

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014

Gemeente Boxtel

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

12 december 2013

Projectgegevens:

TOE01-0252674-01B

REG01-0252674-01B

TEK01-0252674-01B

SVB01-0252463-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0757.BP03LadonkNW2014-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	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Perceel Schouwrooij 8	3
2.2	Percelen oostzijde Colenhoef	5
2.3	Juridische planopzet	6
3	Haalbaarheid	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	14
3.3	Economische uitvoerbaarheid	18
3.4	Procedures	18



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is voor het hele bedrijventerrein Ladonk (inclusief Vorst A) voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' heeft een consoliderend karakter en maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Om die reden zijn de gronden waar de aanleg van de nieuwe Verbindingsweg Ladonk - Kapelweg (VLK) was voorzien, buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' gehouden. Het voornemen bestond om de VLK te realiseren op delen van de bedrijfspercelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6b, aan de oostzijde van de Colenhoef. De betreffende gronden maken deel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Verbindingsweg Ladonk - Kapelweg (VLK)', dat halverwege 2013 ter visie is gelegd en dat is opgesteld om de aanleg van de VLK mogelijk te maken.

Aan de westzijde van de Colenhoef, ter hoogte van het tracé van de VLK, ligt het bedrijfsperceel Schouwrooij 8, waar een deel van de bedrijfsactiviteiten van Milieu Service Brabant (MSB) plaatsvindt. Op relatief korte afstand van het perceel Schouwrooij 8 bevinden zich woningen. Dit leidt tot knelpunten voor de bedrijfsactiviteiten van MSB: op het perceel is een houtshredder-installatie aanwezig, die zoveel geluidhinder veroorzaakt dat deze slechts een beperkt deel van de dag in bedrijf kan zijn om te voorkomen dat de geluidnormen uit de omgevingsvergunning (milieuvergunning) worden overschreden. Aanpassing van de bedrijfsactiviteiten of uitplaatsing van het bedrijf wordt dan ook (onder andere in het ontwikkelingsplan Ladonk 2011) als wenselijk beschouwd. MSB heeft inmiddels in de gemeente Breda een alternatieve locatie gevonden voor de houtshredder-installatie, waardoor het knelpunt op bedrijventerrein Ladonk op korte termijn kan worden weggenomen.

Omdat door de verplaatsing van de houtshredder ruimte vrijkomt op het perceel, ontstaan mogelijkheden voor de herstructurering van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Schouwrooij 8 en op bedrijventerrein Ladonk. Verplaatsing van de houtshredder biedt bovendien de mogelijkheid om de Verbindingsweg Ladonk - Kapelweg aan de westzijde van de Colenhoef te situeren. Aankoop of onteigening van de bedrijfspercelen aan de oostzijde van de Colenhoef is in dat geval niet meer noodzakelijk, wat financiële en procedurele voordelen oplevert, terwijl realisering van de nieuwe weg aan de westzijde van de Colenhoef evengoed mogelijk is als aan de oostzijde van deze weg. Het is daarom wenselijk om het tracé van de VLK aan te passen. Ten gevolge van de aanpassing van het tracé van de VLK kunnen de percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6b, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Ladonk' zijn gehouden, opnieuw van een bedrijfsbestemming worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze percelen een actuele juridisch-planologische regeling te bieden, die aansluit bij de regeling van de overige bedrijfsperven in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014' heeft dus geen betrekking op de aanleg van (een deel van) de VLK, maar uitsluitend op de bedrijfsperven aan weerszijden van deze weg.

In dit bestemmingsplan is tevens een aantal aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsregeling van het perceel Schouwrooij 8. Doordat aan de oostzijde van het perceel een strook grond van circa 10 meter wordt verkocht ten behoeve van de aanleg van de VLK moet de bouwgrens op het perceel een aantal meter naar achter worden verplaatst. Daarnaast wordt, overeenkomstig de afspraken die zijn gemaakt met MSB, aan deze zijde van het perceel een erfafscheiding/keerwand/geluidmuur met een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Tenslotte wordt voor MSB een beter op de feitelijke situatie toegesneden omschrijving opgenomen in de regels van de bedrijfsbestemming.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de percelen Colenhoef 2, 4 en 6, Schouwrooij 6a en 6b en het grootste gedeelte van het perceel Schouwrooij 8 (het volledige perceel met uitzondering van de gronden waarop de VLK zal worden gerealiseerd). Daarnaast is de groenstrook aan de noord- en westzijde van deze percelen in het plangebied opgenomen. De Colenhoef en een 10 meter brede strook grond aan de oostzijde van het perceel Schouwrooij 8 (grenzend aan de weg) zijn niet in het plangebied opgenomen. Deze gronden worden meegenomen in het bestemmingsplan voor de VLK.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk', dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het westelijk deel van de percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6b - de gronden die buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' zijn gehouden in verband met de beoogde aanleg van de VLK - vigeert het bestemmingsplan 'Industrieterrein II'. Dat bestemmingsplan is op 22 mei 1980 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juli 1981 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan 'Industrieterrein II' is in 2002 partieel herzien, met name voor wat betreft de toegelaten milieucategorieën.

