beleid gericht op instandhouden en verbeteren van wat er al is. Het motto in deze deelgebieden is 'business as usual'.



Visie aandachtsgebieden en Bouwhoogtes (Ontwikkelingsplan Ladonk 2011)

2.4.4 Visie op verkaveling en bebouwing

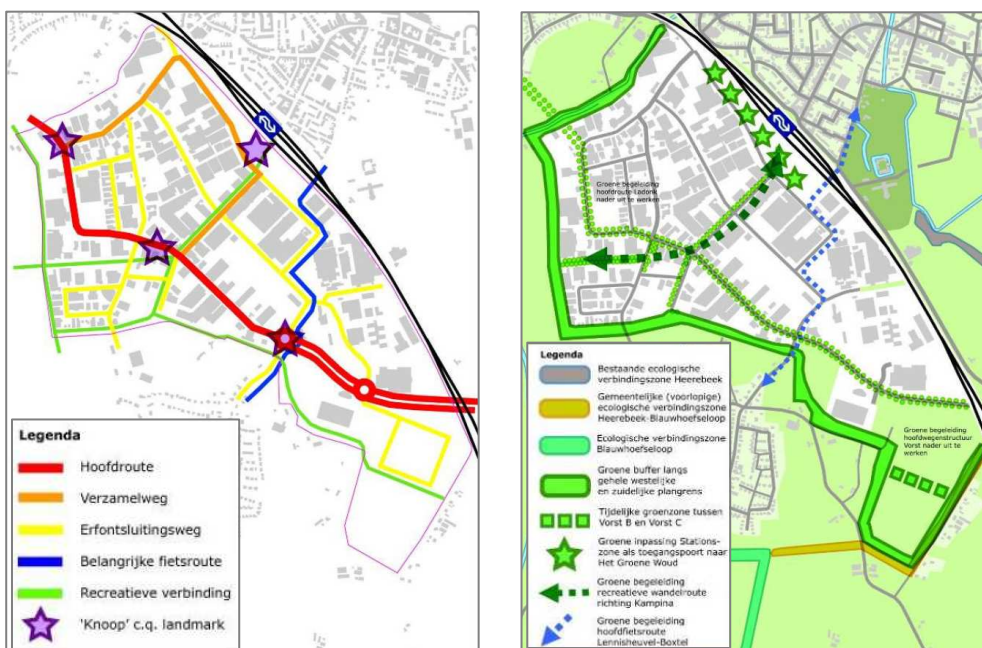
Het doel is om te komen tot een gevarieerde verkaveling, die zuinig ruimtegebruik mogelijk maakt. Ladonk is en blijft een gemengd bedrijventerrein, waardoor kavels beschikbaar moeten zijn voor kleine, middelgrote en grote bedrijven. In het Ontwikkelingsplan wordt gestreefd naar een minimale kavelgrootte van 1.000 m², om te voorkomen dat op Ladonk bedrijven worden gevestigd die zich ook elders in het stedelijk gebied kunnen huisvesten. De in de provinciale Verordening ruimte opgenomen maximale kavelmaat van 5.000 m² wordt beschouwd als richtlijn, omdat op Ladonk, gezien de regionale opvangfunctie van Boxtel, ook aan bestaande grotere bedrijven uitbreidingsruimte moet worden geboden.

In het Ontwikkelingsplan wordt een minimum bebouwingspercentage van 50% voorgesteld om grote onbebouwde terreinen (opslag, parkeerterrein) te voorkomen. Om intensief ruimtegebruik mogelijk te maken, wordt een maximum bebouwingspercentage van 70% voorgesteld. Op de meer representatieve delen van Ladonk en op Vorst wordt een bebouwingspercentage tussen de 60% en 80% nagestreefd.

Voor de bouwhoogte worden langs de randen van het bedrijventerrein een minimale bouwhoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter voorgesteld. In de overige delen van het bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Voor bepaald elementen (silo's, gebouwgebonden windturbines, bedrijfsinstallaties) zijn grotere hoogtes denkbaar. Op een aantal locaties langs de Keulsebaan en de nieuwe hoofdroute (TALK) is hogere bebouwing mogelijk.

2.4.5 Visie op verkeer en bereikbaarheid

Overeenkomstig de plannen voor TALK wordt over Ladonk een betere ontsluitingsstructuur gecreëerd. De route Keulsebaan - Industrieweg - Schouwrooij - Colenhoef zal daarbij gaan functioneren als hoofdonsluiting van het bedrijventerrein. De oostzijde van deze route (Keulsebaan) kan worden ontwikkeld als het verlengde van de stad, door de route te begeleiden door showrooms en 'etalagebedrijven'. De westelijke entree, vanuit het landelijk gebied, krijgt een ingetogener karakter.



Visie hoofdverkeersstructuur en Visie groen en ecologie (Ontwikkelingsplan Ladonk 2011)

Doelstelling is het creëren van een herkenbare hoofdroute op Ladonk en veilige verbindingen voor langzaam verkeer tussen Boxtel en Lennisheuvel. Er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen hoofdroute en ondergeschikte route. Om de verkeersafwikkeling op de hoofdroute vlot te laten verlopen, worden bij voorkeur zo weinig mogelijk rechtstreekse kavelontsluitingen op deze route gemaakt.

Dit kan bijvoorbeeld door de samenvoeging van smalle percelen of het collectief organiseren van parkeergelegenheid en laad- en loszones. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein, naast of achter de bedrijfsgebouwen. Dit geldt in ieder geval voor nieuwe bedrijven (Stationszone en Vorst) en waar mogelijk ook voor bestaande bedrijven. Doelstelling is een verbod op parkeren en laden en lossen langs de kant van de openbare weg op het gehele bedrijventerrein.

De infrastructurele aanpassingen in het kader van TALK zullen naar verwachting een positief effect hebben op de ruimtelijke structuur van Ladonk en op de omgeving. Er ontstaat een nieuwe dynamiek, doordat wegen en kruisingen van vorm en karakter veranderen en doordat percelen die zich nu in de luwte bevinden, straks langs een doorgaande route liggen, en omgekeerd.

In het Ontwikkelingsplan worden vier knooppunten onderscheiden, die fungeren als bakens binnen het nieuwe Ladonk en een aanjaag- of vliegwielfunctie kunnen hebben voor de herstructurering van de omliggende bedrijfskavels:

- 1 de Stationszone vormt de entree vanaf het centrum van Boxtel. Gezocht wordt naar een multifunctionele invulling met functies die aansluiting zoeken met het centrum en/of een verbinding zoeken met het Groene Woud. Vanwege het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan en het ontbreken van concrete plannen, is de beoogde nieuwe invulling van de Stationszone niet meegenomen. Het parkeerterrein is bestemd als 'Verkeer' en voor de overige gronden in de Stationszone is een bedrijfsbestemming opgenomen.
- 2 De zone tussen de rotondes Vorst en Boseind wordt de toegang vanaf de A2, die begeleid wordt door showrooms en consumentgerichte activiteiten. Hier wordt gedacht aan representatieve architectuur binnen een zo continu mogelijke gevelwand. In dit bestemmingsplan is voor de betreffende zone de aanduiding 'detailhandel volumineus' opgenomen.
- 3 De zone tussen de kruisingen Industrieweg/Mijlstraat en Industrieweg/Kruisbroeksestraat kan worden vormgegeven als 'centrum' van Ladonk. Hier ontmoeten diverse verkeersstromen, waaronder fietsers en wandelaars, elkaar. De verkeersveiligheid en beeldkwaliteit zijn belangrijk op deze plek, ook voor recreanten die zich begeven richting de Kampina. Gedacht wordt aan een hervorkaveling van de zone ten zuiden van de Industrieweg, waarbij meteen het aantal verkeersconflictpunten aanzienlijk kan worden verminderd. Het bestemmingsplan staat een eventuele hervorkaveling niet in de weg.
- 4 De entree tot Ladonk vanaf Kalksheuvel en het landelijk gebied (rondom de Colenhoef) zal ingetogener zijn dan die aan de Keulsebaan. Hier wordt op termijn gedacht aan het vertrek van het bestaande recyclingbedrijf en herontwikkeling van de locatie tot een representatieve nieuwe functie, die zo mogelijk de verbinding zoekt met het omliggende buitengebied. In tegenstelling tot de Keulsebaan zal de architectuur op deze plek eerder associëren met ecologie en duurzaamheid. Indien sprake is van een concreet plan voor herontwikkeling, kan dit te zijner tijd door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

Omdat Ladonk tussen Boxtel en Lennisheuvel ligt, is een doorgaande fietsroute over het bedrijventerrein onvermijdelijk. Gestreefd wordt naar een vrijliggend fietspad, met aandacht voor oversteekbaarheid van kruisingen en een consequente voorrangsgeregeling. Het exacte tracé wordt meegenomen bij de uitwerking van de verkavelingsplannen voor Vorst en de inrichtingsplannen voor de weg Lennisheuvel. Met gescheiden fietspaden elders op het bedrijventerrein dient voorzichtig te worden omgegaan omdat deze al snel leiden tot conflicten ten aanzien van de breedte van de rijbanen. De recreatieve verbinding van het centrum en station van Boxtel richting de Kampina wordt versterkt door het verbinden van de voetgangersroute over de Kruisbroeksestraat via de Scheepdonkseweg naar de Loxvenseweg. Daarbij kan worden aangehaakt met de gedachte herverkaveling van de percelen rondom de Industrieweg. De herstructurering van dit gebied kan echter lang op zich laten wachten. In de tussentijd zal de vindbaarheid van de recreatieve route tussen het station en de Kampina worden verbeterd door het plaatsen van borden die de wandelaars leiden langs de kortste route via de Kruisbroeksestraat.

2.4.6 Visie op groen en ecologie

Op het gebied van landschap en groen zijn in het Ontwikkelingsplan twee doelstellingen geformuleerd:

- Het creëren van een heldere groenstructuur, die de uitstraling van het bedrijventerrein versterkt zonder de gebruiksfunctie te belemmeren.
- Het verminderen van de barrièrefunctie van Ladonk en het leggen van logische groene verbindingen tussen Boxtel en haar landelijke omgeving.

De groenstructuur zal zich vooral langs de randen van het bedrijventerrein bevinden, waar de groene buffer fungeert als raamwerk. De nieuw aan te leggen beplantingssingel langs de randen van Vorst sluit aan bij de bestaande groenzone rondom bedrijventerrein Ladonk. Deze continue beplantingssingel zorgt voor inpassing in het landschap van het Groene Woud en vormt een groene setting voor een recreatieve wandeling door werknemers en omwonenden. Tot slot heeft deze buffer naast een visuele en recreatieve betekenis ook ecologische waarde als een nieuwe verbindingszone voor flora en fauna. In dit kader zal de buffer ter plaatse van Vorst aansluiting zoeken bij bestaande ecologische verbindingszones tussen de Heerebeek en de Blauwhoefseloep.

Op het bestaande bedrijventerrein dat binnen dit groene raamwerk ligt, ligt de nadruk vooral op de groene begeleiding van drie routes:

- 1 de fietsverbinding tussen Boxtel en Lennisheuvel;
- 2 de recreatieve wandelroute tussen station en Kampina;
- 3 de verzamelwegen in deelgebied Vorst.

De groenstructuren langs deze routes dienen vooral compact en helder te zijn; te veel groen op het bedrijventerrein kan voor een gevoel van onveiligheid zorgen doordat er donkere en onoverzichtelijke plekken komen. Een en ander is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan Ondernemersterrein Ladonk.

Ook voor individuele bedrijfskavels zijn in het beeldkwaliteitplan richtlijnen voor groen meegegeven, bijvoorbeeld door geen of beperkt parkeren toe te staan vóór de gebouwen. In het algemeen wordt er echter van uitgegaan dat het verplichten van een beetje groen op ieder kavel weinig kwaliteit toevoegt aan Ladonk als geheel en ook niet strookt met het streven naar intensief ruimtegebruik. In het Ontwikkelingsplan is dan ook de voorkeur gegeven aan zorgvuldige, efficiënte benutting van kavels en het concentreren van groen, iets wat in de huidige opzet al gebeurt in de vorm van de groenzone rondom het terrein.

2.4.7 Visie op economische structuur

De eigen identiteit van Ladonk is belangrijk. Het bedrijventerrein heeft niet alleen een productie- en opslagfunctie maar moet ook een eigenheid hebben die bij kan dragen aan een gunstig vestigings- en verblijfsklimaat. De uitdaging is om deze 'eigenheid' te vertalen naar een concept dat aansluit bij de gebruiksfunctie, maar er ook voor zorgt dat het bedrijventerrein interessanter wordt voor ondernemers om zich er te vestigen. De centrale ligging binnen de Brabantse stedendriehoek 's-Hertogenbosch - Tilburg - Eindhoven (of binnen de stedenruit, als Veghel-Uden wordt meegerekend) maakt Ladonk speciaal en bepaalt het ontwikkelingsperspectief.

Het bedrijventerrein kan op regionaal niveau ondersteunend zijn aan Brabantstad: het kan een interessante vestigingsplaats zijn voor bedrijven die vanwege hun medewerkers of klanten een link hebben met één, twee of alle drie de grote steden. Ook de aanwezigheid centraal in het Groene Woud biedt een vestigingsmilieu dat andere bedrijventerreinen niet hebben. Boxtel wil zichzelf profileren als een duurzame gemeente, waarin kwaliteit centraal staat, zowel ten aanzien van groen, wonen en werken. Bedrijven die zich richten op duurzaamheid, natuur en recreatie kunnen zich met een vestiging op Ladonk onderscheiden. Op lokaal niveau kan Ladonk een plek zijn voor showrooms en grootschalige detailhandel, die niet passen in het centrum.

Segmentering is het indelen en faciliteren van bedrijventerreinen op basis van locatiewensen/-eisen van verschillende groepen gebruikers. Een uitgekiende segmentering vergroot doorgaans de aantrekkingskracht van een bedrijventerrein en zorgt ervoor dat bedrijven minder geneigd zijn zich elders te vestigen. Segmentering kan nuttig zijn maar kan niet altijd worden doorgevoerd omdat terreinen te klein zijn of omdat er in de betreffende gemeente of regio onvoldoende vraag is vanuit één segment. Het merendeel van de bedrijventerreinen in Nederland is dan ook gemengd en Ladonk vormt hierop geen uitzondering. Dit soort gemengde terreinen zal in Boxtel en vele andere gemeenten noodzakelijk blijven. In het ontwikkelingsplan wordt er vanuit gegaan dat Ladonk een gemengd bedrijventerrein blijft, met een overwegend lokaal karakter maar daarnaast met ruimte voor regionale en (inter)nationale bedrijven. Een bepaalde mate van segmentering wordt zeker mogelijk en zelfs wenselijk geacht. Voorgesteld wordt deze segmentering te laten plaatsvinden aan de hand van de volgende drie aspecten:

- Representativiteit: het is vooral van belang om onderscheid te maken tussen kavels voor bedrijven die op een zichtlocatie gevestigd willen zijn en kavels voor bedrijven die hier geen belang aan hechten.

- Functies: de Stationszone leent zich voor hoogwaardigere functies. Grotere transportbedrijven worden gestimuleerd zich zoveel mogelijk langs de hoofdroute en de randen van het bedrijventerrein te vestigen, om zo de verkeersoverlast te beperken. ABC-bedrijven worden gestimuleerd zich te clusteren langs de hoofdroute. Consumentgerichte activiteiten (perifere detailhandel en showrooms) krijgen een plek in de representatieve zone tussen de rotondes Vorst en Boseind. De exacte randvoorwaarden (m.b.t. bedrijfsactiviteiten, verkeer, stedenbouw en beeldkwaliteit) worden binnen het Parkmanagement nader uitgewerkt.
- Milieuhinder: uitgegaan wordt van een zogenaamde 'inwaartse zonering', waarbij categorie 1 wordt uitgesloten, maximaal categorie 3 langs de randen en maximaal categorie 4 in het middengebied wordt toegestaan. De milieuzonering zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen is hierbij leidend.

De segmentering zal nader worden uitgewerkt in overleg tussen de projectpartners (gemeente, BOM en WeB). Op het bestaande deel van het bedrijventerrein wordt de segmentering onder andere gestimuleerd door het herstructureringsfonds, maar niet worden afgedwongen door bestemmingsplanregels of een bedrijvencarrousel. Het op deze wijze verplicht invoeren van segmentering wordt te ingrijpend geacht voor het bedrijventerrein en is bovendien te kostbaar.

Tot slot zijn er enkele functies die per definitie zullen worden geweerd op het bedrijventerrein. Bestaande bedrijfswoningen worden niet wegbestemd, maar nieuwe woningen worden niet toegestaan. Kleinschalige detailhandel (supermarkt) en horeca worden niet toegestaan, mogelijk met uitzondering van een beperkte ondersteunende functie als onderdeel van de ontwikkeling van het Stationsgebied, mits deze geen belemmering vormt voor omliggende bedrijfsactiviteiten.

3 Planbeschrijving

In paragraaf 3.1 wordt de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. In paragraaf 3.2 wordt aandacht besteed aan de (verdere) ontwikkeling van Vorst A. In paragraaf 3.3 is aangegeven welke keuzes zijn gemaakt in onderhavig bestemmingsplan en welke onderdelen van de ontwikkelingsvisie zijn meegenomen in het plan.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Boxtel is ontstaan aan de Dommel, op de plek waar de rivier oversteekbaar was. Oorspronkelijk lagen er vooral in oost-westelijke richting relaties tussen het water, de dorpskern, de akkers en de hoger gelegen woeste gronden. De aanleg van de noord-zuidgerichte hoofdwegen en de spoorlijn zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van Boxtel. De eerste industriële activiteiten op Ladonk dateren van rond 1900 en concentreerden zich in de zone grenzend aan de spoorlijn. Vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw kwam een meer planmatige ontwikkeling op gang, waarbij het agrarisch grondgebruik langs de uitvalswegen geleidelijk werd vervangen door industriële bedrijvigheid. Doorgaans ging het daarbij om relatief kleinschalige productiebedrijven, die zicht vestigden aan de Van Salmstraat en Mijlstraat.

In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw werd het bedrijventerrein uitgebreid in zuidwestelijke richting. Achtereenvolgens werden de Ladonkseweg, Kruisbroeksestraat, Industrieweg, Schouwrooij, Havervelden en Hemelrijk aangelegd en werden de tussengelegen gronden verkaveld. Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw werd Ladonk III aangelegd in het zuidwestelijk deel van het plangebied, rond de Staarten. In diezelfde periode werd ook de Keulsebaan, inclusief een tunnel onder de spoorlijn, gerealiseerd. Deze weg vormde een nieuwe verbinding met de A2. De spoorwegovergang ter plaatse van het Boseind kon door de aanleg van de Keulsebaan vervallen.

De meest recente uitbreiding van Ladonk is het bedrijventerrein Vorst, aan de zuidzijde van de Keulsebaan. Ten behoeve van de ontwikkeling van Vorst is op 25 april 2002 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in een directe (bedrijfs)bestemming voor de gronden op Vorst A en een uit te werken bestemming voor de gronden op Vorst B en C. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de uit te werken bestemming, waardoor voor deze gronden het bestemmingsplan Buitengebied vigeert. Op Vorst A is inmiddels het in het oog springende datacenter van de Rabobank gerealiseerd. De overige gronden op Vorst A kunnen op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst' worden ingericht en uitgegeven.

3.1.2 Verkaveling en bebouwing

Ladonk is in de loop der jaren ontstaan als bedrijventerrein langs de spoorlijn en de oorspronkelijke uitvalswegen van Boxtel en is niet in één keer planmatig ontwikkeld. Uitbreiding van het bedrijventerrein heeft in verschillende fases plaatsgevonden. Deze geleidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein is terug te zien in de huidige verkaveling, infrastructuur en bebouwingsstructuur. Er is op het bedrijventerrein sprake van een afwisseling tussen grotere en kleinere kavels. Grofweg bevinden de grootste kavels (en daarmee de grootste gebouwen) zich in het oostelijk deel van het plangebied, terwijl de kleinere kavels zijn te vinden in het westelijk deel van Ladonk, onder andere aan de Mijlstraat, de Hemelrijk, de Havervelden en de Staarten. Tussen de kleinere bedrijfskavels bevinden zich ook hier een aantal grootschaligere bedrijven.



Luchtfoto plangebied (bron: maps.bing.com)

Er is geen sprake van een duidelijke hoofdroute over het bedrijventerrein. Door de aanleg van de Keulsebaan is de oostelijke entree van Ladonk weliswaar verbeterd, maar de wegenstructuur op het overige deel van het bedrijventerrein kent weinig hiërarchie.

De Keulsebaan, Industrieweg en Mijlstraat worden momenteel gebruikt als hoofdroute. In combinatie met een weinig gestructureerde indeling in grotere en kleinere kavels en de afwisseling van meer representatieve gebouwen met traditionele, op productie gerichte, bedrijfshallen, laat de oriëntatie op Ladonk te wensen over.

Als gevolg van het natuurlijke proces van bedrijfsontwikkeling is sprake van een ruimtelijke indeling die naar de huidige maatstaven niet optimaal is. Diverse relatief kleinschalige bedrijven zijn in de loop van de jaren uitgebreid op de naastgelegen en achtergelegen percelen, waardoor (langgerekte) kavels zijn ontstaan, die van straat tot straat lopen. Op verschillende locaties is daardoor een onduidelijke voor-/achterkant-situatie ontstaan. Daarnaast is op enkele punten langs de hoofdroute sprake van smalle kavels met relatief brede en/of meerdere uitritten op de openbare weg. In veel gevallen is de grens tussen openbaar gebied en de bedrijfskavels volledig verhard. Dit tast de ruimtelijke kwaliteit aan en komt de doorstroming en verkeersveiligheid niet ten goede. Op een aantal plekken op het bedrijventerrein vinden parkeren en laden/lossen plaats op de rijbaan, wat (verkeers)hinder oplevert.

De bebouwingsstructuur in het plangebied is gevarieerd. Naast zeer grote bedrijfshallen, die hoofdzakelijk zijn gesitueerd op de grote bedrijfspercelen in het oostelijk deel van Ladonk, komen kleinere bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit plat afgedekte bedrijfsgebouwen. Aan de Schouwrooij 2 is een mbo-school gevestigd. Bij veel bedrijven is sprake van een ondergeschikte kantoorfunctie, die is gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten. Op de grotere bedrijfskavels zijn deze activiteiten deels gevestigd in afzonderlijke gebouwen, die een kantoorachtige uitstraling hebben. Op enkele locaties zijn representatieve gebouwen gesitueerd. Een bijzonder element wordt gevormd door het datacenter van de Rabobank op Vorst A, dat op een prominente locatie aan de Keulsebaan staat.

3.1.3 Openbare ruimte en groen

Bedrijventerrein Ladonk heeft, als grootschalig bedrijventerrein, een vrij stenige uitstraling, doordat grote delen van het bedrijventerrein zijn bebouwd of verhard. Een duidelijke groenstructuur ontbreekt, hoewel langs enkele wegen (waaronder de Keulsebaan, delen van de Industrieweg en delen van de Mijlstraat) boombeplanting staat. Deze beplanting is echter gefragmenteerd en speelt daardoor geen grote rol in de beleving van Ladonk. Hoewel het groen geen belangrijke rol speelt, is een groot deel van de openbare ruimte van een goed niveau, met name dankzij de opwaardering die in 2002/2003 heeft plaatsgevonden.

Het bedrijventerrein ligt landschappelijk gezien tussen twee beekdalen en diverse kleinschalige cultuurlandschappen. In het noordwesten vormt het Smalwater de overgang naar het landelijk gebied, aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein wordt de overgang gevormd door groene buffers. De groene randen vormen een overgang tussen het bedrijventerrein en het landelijk gebied en de kern Lennisheuvel. In delen van deze groenzones bevinden zich watergangen en langzaamverkeerspaden.

Het Smalwater, dat langs de noordwestelijke grens van Ladonk ligt, is op provinciaal niveau aangewezen als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone en maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Binnen het plangebied vormt de Scheepdonkseweg een opvallend groen element. De watergang en groenstrook langs deze onverharde weg steken vanaf de Loxvenseweg diep het plangebied in, tot aan de Mijlstraat. Hiermee vormt de Scheepdonkseweg een scheiding tussen Ladonk fase II (Schouwrooij en omgeving) en Ladonk fase III (de Staarten).

3.1.4 Ontsluiting en verkeersstructuur

Ontsluiting

Ladonk is vanaf de A2 bereikbaar via de Keulsebaan. De groei van Ladonk en de ontwikkeling van Vorst zullen leiden tot een toename van het (vracht)verkeer over deze route. Uit verkeerskundige berekeningen is gebleken dat de verkeersdruk op de Keulsebaan de komende jaren zal toenemen. Daarnaast bestaat het gevaar dat, wanneer de Keulsebaan overbelast raakt, het verkeer op zoek zal gaan naar sluiproutes die andere delen van Boxtel zullen belasten. Een goede verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Ladonk en de woongebieden en het centrumgebied van Boxtel ontbreekt. In noordelijke richting wordt Ladonk ontsloten via de spoorwegovergang die de Mijlstraat en de Van Salmstraat verbindt met de Baroniestraat. Deze 'dubbele overweg' vormt een complexe knoop tussen verschillende routes voor zowel gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer. Niet alleen wordt er veel gebruik van gemaakt door woon-werkverkeer binnen Boxtel, ook vormt deze route de primaire verbinding richting Haaren, Oisterwijk en Tilburg. De combinatie van kruispunt en overweg (die vaak lange tijd dicht is) zorgt voor overlast voor omwonenden en voor gevaarlijke situaties. Gezien de verwachte groei van het treinverkeer zal deze overweg in de nabije toekomst een ernstig knelpunt worden in de lokale verkeersstructuur. In zuidelijke richting bevinden zich twee ontsluitingen richting de woonkern Lennisheuvel en het buitengebied. De Mijlstraat is een oude uitvalsweg van Boxtel richting Lennisheuvel en loopt dwars over het bedrijventerrein. Ook de Lennisheuvel is een oude uitvalsweg en een historisch bebouwingslint. Beide wegen worden intensief gebruikt als fietsverbinding, zowel voor woon-werkverkeer als voor recreatieve doeleinden. In westelijke richting is er geen sprake van een rechtstreekse ontsluiting van Ladonk. Gemotoriseerd verkeer met bestemming Haaren, Oisterwijk of Tilburg gaat momenteel via de Kapelweg door Kalksheuvel, wat de leefbaarheid in deze woonkern negatief beïnvloed.