1.4 Leeswijzer

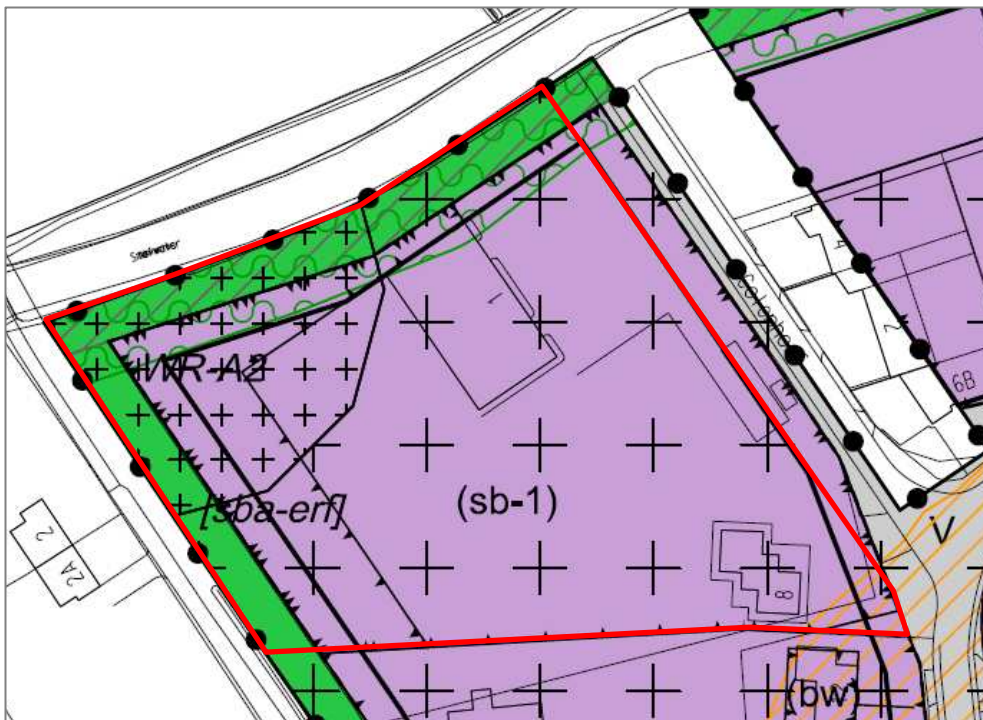
In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en wordt aandacht besteed aan de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Perceel Schouwrooij 8

2.1.1 Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'

Het perceel Schouwrooij 8 is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. Het perceel is aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf - 1'. Op het perceel zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ('bedrijf tot en met categorie 3.2'). Daarnaast is een bedrijf in de voorbereiding van recycling (SBI-code 383202) met maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan ('specifieke vorm van bedrijf - 1').



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'

Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat op 8 meter van de voorste perceelsgrens ligt. Er geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel. De bestaande geluidmuren/keerwanden aan de west- en noordzijde van het perceel zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn erfafscheidingen/keerwanden toegestaan tot een bouwhoogte van 8 meter.

2.1.2 Planvoornemen

De gemeente Boxtel, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en Milieu Service Brabant zijn de afgelopen jaren in overleg geweest over het oplossen van de knelpunten rond de bedrijfsvoering op het perceel Schouwrooij 8.

MSB beschikt over een shredderinstallatie met een capaciteit van 70 ton per uur die afvalhout vermaalt tot nieuwe grondstoffen. De woningen in de omgeving van het perceel leggen zodanige beperkingen op aan het gebruik van de aanwezige houtshredder dat deze ingevolge de omgevingsvergunning (milieuvergunning) slechts enkele uren per dag in bedrijf mag zijn. Deze beperkingen belemmeren een gezonde bedrijfsvoering en kunnen niet voorkomen dat derden (geluids)overlast ondervinden. De bestaande geluidmuren/keerwanden kunnen dit knelpunt niet wegnemen. Uitplaatsing van de houtshredder naar een locatie buiten bedrijventerrein Ladonk is dan ook de enige reële optie om de problematiek op dit deel van het bedrijventerrein op te lossen. Inmiddels heeft MSB in de gemeente Breda een alternatieve locatie voor de houtshredder gevonden. Verplaatsing van de installatie is, na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen, voorzien in het najaar van 2014. Na uitplaatsing van de houtshredder zal MSB het perceel Schouwrooij 8 herinrichten waarna er andere activiteiten op het gebied van het innemen, op- en overslaan en bewerken/verwerken van grond-, bouw- en afvalstoffen zullen plaatsvinden. De nieuwe activiteiten zijn uit oogpunt van geluidhinder minder zwaar dan de bestaande houtshredder, waardoor sprake is van milieuwinst ter plaatse van de nabijgelegen woningen. Aanvullend op het verplaatsen van de houtshredder zal aan de oostzijde van het perceel een nieuwe geluidmuur met een hoogte van 6 meter worden gerealiseerd. De bestaande geluidmuren, met een maximale hoogte van 8 meter, kunnen worden aangesloten op de nieuwe geluidmuur, zodat de (geluid)hinder voor de omgeving nog verder wordt teruggebracht. De geluidmuur aan de zijde van de Colenhoef krijgt een groene aankleding. Overige bouw- en aanlegactiviteiten, zoals verplaatsing van kantoor, kantine en weegbrug, verplaatsing/herbouw van de werkplaats en verplaatsing van de parkeerplaats en inrit, passen binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'.

Door het uitplaatsen van de houtshredder en de daarop volgende herinrichting van het perceel ontstaat aan de voorzijde van het perceel ruimte om de VLK aan te leggen. Hiertoe wordt een strook grond met een breedte van circa 10 meter verkocht aan de gemeente. Het huidige profiel van de doodlopende Colenhoef is niet breed genoeg voor het profiel van de VLK, waardoor verwerving van aangrenzende percelen noodzakelijk is. Door de VLK te realiseren aan de westzijde van de Colenhoef, is het niet (meer) nodig om de percelen aan de oostzijde van de Colenhoef (gedeeltelijk) aan te kopen of te onteigenen, wat financiële en procedurele voordelen biedt. De bedrijfsbebouwing op de percelen aan de oostzijde van de Colenhoef kan worden gehandhaafd. Door de uitplaatsing van de houtshredder en de herinrichting van het perceel Schouwrooij 8 wordt dus enerzijds een milieuknelpunt opgelost en wordt anderzijds de mogelijkheid geboden voor een goede aansluiting van de VLK op de wegenstructuur van bedrijventerrein Ladonk. Hiermee wordt vormgegeven aan de gewenste kwaliteitsverbetering op dit gedeelte van bedrijventerrein Ladonk, zoals onder andere opgenomen in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 (zie ook paragraaf 3.1).

2.1.3 Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014'

Vanwege de aanleg van de VLK en de herinrichting van het perceel Schouwrooij 8 wordt de bebouwingsregeling op onderdelen herzien.

Ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' zijn in dit bestemmingsplan de volgende aanpassingen gedaan:

- vanwege de verkleining van de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van het perceel (verkoop van gronden ten behoeve van VLK) is de grens van het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak is op 8 meter afstand van de grens van de bedrijfsbestemming gelegd. De bouwhoogte (maximaal 12 meter) en het bebouwingspercentage (maximaal 80% van het bouwperceel) zijn ongewijzigd.
- Aan de oostzijde van het perceel, langs de Colenhoef, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren (buiten het bouwvlak) toegestaan tot een hoogte van 6 meter.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' uit het geldende plan 'Bedrijventerrein Ladonk' is hernoemd tot 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1'. Ter plaatse van deze aanduiding, die langs de westelijke en noordelijke perceelsgrens ligt, zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren toegestaan tot een hoogte van 8 meter. De aanduiding sluit aan op de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2'.
- De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' is aangevuld, zodat duidelijk is dat binnen het bouwvlak erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren tot een hoogte van 6 meter algemeen zijn toegestaan.