Samenvattend kan worden gesteld dat de bereikbaarheid van Ladonk matig is. In oostelijke richting is, via de Keulsebaan, weliswaar sprake van een directe aansluiting richting de A2, maar de verkeersdruk op deze route zal de komende jaren toenemen. Een rechtstreekse westelijke ontsluiting van Ladonk ontbreekt en ook in noordelijke en zuidelijke richting zijn de verbindingen niet optimaal. Gezien de dubbele overweg in het noorden en de enkele rijbaan van de Keulsebaan in het zuiden, is de ontsluitingsstructuur filegevoelig.

Mede naar aanleiding van deze overwegingen is besloten tot de aanleg van een nieuwe verbindingsweg aan de noordwestzijde van Ladonk, tussen het bedrijventerrein en de Kapelweg.

Verkeersstructuur Ladonk

De verkeersstructuur op Ladonk is diffuus. Hoewel op papier onderscheid wordt gemaakt in een hoofdroute, verzamelwegen en erfonthutingswegen blijkt in de praktijk dat veel van de kruisingen gelijkwaardig zijn. Uit de inrichting, de straatwanden en het beloop van de weg blijkt niet altijd wat de hoofdroute is. Delen van de route hebben een breed profiel en zijn duidelijk ingericht maar andere delen worden gekenmerkt door smalle percelen met meerdere uitritten. Gecombineerd met het vele laden en lossen op de openbare weg leidt dit tot slechte doorstroming. Vooral de Mijlstraat en Hemelrijk zijn in dit kader problematisch omdat het relatief smalle straten zijn met veel aansluitingen, terwijl met name de Mijlstraat een stroomfunctie vervult. De Van Salmstraat ten slotte heeft een onduidelijk profiel door het ontbreken van een heldere scheiding tussen de openbare weg en sommige bedrijfskavels.

Langzaam verkeer

Als gevolg van de ligging van Ladonk tussen het centrum van Boxtel, de woonkern Lennisheuvel en de Kampina wordt het bedrijventerrein doorkruist door verschillende langzaam verkeersroutes. De fietsverbinding tussen Boxtel en Lennisheuvel verdient aandacht, vooral ter plaatse van de rotonde Boseind en de kruising Ladonkseweg/Van Salmstraat. Ook is er een kleine maar constante stroom van recreatieve wandelaars over het bedrijventerrein, die vanaf het station via de Kruisbroeksestraat hun weg zoeken richting het buitengebied.

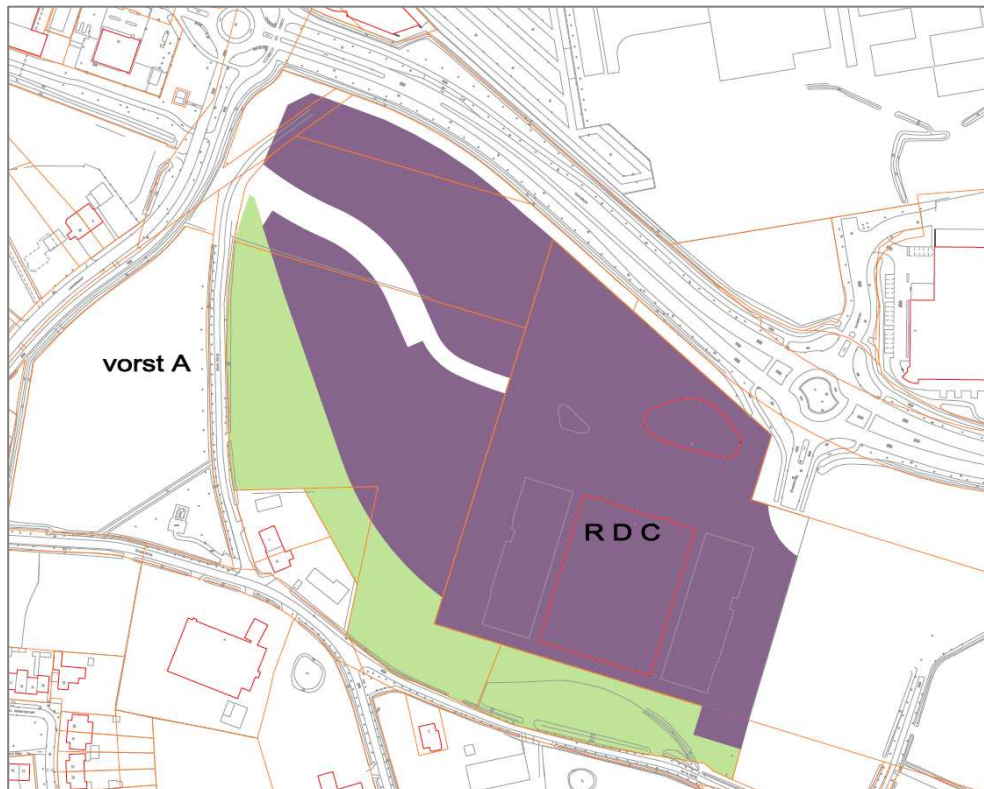
3.2 Vorst A

Voor Vorst A geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst', dat is vastgesteld op 25 april 2002. In dit bestemmingsplan hebben de gronden die deel uitmaken van Vorst A deels een bedrijfsbestemming en deels een verkeersbestemming. Tussen Vorst A en de bebouwing in Lennisheuvel is sprake van een brede groene buffer, die is bestemd als 'Groenvoorzieningen'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is Vorst A voor een groot deel ingevuld met het Rabobank datacenter (fase 1), dat zich bevindt op een prominente locatie aan de Keulsebaan. Het datacenter is op deze locatie gevestigd op basis van een vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, aangezien het bedrijf niet paste binnen de beoogde verkavelingsstructuur van Vorst A.

Door de realisering van het datacenter kan de ontsluiting van Vorst A niet plaatsvinden zoals oorspronkelijk gedacht. De ontsluiting zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst' vond namelijk plaats vanaf de rotonde Keulsebaan - Korenmolen - Bloemmolen, over het huidige terrein van het datacenter. Om die reden is een ander verkavelingsvoorstel ontwikkeld, waarbij Vorst A wordt ontsloten via een aansluiting op de Lennisheuvel, ten zuiden van de rotonde Boseind.

De groene buffer tussen Vorst A en Lennisheuvel blijft in de aangepaste verkaveling gehandhaafd. De gronden aan weerszijden van de nieuwe ontsluitingsweg kunnen worden verkaveld zodat hier meerdere bedrijven kunnen worden gevestigd. Voor de gronden aan de noordzijde, die grenzen aan de Keulsebaan, gelden (beeldkwaliteits)eisen waardoor richting de noordzijde een representatieve zijde ontstaat, en geen 'achterkantsituatie'.



Inrichtingsvoorstel Vorst A met ontsluiting vanaf Lennisheuvel

Omdat de ontsluitingsstructuur voor Vorst A nog niet exact is bepaald, is de ontsluitingsweg in voorliggend bestemmingsplan niet bestemd als 'Verkeer'. In plaats daarvan zijn de gronden op Vorst A die nog moeten worden uitgegeven opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'. In deze bestemming is, in afwijking van 'Bedrijventerrein - 1', de realisering van ontsluitingswegen toegestaan. Doordat de groene buffer tussen Vorst A en Lennisheuvel is bestemd als 'Groen', is verzekerd dat de ontsluiting niet aan deze zijde van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd (zie voorgaande tekening met inrichtingsvoorstel). Daarnaast is in de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' een regeling opgenomen die afdwingt dat de gevels van bedrijfsgebouwen in of maximaal 5 meter achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn moeten worden gebouwd, zodat aan de noordzijde van Vorst A een bebouwingswand richting de Keulsebaan ontstaat.

3.3 Regeling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft een consoliderend karakter. Nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) worden dan ook niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt wel voldoende ruimte aan bestaande bedrijven om hun bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Waar mogelijk zijn in het bestemmingsplan ruimere/flexibele mogelijkheden geboden, mits dit past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderdelen van de visie zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Ontwikkelingen die onvoldoende concreet zijn (waaronder de Stationszone, Ladonk B en C en de in het ontwikkelingsplan benoemde hoogteaccenten) en/of het niveau van onderhavig bestemmingsplan overschrijden (TALK) zijn niet meegenomen. Niet alle uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan zijn onverkort meegenomen in het bestemmingsplan. Hierna wordt voor de belangrijkste aspecten in het bestemmingsplan aangegeven welke keuzes er zijn gemaakt.

3.3.1 Milieuzonering

Het bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst A) is een gemengd bedrijventerrein, dat zowel ruimte bieden aan kleinschalige (lokale) bedrijven als aan grootschaligere (regionale en nationale) bedrijven. De milieucategorie van de bestaande bedrijven loopt uiteen van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 4.2. Daarnaast zijn enkele niet-bedrijfsfuncties (waaronder detailhandel) aanwezig, die in milieucategorie 1 vallen.

Inwaartse milieuzonering

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op bedrijventerreinen kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering. De relatie tussen het bedrijventerrein en de omliggende (woon)gebieden wordt daarbij beschouwd. Door bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen toe te staan, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen beschermd en wordt aan de bedrijven tegelijkertijd de ruimte geboden om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen (blijven) uitoefenen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeuzes van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. In het Ontwikkelingsplan is in beeld gebracht welke milieuzonering in theorie zou kunnen worden aangehouden. Deze zonering is niet één op één overgenomen in het bestemmingsplan, aangezien rekening dient te worden gehouden met bestaande situaties.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

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

Geldende milieuzonering

In de vigerende bestemmingsplannen is een milieuzonering opgenomen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk III', dat vigeert voor het gebied rond de Staarten en ten zuiden van de Heesterakker, zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3 toegestaan, waarbij langs de zuidelijke rand bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 mogen worden gevestigd. Ingevolge het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst' zijn op Vorst A bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, met onder voorwaarden mogelijkheden voor zwaardere bedrijven. Op het oostelijk deel van Vorst A (het huidige terrein van het Rabobank datacenter) mogen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 worden gevestigd. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Industrieterrein I (1976) en II (1978)' is ook voor het overige deel van Ladonk een milieuzonering geregeld. Er zijn in dat bestemmingsplan op delen van het bedrijventerrein bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan en op andere delen bedrijven in milieucategorie 4.2.

Milieuzonering in het bestemmingsplan

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is de bestaande milieuzonering op hoofdlijnen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Verhoging van de milieucategorieën zou op het centrale deel van Ladonk op basis van de systematiek van inwaartse milieuzonering weliswaar mogelijk zijn, maar wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet overwogen, met name omdat een verhoging van de milieucategorie zou kunnen leiden tot een toename van de stikstofuitstoot, wat negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de stikstofdepositie in de omgeving. Daarnaast zijn tussen de bestaande bedrijven verschillende bedrijfs-woningen gesitueerd.

Hoewel ter plaatse van deze woningen een minder goed woon- en leefklimaat kan worden geaccepteerd dan voor woningen in een woongebied of het buitengebied, zijn de woningen wel hindergevoelig in het milieuspoor (omgevingsvergunningen voor milieu respectievelijk Activiteitenbesluit).

Dit betekent dat in onderhavig bestemmingsplan langs de westelijke rand van het bedrijventerrein bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Langs de zuidelijke rand van Ladonk is op een aantal percelen (in de omgeving van de Staarten en op Vorst A) overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor het overige deel van het bedrijventerrein zijn, conform het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening Industrierrein I (1976) en II (1978)' bedrijven in milieucategorie 3.2 of 4.2 toegestaan.

Afwijking

Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen in één milieucategorie hoger dan rechtstreeks toegestaan (bijvoorbeeld 3.2 waar 3.1 is toegestaan). Voorwaarde is dat het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wél zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit, maar kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf geen overlast veroorzaakt voor omliggende gevoelige functies. Bedrijven in milieucategorie 5 kunnen op grond van deze regeling niet worden toegestaan: in de afwijkingsregel is bepaald dat de milieucategorie maximaal 4.2 mag bedragen.

Bestaande afwijkende bedrijven

In de huidige situatie komt op een aantal locaties bedrijvigheid voor die niet past binnen de milieuzonering die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze bedrijven zijn aangeduid zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet en (indien dat milieutechnisch haalbaar is) kunnen worden uitgebreid. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is, naast de algemeen toegestane milieucategorieën, ook een specifiek bedrijf in een hogere milieucategorie toegestaan. Hierdoor worden de bestaande bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met bedrijven die specifiek zijn aangeduid.

adres	type bedrijf	milieucategorie
Schouwrooij 8	afvalscheidingsinstallatie (SBI -code 1993: 372020)	4.2
Boseind 17	productie van farmaceutische grondstoffen met een maximale productiecapaciteit van 1.000 ton/jaar (SBI -code 1993: 244101)	4.2
Industrieweg 10	productie van voedingsmiddelen (SBI-code 1993: 158900)	4.1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op Ladonk moet het passen binnen de toegestane milieucategorie. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure. De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op het bedrijventerrein. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan met afwijking van het bestemmingsplan.

3.3.2 Detailhandel

Ingevolge het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt op Ladonk terughoudend omgegaan met de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel. In principe wordt geen detailhandel toegestaan op het bedrijventerrein, met uitzondering van de bestaande detailhandelsvestigingen, detailhandel in volumineuze goederen (op een beperkt deel van het bedrijventerrein) en productiegebonden detailhandel.

Op bedrijventerrein Ladonk is een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig. In een aantal gevallen betreft het detailhandel in volumineuze goederen (met name auto's en vouwwagens). Detailhandel in volumineuze goederen is, gezien de aard en omvang van de gevoerde artikelen, niet inpasbaar in het centrum van Boxtel en is daarom in principe toelaatbaar op een perifere locatie als Ladonk. Om de bestaande garagebedrijven positief te bestemmen zijn ze aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. In de artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen dat zowel onderhoud/reparatie als verkoop van auto's en auto-onderdelen toestaat.