Omdat na het vertrek van de houtshredder op het perceel Schouwrooij 8 deels andere bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden, is het van belang dat het bestemmingsplan de gewenste activiteiten niet uitsluit. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' een bedrijf in de voorbereiding van recycling met maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Hoewel de beoogde activiteiten passen binnen deze omschrijving, is het gewenst om een specifiekere omschrijving op te nemen, die beter aansluit op de huidige en de gewenste activiteiten op het perceel. In dit bestemmingsplan is de omschrijving daarom aangepast in:

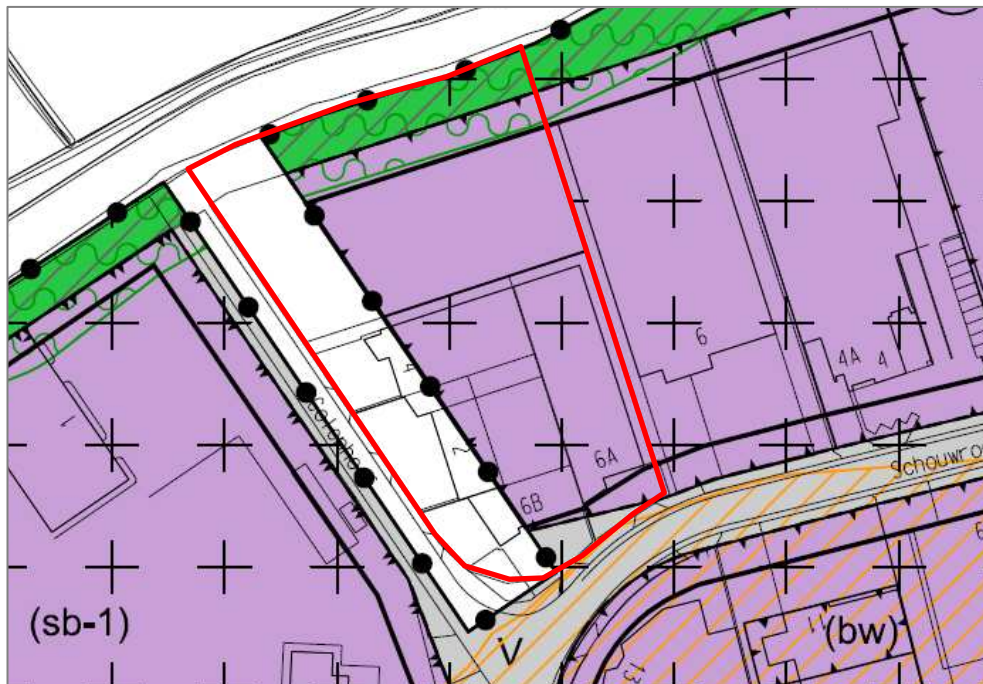
een bedrijf dat zich bezighoudt met het innemen, op- en overslaan van primaire en secundaire grond- en bouwstoffen en van afvalstoffen zoals veegvuil, gevaarlijk afval, bouwafval, sloopafval, huisvuil en groenafval alsook met het al dan niet geheel of gedeeltelijk be- en verwerken daarvan, eventueel met gebruikmaking van installaties zoals installaties ten behoeve van het sorteren, breken, zeven en persen als ook, louter voor wat betreft grond(stoffen), middels biologische reiniging, met maximaal milieucategorie 4.2;

2.2 Percelen oostzijde Colenhoef

2.2.1 Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'

De percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6a en 6b zijn - voor zover ze in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' zijn opgenomen - bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. Voor de percelen is de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter en het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%. Het bouwvlak op de percelen aan de noordzijde van de Schouwrooij ligt op een afstand van 8 meter van de voorste perceelsgrens.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'

2.2.2 Regeling in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014'

Doordat de VLK aan de westzijde van de Colenhoef wordt gerealiseerd, is het niet langer nodig om aan een deel van de percelen oostelijk van de Colenhoef een verkeersbestemming te geven. In voorliggend bestemmingsplan zijn de bedrijfspercelen daarom volledig bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. Deze bestemming doet recht aan de feitelijke situatie en is in overeenstemming met de bestemming 'Industriële bedrijven' die de percelen in het bestemmingsplan 'Industrieterrein II' hadden. De aanduidingen die al golden voor het oostelijk deel van de percelen (bedrijven tot en met categorie 3.2, bouwhoogte van maximaal 12 meter en bebouwingspercentage van 80%) gelden nu voor de volledige percelen. Het bouwvlak is overal op een afstand van 8 meter van de perceelsgrens gelegd. Voor de bouw- en gebruiksregels zijn de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' overgenomen. De bestemming 'Groen' die in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' was opgenomen voor de groenstrook ten zuiden van het Smalwater is in westelijke richting doorgetrokken.

2.3 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het noordwestelijk deel van Ladonk, met name voor de percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6a, 6b en 8.

Het bestemmingsplan sluit zowel inhoudelijk als qua plansystematiek aan bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. Aangezien een deel van de gronden in het plangebied van dit bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is het niet mogelijk om enkel een partiële herziening van dat bestemmingsplan op te stellen. In plaats daarvan is een 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld, dat een verbeelding en een volledige set regels omvat en een herziening betreft van zowel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' als het bestemmingsplan 'Industrieterrein II'.

Voor het perceel Schouwrooij 8 wordt een aantal beperkte aanpassingen gedaan ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. De bebouwingsgrens is teruggelegd in verband met de aanleg van de VLK, aan de oostzijde van het perceel en binnen het bouwvlak zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren mogelijk gemaakt tot een hoogte van 6 meter en de omschrijving van het type bedrijf in de bedrijfsbestemming is beter toegesneden op de feitelijke activiteiten. Voor het westelijk deel van de percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6b, dat niet was opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is, overeenkomstig de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein II', een bedrijfsbestemming opgenomen, overeenkomstig de bestemming op het overige deel van deze bedrijfsperven.

2.3.1 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 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 2.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en in paragraaf 2.3.3 wordt aandacht besteed aan de gebiedsaanduidingen.

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 2.3.2 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 aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

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.

2.3.2 De bestemmingen

Bedrijventerrein – 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen (bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen), zelfstandige kantoren en vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is tevens een bedrijf toegestaan dat zich bezighoudt met het innemen, op- en overslaan van primaire en secundaire grond- en bouwstoffen en van afvalstoffen zoals veegvuil, gevaarlijk afval, bouwafval, sloopafval, huisvuil en groenafval alsook met het al dan niet geheel of gedeeltelijk be- en verwerken daarvan, eventueel met gebruikmaking van installaties zoals installaties ten behoeve van het sorteren, breken, zeven en persen alsook, louter voor wat betreft grond(stoffen), middels biologische reiniging, met maximaal milieucategorie 4.2. In combinatie met de bedrijfsactiviteiten is ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan.

De perceelsgrootte mag maximaal 5.000 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte al groter is. Via afwijking is vergroting van bouwpercelen tot meer dan 5.000 m² mogelijk. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane bouwhoogte (12 meter) en het maximum bebouwingspercentage (80%, gemeten per bouwperceel) zijn aangeduid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels is voor diverse bouwwerken een maximale bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1' zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren tot een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2' zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren tot een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Ook binnen het bouwvlak zijn erfafscheidingen/keerwanden/geluidmuren tot een bouwhoogte van 6 meter toegestaan.

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 (categorie 4.1 in plaats van 3.2), mits het bedrijf zich qua aard en hinder gedraagt als een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de afschermdende groenstrook aan de noord- en westzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 2 en 5

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

2.3.3 Gebiedsaanduidingen

In dit bestemmingsplan zijn drie gebiedsaanduidingen opgenomen. De begrenzing van deze aanduidingen is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. De gronden met de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' zijn mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Voor verschillende activiteiten is een omgevingsvergunning benodigd. De gronden met de aanduiding 'milieuzone - beekherstel' zijn mede bestemd voor verwezenlijking en behoud, beheer en herstel van watersystemen. Ter plaatse van deze aanduiding is een omgevingsvergunning benodigd voor het aanbrengen van verhardingen groter dan 100 m² en voor het ophogen van gronden. Tenslotte is de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen voor de gronden die binnen de 50 dB(A) contour van de geluidzoneringsplichtige inrichting Van Oerle Alberton liggen.