Op een aantal locaties is detailhandel gevestigd in andere branches. Deze detailhandelsvestigingen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding, zodat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. Daarbij is de branchering per detailhandelsvestiging vastgelegd, zodat omzetten naar een andere vorm van detailhandel niet mogelijk is. Het betreft de volgende locaties.

adres	type detailhandel	aanduiding
Mijlstraat 33	fietsen en fietsonderdelen	(sdh-1)
Hemelrijk 6	sanitair en tegels	(sdh-2)
Van Salmstraat 2	automaterialen	(sdh-3)
Industrieweg 6	kringloopwinkel	(sdh-4)
Staarten 21	sanitair, tegels en keukens	(sdh-5)
Mijlstraat 24	vouwwagens en caravans	(sdh-6)
Mijlstraat 25	vouwwagens en caravans	(shd-6)

Conform het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt op Ladonk geen nieuwe reguliere detailhandel toegestaan. Ondergeschikte productiegebonden detailhandel bij de bedrijven is wel toegestaan. In artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen voor productiegebonden detailhandel: beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Overeenkomstig het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 is op Ladonk een zone aangewezen waarin volumineuze detailhandel kan worden gevestigd. Het betreft de gronden ter hoogte van de rotonde Boseind en ten oosten van de rotonde, aan weerszijden van de Keulsebaan, waar showrooms en 'etalagebedrijven' gewenst zijn. De betreffende zone is op de verbeelding aangeduid als 'detailhandel volumineus'. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke detailhandelsbedrijven zich op deze locatie mogen vestigen. Het betreft uitsluitend detailhandelszaken met een bruto vloeroppervlakte groter dan 1.000 m² in de volgende branches:

- auto's, boten en caravans;
- grove bouwmaterialen;
- keukens, sanitair en woninginrichting (waaronder meubels);
- tuincentra en bouwmarkten.

Voor bouwmarkten geldt dat uit distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat er slechts ruimte is voor de toevoeging van één bouwmarkt. In de regels is daarom bepaald dat een bouwmarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 7'. De verkoopvloeroppervlakte van een bouwmarkt is gemaximeerd op 3.000 m².

3.3.3 Kantoren

In de huidige situatie komen op Ladonk geen zelfstandige kantoren voor. Op grond van het provinciaal beleid is vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan. Kantooractiviteiten die onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten zijn wel mogelijk. In de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2' is specifiek geregeld dat geen zelfstandige kantoren mogen worden gevestigd.

3.3.4 Bedrijfswoningen

Op bedrijventerrein Ladonk bevinden zich circa 35 bedrijfswoningen. Het gros van de woningen is als vrijstaande woning gebouwd; enkele woningen zijn inpandig gesitueerd. De bedrijfswoningen bevinden zich hoofdzakelijk op de kleinere bedrijfspercelen in het westelijk deel van Ladonk. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om geen nieuwe (bedrijfs)woningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van een noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe (bedrijfs)woningen kan bestaande bedrijven echter wel beperken in hun mogelijkheden, omdat deze woningen hindergevoelig zijn.

Overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid is de realisering van nieuwe bedrijfswoningen op Ladonk niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid als 'bedrijfswoning'. De aanduidingen zijn vrij strak rond de bestaande bedrijfswoningen gelegd, zodat forse uitbreiding of verplaatsing van de woningen niet mogelijk is. Om enige uitbreiding van de bedrijfswoningen mogelijk te maken, zijn de aanduidingsvlakken voor de bedrijfswoningen 15 meter diep. Aan de zijgevels van de woningen is de aanduiding, indien mogelijk, 3 meter breder dan de bestaande woning. Beperkte uitbreiding (bijvoorbeeld door het realiseren van een aan- of uitbouw) is daardoor mogelijk. In de regels is bepaald dat een vrijstaande bedrijfswoning maximaal 10 meter hoog mag zijn. Voor inpandige bedrijfswoningen geldt een maximale inhoud van 750 m³.

3.3.5 Bebouwingsmogelijkheden

Uitgangspunt voor de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is een uniforme en goed toetsbare regeling. De regeling is afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen, zodat het nieuwe bestemmingsplan geen extra beperkingen oplegt aan de bestaande en eventueel nieuw te vestigen bedrijven. Waar mogelijk zijn de bouw mogelijkheden (beperkt) verruimd, op basis van de stedenbouwkundige visie zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011.

Bebouwingspercentage

In de vigerende bestemmingsplannen zijn maximum bebouwingspercentages opgenomen die variëren van 70% (bestemmingsplannen 'Industrieterrein I' en 'Industrieterrein II') tot 80% (bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vorst'). In het bestemmingsplan 'Ladonk III' is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen, maar zijn uitsluitend afstanden tot de perceelsgrenzen geregeld. Uit oogpunt van intensief ruimtegebruik, en om bedrijven de mogelijkheid te geven op het eigen kavel te groeien, is in voorliggend bestemmingsplan op alle percelen een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen.

Er is geen minimum bebouwingspercentage opgenomen. Hoewel zowel in het Ontwikkelingsplan als in het beeldkwaliteitplan op (delen van) het bedrijventerrein wordt voorgesteld om te streven naar een minimale hoeveelheid bebouwing per perceel (50-60%), is hiervoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein, zou het opnemen van een minimum bebouwingspercentage bestaande bedrijven (die in de huidige situatie al niet voldoen aan het minimum percentage) kunnen beperken in hun bouw mogelijkheden. Bovendien kan een minimum bebouwingspercentage beperkend werken voor bedrijven die gezien de aard van de bedrijfsvoering om relatief weinig bebouwing vragen (bijvoorbeeld transportbedrijven, maar ook volumineuze detailhandelsbedrijven waarbij veel ruimte voor parkeren dient te worden ingericht). Tenslotte kan een minimum bebouwingspercentage in het bestemmingsplan een belemmering betekenen voor nieuwe bedrijven die zich in het plangebied vestigen, maar een perceel in verschillende fasen willen ontwikkelen (waarbij in de eerste fase nog niet aan een minimum bebouwingspercentage kan worden voldaan).

Geconcludeerd is daarom dat het bestemmingsplan niet het juiste instrument is om hierop te sturen. Via het beeldkwaliteitplan en via de uitgifte van gronden die nu nog in gemeentelijk eigendom zijn, wordt gestuurd op zuinig ruimtegebruik, mede in relatie tot de hoeveelheid bebouwing op een perceel.

Bouwvlakken en bouwhoogtes

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Waar bestaande bebouwing buiten de vigerende bouwvlakken staat, is het bouwvlak strak om deze bebouwing heen gelegd. Per bouwvlak is de maximale bouwhoogte van gebouwen aangeduid. Langs de noordwestelijke en westelijke rand van het bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter; op het overige deel van het bedrijventerrein mogen gebouwen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 16 meter. Hiermee wordt aangesloten bij het Ontwikkelingsplan. In het Ontwikkelingsplan is voorgesteld om voor de hele randzone een maximale hoogte van 12 meter te hanteren. Waar in de vigerende bestemmingsplannen ('Ladonk III' en 'Vorst') reeds een grotere bouwhoogte is toegestaan, is in voorliggend bestemmingsplan echter de standaardhoogte van 16 meter gehanteerd, zodat de vigerende rechten van bedrijven niet worden ingeperkt.

In het Ontwikkelingsplan is een minimale bouwhoogte van 4 meter voorgesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor geen regeling opgenomen, aangezien hierdoor bestaande lagere gebouwen onder het overgangsrecht zouden worden gebracht. Bovendien zou het afdwingen van een minimale bouwhoogte het onmogelijk maken om kleinschalige gebouwen (bijvoorbeeld een fietsenstalling of een lage uitbouw van een bestaand bedrijfsgebouw) te realiseren.

Overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen is in de regels bepaald dat gebouwen op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd. Via afwijking is het mogelijk om gebouwen op een kortere afstand van de perceelsgrens te bouwen.

3.3.6 Verkeer, groen en water

In het bestemmingsplan zijn alleen de structurele groenvoorzieningen opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het betreft de groene rand langs de noordwestelijke, westelijke en zuidelijke grens van Ladonk. Het langzaamverkeerspad Staartsepad, dat in de groene buffer ten zuiden van het bedrijventerrein ligt, is ook opgenomen in de groenbestemming. De overige groenvoorzieningen in het plangebied zijn niet structuurbepalend en zijn daarom opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Door deze wijze van bestemmen is herinrichting van de wegen, indien daar aanleiding toe is, mogelijk.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft een consoliderend karakter en maakt geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn, met inachtneming van de vigerende rechten, vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden geboden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden. Aangezien het bestemmingsplan voornamelijk een beheerfunctie heeft, is het aantal te onderzoeken milieuaspecten beperkt. De onderzoeken die wel in het kader van dit bestemmingsplan zijn verricht, hebben in een aantal gevallen betrekking op een groter plangebied, aangezien ook het toekomstige Vorst B bij de onderzoeken is betrokken. In de volgende paragrafen zijn de relevante conclusies voor bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst A) opgenomen.

4.1 Geluid

4.1.1 Industrielawaai

Bedrijventerrein Ladonk is gedeeltelijk aangemerkt als gezoneerd bedrijventerrein ('industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder). De bestemmingsplannen 'Industrieterrein I' en 'Industrieterrein II' bepalen dat het terrein een industriële bestemming heeft en sluiten de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') niet uit. Gedeputeerde Staten hebben op 18 juni 1993 een geluidzone vastgesteld rond het industrieterrein Ladonk I en II. De geluidzone biedt zowel aan bedrijven als aan woningen een bepaalde mate van rechtszekerheid. Enerzijds mag buiten de geluidzone de gecumuleerde geluidbelasting van alle op het industrieterrein gevestigde bedrijven niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde, zodat woningen buiten de zone zijn beschermd. Anderzijds mogen binnen de zone geen nieuwe geluidgevoelige objecten of terreinen worden gerealiseerd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Hierdoor kunnen geluidgevoelige functies niet 'opschuiven' in de richting van het bedrijventerrein en is de (gezamenlijke) geluidruimte van de bedrijven beschermd. Geluidgevoelige bestemmingen op het industrieterrein (bedrijfswoningen) hebben geen wettelijke bescherming. Bij besluit van de Minister van VROM d.d. 8 april 1999 zijn voor de woningen die binnen de geluidzone van industrieterrein Ladonk I en II vallen hoogst toelaatbare geluidbelastingen (zogenaamde MTG-waarden) vastgesteld.

Uit de in 2012 geactualiseerde geluidboekhouding voor industrieterrein Ladonk I en II blijkt dat ter plaatse van drie MTG-locaties de grenswaarde met maximaal 2 dB(A) wordt overschreden. Deze overschrijdingen belemmeren de vergunningverlening aan bedrijven en hebben tot gevolg dat ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidsreductieplan moet worden opgesteld.

Een bedrijventerrein moet worden gezoneerd wanneer bedrijven worden toestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde 'grote lawaaimakers'. Deze bedrijven hebben over het algemeen een hogere milieucategorie en zijn gevestigd op de middelzware en zware bedrijventerreinen of delen hiervan. In de huidige situatie is op bedrijventerrein Ladonk slechts één geluidzoneringsplichtige inrichting gevestigd: Van Oerle Alberton aan de Schouwrooij 15. Overige bedrijven passen qua aard en omvang niet binnen de definitie 'grote lawaaimakers' waarvoor de Wet geluidhinder ziet op een zonering. Hierdoor is het mogelijk om (delen van) het bedrijventerrein te dezoneren.

Onderzoek herzonering

Cauberg-Huygen heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de herzonering van Ladonk³. In het onderzoek is de geluidsimmissie van het totale bedrijventerreinen (het industrieterrein Ladonk I en II, bedrijventerrein Ladonk II én bedrijventerrein Vorst) inzichtelijk gemaakt. Voor alle bedrijven is hierbij de maximale vergunde situatie meegerekend. Op basis van het akoestisch model zijn drie situaties in beeld gebracht:

- 1 zonering van het aaneengesloten bedrijventerrein Ladonk I, II en III en Vorst;
- 2 handhaving huidige zonering (Ladonk I en II gezoneerd, Ladonk III en Vorst niet);
- 3 dezonering van het hele terrein met uitzondering van Van Oerle Alberton;

In het geval van alternatief 1 blijkt dat de reeds aanwezige overschrijdingen op de zonegrens niet worden opgeheven, zodat nog altijd een geluidsreductieplan op basis van de Wgh noodzakelijk is. De zone moet worden vergroot, zodat een groot aantal woningen aan De Vorst en in Lennisheuvel binnen de zone komt te liggen. De Wgh legt door vergroting van de geluidzone in een groot gebied beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen. Tenslotte is, gezien de aard van de aanwezige en toegestane bedrijven, geen sprake van 'grote lawaaimakers' waarvoor zonering op basis van de Wgh is bedoeld.

Ook in het geval van alternatief 2 blijkt dat de overschrijdingen op de zonegrens niet worden opgeheven, zodat een geluidsreductieplan noodzakelijk blijft. Als gevolg van de doorgevoerde sanering kan de vigerende zone, met name aan de oost- en zuidzijde, dichter bij de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein worden gelegd. Een groot aantal solitaire woningen en woningen binnen de kernen Lennisheuvel en Boxtel komt op die manier buiten de zone te liggen, waardoor voor deze woningen geen hogere grenswaarde meer geldt. De Wgh legt daardoor aan een kleiner gebied beperkingen op. Wel moet ook in dit alternatief worden geconstateerd dat, gezien de aard van de aanwezige en toegestane bedrijven, geen sprake is van 'grote lawaaimakers' waarvoor zonering op basis van de Wgh is bedoeld.

In het geval dat het industrieterrein wordt verkleind tot de inrichting Van Oerle Alberton kan de zone fors worden verkleind.

³ Akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein Ladonk te Boxtel, Cauberg-Huygen, rapportnr 20110066-12, 14 februari 2013)

Doordat Ladonk I en II grotendeels worden gedezoneerd, worden de overschrijdingen niet meer getoetst aan de Wgh, zodat een geluidsreductieplan niet meer noodzakelijk is. Voor enkele bedrijfswoningen in de directe omgeving van de inrichting Van Oerle Alberton moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Als gevolg van de dezonering van Ladonk I en II geldt voor de woningen binnen de huidige zone geen hogere grenswaarde meer. De Wgh legt op basis van de minimaal vast te stellen zone aan een veel kleiner gebied beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen dan in de alternatieven 1 en 2. Gevolg is wel dat bedrijfswoningen die nu op het gezoneerde terrein liggen, na dezonering geluidgevoelige objecten worden voor omliggende bedrijven. Variant 3 sluit van alle onderzochte varianten het beste aan bij de Wgh, aangezien de zonering uitsluitend wordt toegepast voor een bedrijf dat ook daadwerkelijk moet worden aangemerkt als 'grote lawaaimaker'.

Op basis van de aard van de aanwezige en nieuw te vestigen bedrijven heeft een dezonering van bedrijventerrein Ladonk I en II de voorkeur. In het onderzoek van Cauberg-Huygen is deze variant, waarbij alleen het terrein van Van Oerle Alberton als gezoneerd bedrijventerrein ('industrieterrein') wordt aangemerkt, daarom verder uitgewerkt.

Voorkeursvariant: gedeeltelijke dezonering Ladonk I en II

Om te bepalen welke gevolgen de voorkeursvariant (uitsluitend zonering Van Oerle Alberton) heeft, is onderzoek gedaan ligging van de nieuwe geluidcontour. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er, uitgaande van een vrije-veldsituatie, negen bedrijfswoningen binnen de nieuwe geluidzone komen te liggen. Voor deze woningen worden hogere waarden verleend, aangezien ze een hogere equivalente geluidbelasting ondervinden dan 50 dB(A). De maximaal te verlenen hogere grenswaarde van 60 dB(A) wordt niet overschreden. De hogere waardenprocedure loopt gelijktijdig met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.



Geluidzone rond Van Oerle Alberton zoals vastgelegd in het bestemmingsplan (blauwe lijn)

Door de dezonering van Ladonk I en II liggen de bestaande bedrijfswoningen op Ladonk niet meer op een gezoneerd bedrijventerrein. De woningen moeten daarom bij vergunningverlening of beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit als geluidgevoelig worden aangemerkt, waarbij ingevolge de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en het Activiteitenbesluit een maximaal equivalent geluidniveau van 55 dB(A) geldt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van vijf bedrijven op basis van de huidige vergunde situatie geluidniveaus tot boven de 55 dB(A) optreden. Deze niveaus treden op basis van de huidige planologische situatie ook al op en wijzigen niet, aangezien het nieuwe bestemmingsplan geen verruiming of uitbreiding van de planologische ruimte van de betreffende bedrijven mogelijk maakt. Voor de bedrijven dient bij toekomstige vergunningverlening gedetailleerd te worden afgewogen welke geluidniveaus daadwerkelijk optreden en toelaatbaar worden geacht.

Op basis van de huidige beschouwing van de vergunde situatie volgt dat ten gevolge van 17 bedrijven piekniveaus tot boven de grenswaarde (maximaal 75 dB(A) voor de dag, maximaal 65 dB(A) voor avond en nacht ingevolge de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening) kunnen optreden bij bedrijfswoningen op het voormalige industrieterrein. Opgemerkt moet worden dat de zoneboekhouding uitsluitend de equivalente geluidniveaus beoordeelt en dat voor optredende pieken de uitgangspunten in de boekhouding beperkt zijn en als worstcase zijn toegevoegd in het onderzoek. Het detailleren van de geluidboekhouding voor de genoemde bedrijven kan een beperktere geluidmissie tot gevolg hebben. Voor zover sprake is van een overschrijding van de normen voor de piekniveaus, moet worden opgemerkt dat deze ongewijzigd zijn ten opzichte van de momenteel vergunde situatie. Voor de bedrijven dient bij toekomstige vergunningverlening gedetailleerd te worden afgewogen welke piekniveaus daadwerkelijk optreden en toelaatbaar worden geacht.

Door het vervallen van de geluidzone rond Ladonk I en II hoeft de cumulatieve geluidbelasting van alle bedrijven op Ladonk I en II ingevolge de Wgh niet meer te worden getoetst. In plaats daarvan worden bedrijven individueel getoetst. Om te voorkomen dat de cumulatieve geluidbelasting hierdoor toeneemt, wordt een Nota Industrielawaai opgesteld. Op basis van deze nota worden bij vergunningverlening of melding in het kader van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften opgelegd aan individuele bedrijven, zodat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de woningen aanvaardbaar blijft.

Regeling in het bestemmingsplan

De beoogde dezonering van Ladonk I en II is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Om die reden is binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2' de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidzoneringsplichtige inrichting' is een geluidzoneringsplichtige inrichting toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het perceel van Van Oerle Alberton. De nieuwe geluidzone is op de verbeelding opgenomen als 'geluidzone - industrie'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

4.1.2 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk als nieuwe geluidsgevoelige objecten of terreinen worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' staat geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï of spoorweglawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Bodembeleid

De gemeente Boxtel beschikt over een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan, dat in regionaal verband is opgesteld. In het bodembeheerplan is aangegeven hoe de gemeente omgaat met aspecten die betrekking hebben op het gebruik van de bodem op te wonen, te werken en te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Grondverzet van schone en licht verontreinigde grond vindt plaats conform de voorwaarden uit de bodemkwaliteitskaart. De gemeente hanteert daarnaast een bodemfunctieklassenkaart, op basis waarvan sturing kan worden gegeven aan het toepassen van grond en baggerspecie in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. De kaart biedt tevens een handvat voor het vaststellen van de achtergrondwaarde voor saneringen in het kader van de Wet bodembescherming. Volgens de bodemfunctieklassenkaart valt Ladonk in de klasse industrie.

4.2.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft een consoliderend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein). Op percelen die momenten onbebouwd zijn (zowel op Vorst A als op Ladonk) is de geldende bedrijfsbestemming overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Enkele jaren terug heeft de gemeente het perceel van de voormalige Houthandel Langenhuijsen aan de Van Salmstraat 5a aangekocht. Op het perceel is een ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. De grond van het perceel is, in overeenstemming met de landelijke en provinciale regelgeving, functiegericht gesaneerd. De saneringswerkzaamheden zijn eind 2012 afgerond, waardoor het perceel weer geschikt is voor het gebruik als bedrijventerrein.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Luchtkwaliteitsplan Boxtel

In het Luchtkwaliteitsplan Boxtel (2011) is de algemene luchtkwaliteit in Boxtel in beeld gebracht en zijn voorstellen gedaan ter bevordering van een goede leefomgeving. De problematiek in Boxtel spitst zich, zoals in veel andere Nederlandse gemeenten, toe op fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Uit luchtkwaliteitsonderzoek is gebleken dat ten gevolge van het wegverkeer in de toekomstige situatie (2020) geen normen worden overschreden. Boxtel kent geen industriële bedrijven die een belangrijke uitstoot kennen van stikstofdioxiden.

Wel zijn enkele bedrijven gevestigd met een uitstoot van fijnstof. Het betreft bedrijven die stuifgevoelige bulkgoederen (grond, steenslag, kolen) of afvalstoffen bewerken (breken, zeven) of op- en overslaan.

De maatregelen die zijn opgesomd in het Luchtkwaliteitsplan leveren een bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit, mede in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Voorgestelde maatregelen zijn onder andere het verbeteren van de verkeersafwikkeling en de reductie van personen- en vrachtverkeer, onder andere door de inzet van openbaar vervoer en de fiets. Voor industriële bedrijven van enige omvang geldt dat, in het kader van de verruimde reikwijdte Wet milieubeheer, wordt bevorderd dat een vervoersplan wordt opgesteld en dat energiebesparende maatregelen worden getroffen. Bij (geplande) nieuwvestiging van bedrijven kan naast energiegebruik ook de emissie van luchtverontreinigende stoffen worden betrokken.

4.3.2 Onderzoek

Cauberg-Huygen heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'⁴. In het luchtkwaliteitsonderzoek is het gehele bedrijventerrein (Ladonk en Vorst) meegenomen. Het doel van het onderzoek was om vast te stellen of de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met de beoogde (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Ladonk voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Bepalend zijn de wijzigingen van de intensiteiten en verkeersstromen op de wegen op en rond het bedrijventerrein. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2012, 2015 en 2020, waarbij bij de berekeningen voor 2020 tevens rekening is gehouden met de invloed van TALK.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, zelfs bij een worstcase-benadering, de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. De hoogste concentraties worden in het jaar 2012 berekend langs de Keulsebaan. Met een jaargemiddelde concentratie van 31,7 µg/m³ voor NO₂ en 23,9 µg/m³ voor PM₁₀ blijven de concentraties ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³. In de jaren na 2012 nemen de concentraties binnen en in de omgeving van het plangebied verder af. De bedrijfsgebonden emissies van bestaande bedrijven zijn verwerkt in de achtergrondconcentraties. De gedeeltelijke herstructurering en consolidatie van bestaande delen van Ladonk, zal in de praktijk een verwaarloosbaar effect hebben op de bedrijfsgebonden emissies, omdat eventuele nieuwe bedrijven in dit deel van het plangebied binnen een gelijke of lagere milieucategorie vallen dan de aanwezige bedrijven in de bestaande situatie. Op het moment van uitvoeren van het onderzoek is niet zeker in welke mate de nieuw te vestigen bedrijven zullen leiden tot relevante bedrijfsgebonden emissies. Aangenomen wordt dat nieuwe bedrijfsgebonden emissies qua aard en omvang vergelijkbaar zullen zijn met de emissie van bestaande bedrijven op het bedrijventerrein, waarvan de emissies wel zijn verwerkt in de achtergrondconcentraties.

4 Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Ladonk, Cauberg-Huygen, rapportnr 20120298-03, 24 augustus 2012

Nu in de directe omgeving van bestaande bedrijven geen (dreigende) overschrijdingen van grenswaarden zijn berekend, zal dit naar verwachting ook niet het geval zijn nabij de nieuw te vestigen bedrijven met een relevante bedrijfsgebonden emissie.

De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer vormen, gelet op de uitkomsten van het onderzoek, geen belemmering voor de voorgenomen (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Ladonk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleidsvisie externe veiligheid

In de beleidsvisie externe veiligheid (2010) is het gemeentelijk beleid omtrent externe veiligheid opgenomen. Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Boxtel heeft als doel het beheersen van de risico's voor de omgeving bij opslag, gebruik en transport van gevaarlijke stoffen. De huidige veilige woon- en leefomgeving dient in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden verbeterd. In de beleidsvisie is een gebiedsgerichte aanpak gehanteerd. Bedrijventerrein Ladonk valt binnen het gebiedstype 'intensief gebied'. In deze gebieden kunnen risicovolle inrichtingen worden geclusterd, zodat de risico's op andere locaties binnen de gemeente (de risicoluwe en gemengde gebieden) beperkt blijven.

Binnen de gemeente Boxtel is bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst) aangewezen voor de vestiging van risicovolle bedrijven. Op het terrein bevinden zich al enkele inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen, zodat clustering van risicobedrijven op deze locatie voor de hand ligt. Via het vergunningstelsel worden plaatsgebonden risicocontouren beperkt en vastgelegd, om de ruimte op het bedrijventerrein zo goed mogelijk te kunnen benutten. Nieuwe woningen worden op het terrein niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten mogen binnen de PR 10^{-6} contour van een bedrijf of transportader worden gesitueerd, mits hiervoor gewichtige redenen zijn. Een toename van het groepsrisico wordt - mits verantwoord - geaccepteerd.

4.4.2 Onderzoek

Oranjewoud heeft onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten in relatie tot het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'⁵. In het onderzoek is het gehele bedrijventerrein (Ladonk en Vorst) onderzocht.

5 - Bestemmingsplan Ladonk Boxtel, Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, rapportnr 247612, 7 februari 2013)
- QRA vervoer gevaarlijke stoffen Ontwikkeling Ladonk te Boxtel, Save, rapportnr (6 februari 2013)
- QRA hogedruk-aardgasleiding Bestemmingsplan Ladonk, Save, rapportnr 247612, 6 februari 2013
- Bevi-toetsing van LPG-tankstation aan de Industrieweg 18 te Boxtel, Save, rapportnr 130029-247612, 6 februari 2013

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven of transportroutes. Voor bedrijven is de relevante wetgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is opgenomen in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg). De circulaire sorteert voor op het in voorbereiding zijnde Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden opgenomen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleid en de wetgeving omtrent externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden, op een bepaalde plaats, ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaarcontour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaarcontour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. De hoogte van het GR moet door het bevoegd gezag worden verantwoord.

Inventarisatie risicobronnen

In het kader van het onderzoek naar externe veiligheid is geïnventariseerd welke risicobronnen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen. De volgende risicobronnen zijn relevant voor onderhavig bestemmingsplan:

- Spoortracé (met spoorlijnen Tilburg - Eindhoven en Den Bosch - Eindhoven):
Uit het onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} contour op de spoorlijn ligt. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied hoeft met deze contour derhalve geen rekening te worden gehouden. Het GR ligt in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde. Dat is ook in de toekomst het geval, maar het GR neemt wel toe. Op basis van het Basisnet spoor gaat langs de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter gelden. Voor het oprichten van nieuwe gebouwen binnen het PAG kunnen strengere bouwkundige eisen stellen. In het bestemmingsplan is voor het PAG de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen.

- Lokale wegen nabij het plangebied:
Over deze wegen (bijvoorbeeld de Keulsebaan) vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour en het GR hoeft vanwege de beperkte vervoersintensiteit niet te worden berekend.
- 3 hogedruk aardgastransportleidingen ten westen en zuiden van het plangebied:
De betreffende aardgastransportleidingen hebben geen PR 10^{-6} contour. Het GR van alle drie de onderzochte leidingen ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt niet significant toe ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat het GR onder $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde ligt, is ingevolge het Bevb slechts een beperkte verantwoording van het GR nodig.
- Olietransportleidingen in en buiten het plangebied:
Ten zuiden van het plangebied, op circa 800 meter afstand, ligt het tracé van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij waarin twee olietransportleidingen liggen. Door deze buisleidingen worden aardolieproducten van de K1-categorie getransporteerd. Het invloedsgebied van de leidingen bedraagt 36 respectievelijk 43 meter. Het plangebied ligt ver buiten deze invloedsgebieden, waardoor de leidingen niet relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan.
De defensie pijpleiding in het noordoostelijk deel van het plangebied (parallel aan de spoorlijn en in de Van Salmstraat) wordt beheerd door de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Door de leiding wordt kerosine getransporteerd. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} contour. Het GR is voor deze leiding zeer beperkt. Een verantwoording van het GR is voor deze leiding daarom niet aan de orde. De belemmeringstrook van de leidingen (5 meter aan weerszijden van de leiding) is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Brandstof'.
- Risicovolle inrichtingen in het plangebied:
In het plangebied komt een aantal risicovolle inrichtingen voor. Het betreft het lpg-station aan de Industrieweg 18, VION aan Boseind 10 (ammoniakoelinstallatie), Distrifresh aan de Van Salmstraat 64 (ammoniakoelinstallatie), Diosynth aan het Boseind 17 en BASF aan de Hemelrijk 11-13. In de volgende paragrafen wordt aandacht besteed aan deze bedrijven.

Lpg-station Industrieweg 18

Aan de Industrieweg 18 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg-verkoop gevestigd. De doorzet is gelimiteerd op $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$, waardoor vanaf het vulpunt sprake is van een PR 10^{-6} contour van 45 meter. Vanaf het lpg-reservoir respectievelijk de afleverzuil gelden PR 10^{-6} contouren van 25 respectievelijk 15 meter. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10^{-6} contour als richtwaarde. Op de verbeelding is ter plaatse van de contouren de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwbouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is toegestaan.

Ten aanzien van het groepsrisico is een groepsrisicoberekening (QRA) uitgevoerd. Het GR ligt in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde, maar kan in de toekomstige situatie boven de oriëntatiewaarde komen te liggen. Dit hangt samen met de mogelijke vestiging van perifere detailhandel in het invloedsgebied van het lpg-station (150 meter) en met het in het Ontwikkelingsplan beoogde hoogteaccent. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het lpg-station is een verantwoording van het GR nodig.

VION

Varkensslachterij VION ligt in het noordoostelijk deel van het plangebied. In het bedrijf zijn drie ammoniakkoelinstallaties aanwezig, waardoor de inrichting onder het regime van het Bevi valt. Uit onderzoek dat is verricht in het kader van de vergunning Wet milieubeheer is gebleken dat het PR van VION geen knelpunt vormt. Op basis van de eigenschappen van de koelinstallatie kan worden aangenomen dat het invloedsgebied van het GR niet relevant is.

Distrifresh

Vanwege de ammoniakkoelinstallatie van Distrifresh is geen sprake van een PR 10^{-6} contour of een invloedsgebied voor het GR. De inrichting legt daarom geen belemmeringen op aan eventuele ruimtelijke ontwikkelingen op Ladonk.

Diosynth

Diosynth valt niet onder het Registratiebesluit externe veiligheid en daardoor niet onder het Bevi. Het bedrijf is derhalve niet relevant in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

BASF

BASF valt niet onder het Registratiebesluit externe veiligheid en daardoor niet onder het Bevi. Het bedrijf is derhalve niet relevant in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

4.4.3 Verantwoording groepsrisico

In het onderzoek van Oranjewoud is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Bij de verantwoording zijn de volgende risicobronnen betrokken:

- spoorlijn;
- hogedruk aardgastransportleidingen;
- lpg-station Industrieweg 18.

Voor de overige transportassen, buisleidingen en inrichtingen is, zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven, een verantwoording van het GR niet nodig. In de rapportage zijn de elementen aangedragen die van belang zijn voor de invulling van de verantwoordingsplicht. De omvang van het GR in de huidige en in de toekomstige situatie zijn daarbij in beeld gebracht.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de risico's te beperken.

Zo is de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen uitsluitend toegestaan via wijzigingsbevoegdheid en is een gebruiksregel opgenomen die bepaalt dat de PR 10^{-6} contour van risicovolle inrichtingen binnen de grens van de inrichting moet vallen. De in het Ontwikkelingsplan beoogde hoogte-accenten (tot circa 24 meter in de vorm van gebouwen) zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' niet mogelijk gemaakt, zodat binnen het invloedsgebied van het lpg-station, de aardgastransportleidingen en de spoorlijn geen bebouwing hoger dan 16 meter kan worden gerealiseerd.

In de onderzoeksrapportage is daarnaast aandacht besteed aan de mogelijkheden van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en aan de mogelijkheden van personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Extra kwetsbare objecten, waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven (zoals kinderdagverblijven, bejaardentehuizen en verpleegtehuizen) zijn in voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Op basis van de overwegingen zoals opgenomen in het onderzoek externe veiligheid wordt de hoogte van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

4.5 Water

4.5.1 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen. In de legger zijn de waterkeringen en watergangen die in beheer zijn bij het waterschap in beeld gebracht. Op deze keringen en watergangen is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing. Voor werkzaamheden in (de beschermingszone van) een kering of watergang zijn in de Keur regels opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden is ontheffing van de Keur of een watervergunning benodigd.

Het Smalwater, dat de noordwestelijke grens van het plangebied vormt, is aangemerkt als hoofdwatgang en ecologische verbindingszone. Op Ladonk bevindt zich een aantal zijwatgangen, met name in de zuidelijke groene buffer, langs het Boseind en langs de Scheepdonkseweg. Het Smalwater valt buiten de planbegrenzing. De (zij)watgangen die binnen het plangebied liggen, zijn opgenomen in de verkeersbestemming en zijn binnen die bestemming positief bestemd.

4.5.2 Beleid gemeente

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot water is opgenomen in de Watervisie Boxtel (2010). Het doel van de visie is enerzijds om te komen tot een eenduidige visie op water (in de brede zin van het woord) en anderzijds om een kader te bieden voor op te stellen beleidsplannen en uitvoeringsprogramma's. In de Watervisie zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking/communicatie. Deze thema's zijn per deelgebied uitgewerkt. Er is onderscheid gemaakt in de deelgebieden droge gronden, overgangsgebied, natte gronden en beekdalen. Ladonk ligt deel in het deelgebied 'beekdal' en deels in het deelgebied 'overgangsgebied'.

De watervisie is onder andere gehanteerd als basis voor het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (vGRP). In het vGRP zijn de drie gemeentelijke zorgplichten uitgewerkt. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- stedelijk afvalwater: het verzamelen en transporteren vindt hoofdzakelijk plaats met een vuilwaterriool/gemengd rioolstelsel;
- hemelwater: het verzamelen en verwerken vindt plaats met een hemelwaterriool;
- grondwater: het verzamelen en verwerken vindt plaats met een ontwateringsstelsel (zoals infiltratie, drainage of greppels).

4.5.3 Waterhuishouding en riolering

Bedrijventerrein Ladonk

Bedrijventerrein Ladonk is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd/verhard. Er worden geen ontwikkelingen verwacht die het bebouwde c.q. verharde oppervlak zullen doen toenemen. Er wordt daarom geen verslechtering van het waterhuishouding verwacht.

Bedrijventerrein Vorst

Bij de planvorming voor bedrijventerrein Vorst is aangegeven dat geopteerd wordt voor een duurzame waterhuishouding. Dat betekent, dat regenwater dat in het gebied op enigerlei wijze vervuild wordt via het riool afgevoerd wordt naar de RWZI, en dat regenwater dat schoon blijft zoveel mogelijk in het gebied zelf wordt opgevangen en verwerkt. Daarom moet er een strikte scheiding van vervuild en schoon regenwaterafvoer komen. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat alle water dat op dakoppervlakken valt schoon blijft, en dat water dat op verhardingen valt (potentieel) vervuild is. Het schone water wordt opgevangen in een systeem met infiltratierioolbuizen. Via dit systeem moet het regenwater binnen het plangebied infiltreren.

Bij een te groot aanbod van schoon water wordt dit afgevoerd naar de groene buffers/bosstroken die het gebied begrenzen, waar het ruimte en tijd vindt om in de ondergrond te infiltreren, en zo als grondwater verder opgenomen te worden in de waterkringloop.

Dit stelt eisen aan de inrichting van de groenzones. Afhankelijk van de opnamecapaciteit van de bodem zal er voldoende bergingscapaciteit gecreëerd moeten worden van waaruit de infiltratie kan plaatsvinden. Eventueel kan vanuit deze bergingsgebieden een overstortmogelijkheid gecreëerd worden, zodat bij zeer hevige regenval een niet te bergen hoeveelheid water afgevoerd wordt via de lokale afwatering in het landschap. Met de beplanting van de groenzones zal rekening moeten worden gehouden met de relatief grote verschillen in waterstand die ten gevolge van dit systeem voor kunnen komen. De ontwateringstaak wordt onder gemeentelijke verantwoordelijkheid ingevuld in overleg met en in aansluiting op de verantwoordelijkheden van Waterschap De Dommel. In relatie voor de veranderde functie van het gebied wordt er van uitgegaan dat de watergang aan de zuidzijde van de Keulsebaan een beperktere functie zal krijgen.

Voor wat betreft de riolering wordt bij de verdere ontwikkeling van Vorst uitgegaan van de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. De aanwezigheid van het vereiste bergend vermogen (retentie) zal verzekerd worden door de aanleg van een infiltratiemogelijkheid in de groenzone dat een overlopmogelijkheid heeft op het stelsel van de Heerenbeekloop. Op Ladonk is een duurzaam ingericht stelsel aangebracht waar regenwater van de daken wordt ingezameld in een infiltratieriool en regenwater van terreinverharding wordt ingezameld in een verbeterd gescheiden stelsel. Doordat er binnen het plangebied geen ontwikkelingen worden verwacht die het bebouwde c.q. verharde oppervlak zullen doen toenemen ten opzichte van de rekenmodel wat gebruikt is voor Ladonk, worden er geen aanpassingen aan het rioolstelsel noodzakelijk geacht.

Op bedrijventerrein Vorst ligt een waterscheiding tussen Dommel en Smalwater. Om meer aanvoer naar het Smalwater te krijgen is hier in de planvorming rekening mee gehouden. Een deel van de afwatering gaat naar de Heerenbeekloop (stroomgebied Smalwater) en een deel gaat naar de Kapelloop (stroomgebied Dommel). Door dammen aan te brengen in de waterstructuur rondom Vorst wordt deze tweedeling geforceerd.

De ecologische verbindingszone Blauwhoefseloep-Heerenbeekloop, gelegen langs de weg De Vorst, dient als stapsteen tussen de twee beken te worden gezien. De waterloop hierin zal veelal watervoerend zijn, maar kan in droge perioden ook droogvallen. Het streven is om de afvoer richting de Heerenbeekloop te forceren door een dam aan te brengen aan de noordzijde van de bermstoot. Voor het maken van een waterverbinding tussen de Vorst en de Heerenbeekloop dient grond te worden verworven. Deze verbinding dient uiterlijk bij uitvoering van Vorst C te worden gerealiseerd. Na inrichting van het plangebied zal het onderhoud van deze nieuwe waterloop te worden overgedragen aan het waterschap.

4.6 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

4.6.1 Gebiedsbescherming

De gronden rond het Smalwater maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De waterloop zelf ligt buiten het plangebied. De groenstrook langs het Smalwater is bestemd als 'Groen' en aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'. Verder liggen er volgens de kaartbeelden van de Verordening ruimte binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Kampina, dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Omdat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied. De toegelaten milieucategorieën zijn afgestemd op de bestaande bedrijfsactiviteiten, zodat een verzwaring van de bedrijfsactiviteiten (en daarmee een mogelijke toename van de stikstofuitstoot) niet mogelijk is.

4.6.2 Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan slechts een actualisering betreft van een aantal vigerende bestemmingsplannen, zijn er vanwege de Flora- en faunawet geen bezwaren te verwachten. Wel maakt onderhavig bestemmingsplan het mogelijk dat kavels die in de huidige situatie braakliggend zijn, alsnog worden ingevuld met nieuwe bedrijven. Om die reden is voor de braakliggende percelen een quickscan flora en fauna verricht⁶.

6 - Quickscan flora en fauna, Actualisatie Bedrijventerrein Ladonk-Vorst, Boxtel, Croonen Adviseurs, rapportnr 0251879, 10 april 2012
- Nader onderzoek amfibieën en steenuil, Actualisatie ontwikkeling Bedrijventerrein Ladonk-Vorst, Croonen Adviseurs, rapportnr 251879, 6 november 2012

Op basis van een bureaustudie en een veldbezoek is bepaald in hoeverre de braakliggende percelen een geschikte habitat bieden voor mogelijk beschermde dier- en plantensoorten. In het onderzoek is ook Vorst B betrokken.

De braakliggende terreinen binnen het plangebied bestaan deels uit ruigtebegroeiing en deels uit korte grasvegetatie. Op een paar terreinen staan verspreid of in een rij enkele bomen en struiken. Watergangen ontbreken in deze terreinen. Enkele algemene soorten zoogdieren zijn in deze terreinen te verwachten, zoals enkele soorten muizen, mol en konijn. Tijdens het veldbezoek werden broedvogels als heggenmus, winterkoning en merel aangetroffen alsook enkele algemene dagvlinders als citroenvlinder en kleine vos. De uit de literatuurstudie naar voren gekomen zwaarder beschermde soorten zijn niet aangetroffen binnen de braakliggende terreinen en worden op basis van het aangetroffen biotoop hier ook niet verwacht voor te komen. Er zijn uit oogpunt van de Flora- en faunawet dan ook geen belemmeringen voor het invullen van deze terreinen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

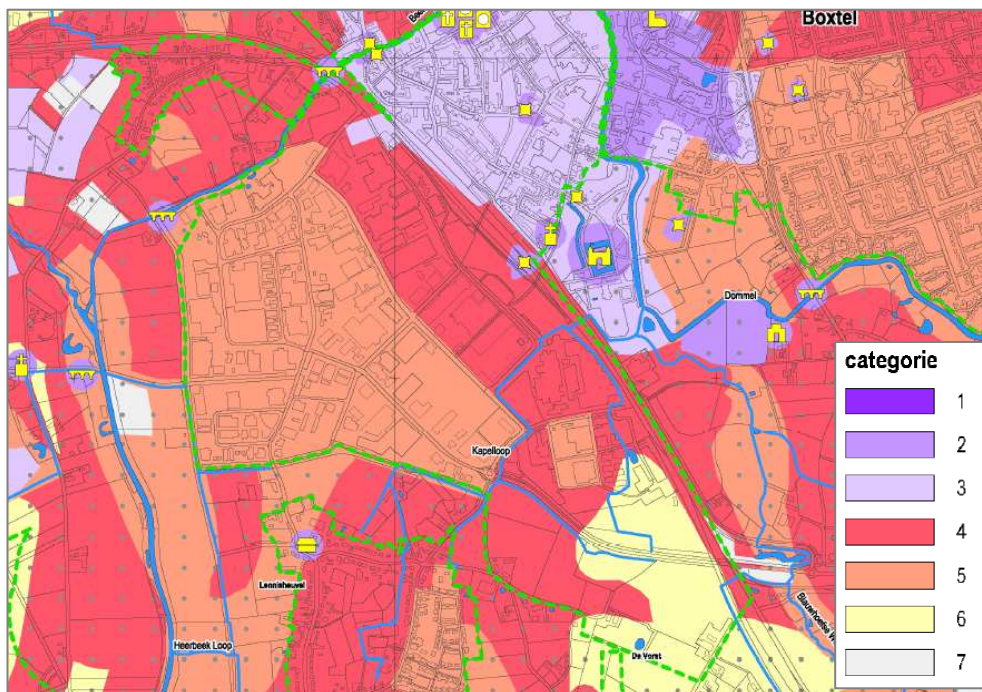
Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen grotendeels een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het doel hiervan is de archeologische waarden op verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente Boxtel heeft hieraan vormgegeven door het opstellen van de Nota gemeentelijk archeologiebeleid (in ontwerp). In de nota is de gemeentelijke visie op het archeologisch erfgoed gegeven en is vastgelegd op welke wijze het beleid neerdaalt in de praktijk. Daartoe is een aantal implementatiedocumenten opgesteld, waaronder een standaardset met bestemmingsplanregels voor het buitengebied en voor het binnenstedelijk gebied. Verschillen tussen de regels voor het buitengebied en het stedelijk gebied zijn onder andere een andere diepte-vrijstellingsgrens (0,4 m-mv in stedelijk gebied, 0,5 m-mv in buitengebied) en andere oppervlakte-vrijstellingsgrenzen.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie;
- categorie 3: gebieden van archeologische waarde en gemeentelijke aandachtsgebieden;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting;

- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.



Uitsnede Archeologische beleidskaart (ontwerp)

Voor de wettelijk beschermde monumenten (categorie 1) geldt in het geval van bodemverstorende activiteiten een vergunningplicht in het kader van de Monumentenwet. Deze categorie wordt daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen. Ook voor de categorieën 6 (lage verwachtingswaarde) en 7 (geen archeologische verwachting of vrijgegeven terreinen) wordt in het bestemmingsplan geen beschermende regeling opgenomen. Voor de overige gebieden (categorie 2 t/m 5) geldt een onderzoeksverplichting voor bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan een bepaalde diepte.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen de categorieën 2 t/m 6 voor. Het archeologiebeleid is in dit bestemmingsplan vertaald in vier dubbelbestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 hoge archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	50 m ²	0,4 m - mv
3 archeologische waarde / aandachtsgebied	Waarde - Archeologie 3	100 m ²	0,4 m-mv
4 hoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 4	250 m ²	0,4 m-mv
5 middelhoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 5	2.500 m ²	0,4 m-mv,

Voor de nog braakliggende terreinen op het bedrijventerrein Ladonk en Vorst A zijn in de afgelopen jaren diverse archeologische onderzoeken verricht⁷. Momenteel is een selectiebesluit in voorbereiding, dat tot gevolg heeft dat de braakliggende percelen op Ladonk en Vorst A uit archeologisch oogpunt worden vrijgegeven. Deze percelen zijn daarmee voldoende onderzocht en aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Om die reden is, in afwijking van de ontwerp-archeologische beleidskaart, voor deze percelen geen dubbelbestemming opgenomen.

4.7.2 Cultuurhistorie

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot cultuurhistorie is opgenomen in de Erfgoednota gemeente Boxtel. De erfgoednota speelt een belangrijke rol bij het behoud van cultuurhistorische waarden en de Buxtelse identiteit. Er wordt gestreefd naar een duidelijke en samenhangende inzet van de cultuurhistorische kwaliteit binnen het geheel van de stedelijke ontwikkeling en een beter gebruik van het onderscheidende vermogen van Boxtel. De erfgoednota kan worden gezien als een deelstructuurvisie voor het gehele Buxtelse grondgebied.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in het plangebied slechts zeer beperkt cultuurhistorische waarden aanwezig. Door de ontwikkeling van Ladonk als grootschalig bedrijventerrein, zijn historische structuren grotendeels verdwenen. Het gebied is ingericht als functioneel bedrijventerrein met overwegend naoorlogse bebouwing, veelal bestaande uit weinig karakteristieke bedrijfsgebouwen.

-
- 7 - Bedrijventerrein Vorst, Een aanvullende Archeologische Inventarisatie, RAAP, rapportnr 697, augustus 2001
 - Bedrijventerrein Vorst, gemeente Boxtel, Resultaten booronderzoek, kaartbijlage 1 bij RAAP –rapport 697, augustus 2001
 - Plangebied Ladonk en deelgebieden Vorst en Boseind te Boxtel, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP, rapportnr 1464, januari 2007
 - Plangebied Ladonk en Boseind 2 te Boxtel, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP, rapportnr 2316, september 2007
 - Boxtel Boseind, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC, rapportnr A-07.0340, februari 2008
 - Archeologisch onderzoek aan het Boseind in Boxtel, Karel-Jan Kerckhaert, ACVU-HBS, rapportnr BXT-BOS-08, juni 2009

Een bijzonder element is de onverharde, door bomen begeleide Scheepsdonksweg, die vanuit het buitengebied relatief diep het bedrijventerrein insteekt en de scheiding tussen Ladonk I/II en Ladonk III vormt. Ook de Mijlstraat en de spoorlijn zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Tenslotte is de boombeplanting langs de Loxvenseweg aangeduid als beeldbepalende groenstructuur. Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Gezien het karakter van het plangebied is het aantal zichtbare cultuurhistorische elementen binnen het plangebied beperkt. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is geen sprake van de verstoring van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.8 Kabels en leidingen

In het noordoostelijk deel van het plangebied, deels parallel aan de spoorlijn en deels in de Van Salmstraat, ligt een brandstofleiding die wordt beheerd door de Defensie Pijpleiding Organisatie. De leiding is, inclusief de beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Brandstof'. Bescherming vindt plaats door middel van een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

4.9 Duurzaamheid

4.9.1 Algemeen

Boxtel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het gaat de gemeente niet alleen om een zuinig gebruik van natuurlijke bronnen, maar ook om een duurzame samenleving waar bebouwing en landschap elkaar versterken en waar de ruimtelijke kwaliteit wordt benut voor een prettig woon- en werkklimaat. De duurzaamheidsambities van de gemeente zijn onder meer vastgelegd in de op 7 oktober 2008 vastgestelde Nota Duurzame Ontwikkeling. In de nota is onder meer vastgelegd dat op nieuwe bedrijventerreinen duurzaamheid (in bouw en bedrijfsvoering) één van de uitgangspunten moet zijn. Om een bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen moet worden gelet op zowel de sociaal-maatschappelijke aspecten (people), de bescherming van het milieu (planet) als de economische ontwikkeling (profit). Een evenwicht tussen deze drie pijlers is van groot belang. Verder moet bij de duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein worden gelet op:

- 1 de fysieke inrichting van het terrein;
- 2 de samenwerking tussen de bedrijven onderling en tussen bedrijfsleven en overheid;
- 3 het individuele bedrijfsniveau. Een duurzaam bedrijventerrein zonder duurzame bedrijven bestaat tenslotte niet.

4.9.2 Ladonk en Vorst

De mogelijkheden van verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen zijn veel beperkter dan die van nieuwe terreinen, omdat veel zaken al vast liggen.

De duurzaamheidsambities in Vorst zijn dan ook hoger dan die voor het bestaande deel van Ladonk. In Vorst wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein, waarbij doelbewust wordt aangestuurd op specifieke (combinaties van) bedrijven, de realisatie van bepaalde duurzaamheidsdoelstellingen, een duurzame infrastructuur en dergelijke. De intenties voor bedrijventerrein Ladonk en Vorst zijn beschreven in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011. De duurzaamheidsgedachte komt in het ontwikkelingsplan onder andere tot uiting in:

- het streven naar optimale benutting van bestaand bedrijventerrein alvorens uit te wijken naar nieuw terrein;
- het toestaan van intensiever ruimtegebruik;
- het vergroten van de aantrekkingskracht van het bedrijventerrein voor de langere termijn door updaten van de vestigingsmogelijkheden van bedrijven (ook mogelijkheden voor volumineuze detailhandel) en een betere ontsluitingsstructuur;
- het streven naar zuinig ruimtegebruik op de kavels;
- het verbeteren van de verbinding van het bedrijventerrein met de omgeving;
- het streven naar een zo duurzaam mogelijk Vorst, waarbij onder andere wordt aangestuurd op specifieke (combinaties van) bedrijven;
- Het stimuleren van het gebruik van restwarmte, zonne-energie en warmte-koude-opslag.

De primaire doelstelling van het Ontwikkelingsplan is efficiëntieverbetering op Ladonk door herverkaveling en het toestaan van intensiever ruimtegebruik. Het benutten van duurzame kansen vraagt om een actief grondbeleid (uitruilen, aankopen en verkopen van gronden). Door slimme uitruil van nieuwe met oude locaties kan strategisch worden omgegaan met leegkomende plekken. Bovendien kunnen er door private overeenkomsten duurzame ambities aan de kavel verbonden worden. De financiële armslag van de gemeente is echter beperkt. Het herstructureringsfonds kan een belangrijke rol spelen bij het verwezenlijken van deze ambities.

Er zijn ook duurzaamheidseisen meegenomen in het uitgifteprotocol voor de Buxtelse bedrijventerreinen. Dit maakt het mogelijk om ongewenste bedrijven op bepaalde locaties te weren en gewenste bedrijven juist aan te trekken. Ook in het kader van de Parkmanagementstructuur worden initiatieven ontplooid die zijn gericht op verduurzaming van het bedrijventerrein.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op het bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst A). Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een consoliderend karakter. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden. Het bestemmingsplan is daardoor voldoende flexibel. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.

In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (maximum bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden ook toegestaan buiten de bouwvlakken.

Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

In de algemene gebruiksregels zijn onder andere (proef)boringen naar (schalie)gas als strijdig gebruik aangemerkt en daardoor uitgesloten.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Bedrijventerrein – 1

De bestemming 'Bedrijventerrein – 1' is gelegd op de gronden die reeds als bedrijventerrein bebouwd en in gebruik zijn. Het betreft het plandeel Ladonk en het gedeelte van Vorst A waar het Rabobank Datacenter is gevestigd. Door middel van aanduidingen voor de toegelaten milieucategorieën is een milieuzonering aangebracht. Het gaat om bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.1, 2 tot en met 3.2, 2 tot en met 4.1 en 2 tot en met 4.2. Bedrijven die niet passen binnen deze milieuzonering zijn specifiek aangeduid. Op de percelen met de specifieke aanduidingen mogen, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in de aangeduide categorieën, ook de specifieke bedrijven in een hogere milieucategorie worden gevestigd.

Op het bedrijventerrein is één geluidzoneringsplichtige inrichting gevestigd (Van Oerle Alberton). Dit bedrijf is ook als zodanig specifiek aangeduid. De risicovolle inrichtingen zijn eveneens met een aparte aanduiding aangegeven.

Het tankstation met lpg-verkoop op de hoek Industrieweg/Lennisheuvel is ook apart aangeduid.

In combinatie met de bedrijfsactiviteiten is ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan. Volumineuze detailhandel is via een aanduiding toegestaan langs de Keulsebaan tussen de rotondes Boseind en Korenmolen/Bloemmolen en ten oosten van het Boseind, waarbij uitsluitend op de locatie bij het Boseind tevens een bouwmarkt (maximaal één) mogelijk is. Er is in de algemene wijzigingsregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding voor de bouwmarkt ('specifieke vorm van detailhandel - 7') te verwijderen en te verplaatsen naar een locatie elders binnen de aanduiding 'detailhandel volumineus'. De bestaande afwijkende detailhandelsvestigingen alsmede de bestaande garagebedrijven/autohandelsbedrijven zijn eveneens specifiek aangeduid. De school aan de Schouwrooij is aangeduid als 'maatschappelijk'. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid en mogen dus als zodanig gebruikt worden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen als een bedrijfswoning langer dan een jaar niet als zodanig in gebruik is geweest en er geen redenen zijn om aan te nemen dat het gebruik op korte termijn wordt voortgezet.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemeten per bouwperceel) zijn aangeduid. De bouwhoogte varieert tussen 12 en 16 meter. Het maximum bebouwingspercentage is voor alle bedrijfspercelen op 80% gesteld. De perceelsgrootte mag maximaal 5.000 m² bedragen. Via afwijking is vergroting van bouwpercelen tot meer dan 5.000 m² mogelijk.

In de regels zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijven toestaan die niet voorkomen op de lijst, maar qua aard en hinder naar de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die wél op de lijst staan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf in één milieucategorie hoger (bijvoorbeeld 3.1 in plaats van 2 of 3.2 in plaats van 3.1), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Bedrijventerrein – 2

Deze bestemming is gelegd op het plandeel van Vorst A ten westen van het Rabobank Datacenter waar nog geen bebouwing is gerealiseerd. Op de gronden binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan, alsmede volumineuze detailhandel. Uitgesloten zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Ook zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van (openbare) ontsluitingswegen mogelijk.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.

De maximaal toegestane bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemen per bouwperceel) zijn aangeduid. De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter. Het maximum bebouwingspercentage is gesteld op 80%.

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en om bedrijven toe te staan die niet voorkomen op de lijst, maar qua aard en hinder naar de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die wél op de lijst staan. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bedrijf in één milieucategorie hoger (3.2 in plaats van 3.1), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Groen

Deze bestemming regelt het afscherpende openbare groen aan de randen van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer

Deze bestemming regelt de openbare wegen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het gedeelte van de luifel van het tankstation op de hoek Industrieweg/Lennisheuvel, dat zich binnen deze bestemming bevindt, is opgenomen binnen een aparte aanduiding.

Verkeer – Railverkeer

De gronden waarop de spoorlijn Eindhoven - 's Hertogenbosch is gelegen, zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer- Railverkeer'. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De bestaande traverse (voetgangersbrug) is opgenomen binnen de aanduiding 'traverse'.

Leiding – Brandstof

De aan de noordostrand van het plangebied gelegen ondergrondse brandstoftransportleiding is opgenomen in de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Deze bestemming strekt zich uit over de leiding zelf alsmede over de bijbehorende beschermingszone.. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding toegestaan. Bouwen anders dan voor de leiding is uitsluitend toegestaan door middel van een aparte omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Ter bescherming van de leiding is in deze bestemming tevens het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 2 t/m 5

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' tot en met 'Waarde - Archeologie 5' zijn gelegd op de gebieden die ingevolge het gemeentelijke archeologiebeleid de betreffende waarde toegekend hebben gekregen. Uitgezonderd zijn de gebieden die reeds zijn onderzocht en zijn 'vrijgegeven'.

De juridische regeling is gebaseerd op de regeling die in het archeologiebeleid is opgenomen en heeft een beschermende werking via de mogelijkheid om aan een omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden alsmede via het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde. Voor de nog uit geven bedrijfsperven vindt kostenverhaal plaats via grondverkoop door de gemeente. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

7 Procedures

7.1 Vooroverleg

In 2008 is voor het bedrijventerrein Ladonk-Vorst een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat in het kader van het vooroverleg is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Mede naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie, zijn vervolgens de beleidskaders en uitgangspunten voor het bedrijventerrein verder uitgewerkt. Het belangrijkste kader betreft het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011, dat op 6 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelingsplan is tot stand gekomen in overleg met diverse betrokken partijen, ondermeer vertegenwoordigd in de klankbordgroep, genaamd Regenboog.

In eerste instantie was de insteek om één bestemmingsplan op te stellen voor geheel Ladonk en Vorst (Vorst A en Vorst B). Met het oog op de wettelijke verplichting om tijdig te beschikken over actuele bestemmingsplannen, is er voor gekozen om het bestemmingsplan te splitsen in enerzijds een herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor de planologisch reeds als zodanig bestemde delen van het bedrijventerrein (Ladonk en Vorst A) en anderzijds een bestemmingsplan voor het nieuw te bestemmen en ontwikkelen deel van het bedrijventerrein (Vorst B). Onderhavig bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen met een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is niet als voorontwerp in procedure gebracht, aangezien het streven erop is gericht om uiterlijk op 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Gelet op dit belang, in relatie tot de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan, heeft het gemeentebestuur er voor gekozen om het actualiseringsplan direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In de vergaderingen van de klankbordgroep zijn tussentijds het proces, de resultaten van de diverse onderzoeken en de uitgangspunten van het bestemmingsplan besproken. Met Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Defensie heeft bilateraal overleg plaatsgevonden.

Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie heeft op 30 januari 2013 ingestemd met de voorgestelde aanpak. Deze aanpak houdt in dat de DPO-leiding door het plangebied overeenkomstig de tekening van het ministerie van Defensie op de verbeelding is opgenomen, met een regeling overeenkomstig de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente.

Provincie Noord-Brabant

In 2008/2009 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Ladonk-Vorst' in vooroverleg gestuurd naar de provincie Noord-Brabant. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving heeft per brief d.d. 27 januari 2009 haar reactie gegeven.

Deze vooroverlegreactie was nog gebaseerd op de destijds geldende Interimstructuurvisie en bijbehorende Paraplunota. Inmiddels is de provinciale Verordening ruimte van kracht. In hoofdstuk 2 is aangegeven hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale verordening.

De Directie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de revitalisering past binnen het provinciaal belang maar dat deze doelstelling op een aantal onderdelen niet goed in het bestemmingsplan is vertaald.

- *De Directie constateert dat in het plan de behoefteonderbouwing voor bedrijven ontbreekt zodat het noodzakelijke ruimtebeslag op zowel Ladonk als Vorst niet inzichtelijk wordt gemaakt.*

In tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan uit 2008, beperkt onderhavig bestemmingsplan zich uitsluitend tot die delen van het bedrijventerrein waar op grond van de vigerende bestemmingen reeds een bedrijfsbestemming berust. Uitbreiding van het bedrijventerrein wordt niet mogelijk gemaakt. De toekomstige uitbreiding Vorst B ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het plan is in overeenstemming met de regionale Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant.

- *In het plan is onvoldoende invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik. In het plan wordt het mogelijk gemaakt bedrijven groter dan 5.000 m² te realiseren zonder dat dit nader gemotiveerd wordt. Ook ontbreekt in het plan een minimale kavelfoot van 1.000 m².*

Het onderhavige bestemmingsplan laat bouwpercelen groter dan 5.000 m² niet rechtstreeks toe (met uitzondering van bouwpercelen die in de huidige situatie al groter zijn, waarbij de bestaande grootte als maximum geldt). Wel bevat het bestemmingsplan een mogelijkheid voor bestaande bedrijven om uit te breiden boven de 5000 m² mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit maatwerk is in overeenstemming met de provinciale Verordening ruimte en de regionale Agenda Bedrijventerreinen, waarin Boxtel als werkgelegenheidskern is aangemerkt en als zodanig een opvangfunctie heeft voor bedrijven uit de regio (Haaren en Sint-Michielsgestel).

De minimale norm van 1.000 m² is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Deze norm, die als zodanig wel bij de gemeentelijke gronduitgifte voor nieuwe bedrijfspercelen als uitgangspunt wordt gehanteerd, is niet geschikt voor het vastleggen in regels voor een bestaand bedrijventerrein. Met een dergelijke ondergrens wordt vergunningverlening aan reeds bestaande kleinere bedrijfspercelen namelijk onmogelijk gemaakt. In hoofdstuk 2 van de toelichting is ingegaan op zuinig ruimtegebruik in relatie tot de regels van het bestemmingsplan en is aandacht besteed aan het uitgifteprotocol voor bedrijventerreinen in de gemeente.

Overigens is in de provinciale Verordening ruimte geen eis meer opgenomen voor de minimale oppervlakte van bedrijfspercelen.

- *In het plan worden functies voorzien die oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein betreffen. Het gaat hier om ontwikkelingen in de spoorzone en volumineuze detailhandel*

In het ontwikkelingsplan zijn voor delen van het spoorzone hoge ambities geformuleerd. Deze ambities zijn als zodanig niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan zijn de geldende planologische mogelijkheden voor de spoorzone nagenoeg ongewijzigd overgenomen. Toekomstige ontwikkelingen in de spoorzone die verder reiken dan de bestaande planologische mogelijkheden zullen via een afzonderlijk bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het onderhavige bestemmingsplan is wel een mogelijkheid opgenomen voor de realisering van volumineuze detailhandel nabij de rotonde Boseind. Deze mogelijkheid is in overeenstemming met het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 en het onderzoek 'Ontwikkelingsmogelijkheden PDV op bedrijventerrein Ladonk-Vorst' (BRO, 2010). In het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor perifere detailhandel is geconstateerd dat de beoogde locatie op Ladonk bij uitstek geschikt is voor de vestiging van bepaalde vormen van perifere detailhandel. Het bieden van vestigingsmogelijkheden voor specifieke vormen van detailhandel kan een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste herstructurering en kwaliteitsverbetering van Ladonk. Om die reden is een zone aangewezen waarin detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat de betreffende gronden niet exclusief zijn bestemd voor detailhandel, maar dat op deze locatie ook reguliere bedrijven gevestigd kunnen blijven/worden.

7.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

Bijlage

Overzicht onderliggende rapporten

Overzicht onderzoeksrapporten

- 1 Ontwikkelingsplan Ladonk 2011, gemeente Boxtel, 20 juli 2011
- 2 Boxtel, Ontwikkelingsmogelijkheden PDV op bedrijventerrein Ladonk-Vorst , BRO, rapportnr 203X00765.062351_1, 5 november 2010
- 3 Akoestisch onderzoek herzonering industrieterrein Ladonk te Boxtel, Cauberg-Huygen, rapportnr 20110066-12, 14 februari 2013)
- 4 Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Ladonk, Cauberg-Huygen, rapportnr 20120298-03, 24 augustus 2012
- 5 QRA vervoer gevaarlijke stoffen Ontwikkeling Ladonk te Boxtel, Save, rapportnr (6 februari 2013)
- 6 QRA hogedruk-aardgasleiding Bestemmingsplan Ladonk, Save, rapportnr 247612, 6 februari 2013
- 7 Bevi-toetsing van LPG-tankstation aan de Industrieweg 18 te Boxtel, Save, rapportnr 130029-247612, 6 februari 2013
- 8 Bestemmingsplan Ladonk Boxtel, Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, rapportnr 247612, 7 februari 2013)
- 9 Quicksan flora en fauna, Actualisatie Bedrijventerrein Ladonk-Vorst, Boxtel, Croonen Adviseurs, rapportnr 0251879, 10 april 2012
- 10 Nader onderzoek amfibieën en steenuil, Actualisatie ontwikkeling Bedrijventerrein Ladonk-Vorst, Croonen Adviseurs, rapportnr 251879 ,6 november 2012
- 11 Bedrijventerrein Vorst, Een aanvullende Archeologische Inventarisatie, RAAP, rapportnr 697, augustus 2001
- 12 Bedrijventerrein Vorst, gemeente Boxtel, Resultaten booronderzoek, kaartbijlage 1 bij RAAP –rapport 697, augustus 2001
- 13 Plangebied Ladonk en deelgebieden Vorst en Boseind te Boxtel, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP, rapportnr 1464, januari 2007
- 14 Plangebied Ladonk en Boseind 2 te Boxtel, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP, rapportnr 2316, september 2007
- 15 Boxtel Boseind, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC, rapportnr A-07.0340, februari 2008
- 16 Archeologisch onderzoek aan het Boseind in Boxtel, Karel-Jan Kerckhaert, ACVU-HBS, rapportnr BXT-BOS-08, ,juni 2009