3 Haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte aanpassing van de juridisch-planologische regeling voor enkele bedrijfspercelen in het noordwestelijk deel van bedrijventerrein Ladonk. Aan de percelen Colenhoef 2, 4 en 6 en Schouwrooij 6a en 6b is, overeenkomstig de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen, een bedrijfsbestemming toegekend. Voor het perceel Schouwrooij 8 is de bestemmingsomschrijving beter toegesneden op het aanwezige recyclingbedrijf. Daarnaast is de bebouwingsregeling in beperkte mate aangepast, door het terugleggen van de bestemmingsgrens in combinatie met de bouwgrens en door het mogelijk maken van een erfafscheiding/keerwand/geluidmuur aan de oostzijde van het perceel. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein of vergroting van de bouw- of gebruiksmogelijkheden op de bedrijfspercelen. De toetsing van het bestemmingsplan aan het geldende beleidskader en de diverse milieuaspecten kan daarom beperkt blijven. In de paragrafen 3.1 en 3.2 wordt kort aandacht besteed aan het vigerende beleid en aan de milieuhygiënische aspecten. In paragraaf 3.3 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid en in paragraaf 3.4 aan de procedures.

3.1 Beleid

Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een uitgebreide toetsing aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid niet zinvol. Hierna wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten van de provinciale Verordening ruimte en op het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 en het beeldkwaliteitplan Ondernemersterrein Ladonk.

3.1.1 Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

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. 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.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Volgens het kaartbeeld 'natuur en landschap' liggen binnen het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de groenblauwe mantel.

Het Smalwater, dat de noordelijke 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. De groene buffer die aanwezig is langs 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. De gronden die in de Verordening ruimte zijn aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangeduid als 'milieuzone - beekherstel'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Voor het aanbrengen van meer dan 100 m² oppervlakteverharding en voor het ophogen van gronden is een omgevingsvergunning benodigd.

3.1.2 Ontwikkelingsplan Ladonk 2011

De gemeente Boxtel heeft, in samenwerking met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Werkgeversvereniging Boxtel (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 (Tracéstudie A2-Ladonk-Kapelweg, waarvan de VLK onderdeel is) is inmiddels vastgesteld en is verder uitgewerkt.

Het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011 was een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'.

De ontwikkelingsvisie die in het Ontwikkelingsplan is geformuleerd is, voor zover mogelijk, overgenomen in dat bestemmingsplan. 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 bedrijventerrein 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.

Bij de toekomstige aanpak van Ladonk ligt in verschillende zones de prioriteit op verschillende aspecten. Het plangebied ligt in het 'herstructureringsgebied', waar veel ruimte wordt geboden voor kwaliteitsverbetering op private kavels. Het herstructureringsfonds is bij uitstek bedoeld voor de aanpak van deze deelgebieden. Overeenkomstig de plannen voor TALK wordt over Ladonk een betere ontsluitingsstructuur gecreëerd. De route Keulsebaan - Industrieweg - Schouwrooij - Colenhoef zal daarbij gaan functioneren als hoofdontsluiting 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. 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. 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. Uitplaatsing van de milieuhinderlijke houtshredder van de locatie Schouwrooij 8 past binnen het beleid zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011.

3.1.3 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.

3.1.4 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 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' 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 Boxtel 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.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar heeft slechts betrekking heeft op beperkte aanpassingen van de bestemmingsregeling voor de bedrijfspercelen aan weerszijden van de Colenhoef. In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk', dat is vastgesteld op 25 juni 2013, zijn de relevante milieuaspecten - voor zover nodig - onderzocht. De onderzoeken die in het kader van dat bestemmingsplan zijn verricht, zijn nog voldoende actueel. Omdat dit bestemmingsplan slechts een beperkte aanpassing ten opzichte van het bestemmingsplan 'Ladonk' behelst, kan onderzoek naar diverse milieuaspecten (waaronder bodem, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, flora en fauna en externe veiligheid) achterwege blijven. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de aspecten milieuzonering, industrielawaai, water en archeologie.

3.2.1 Milieuzonering

Bedrijventerrein Ladonk is een gemengd bedrijventerrein, dat zowel ruimte biedt 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. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is voor het bedrijventerrein een zonering opgenomen, waarbij bedrijven in zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven in lichtere milieucategorieën.

Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen beschermd en wordt aan bedrijven tegelijkertijd de ruimte geboden om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen (blijven) uitoefenen. De milieuzonering uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, wat betekent dat in het plangebied in principe bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 worden toegelaten.

Afwijking

Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen in één milieucategorie hoger dan rechtstreeks toegestaan (4.1 waar 3.2 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.

Bestaand afwijkende bedrijf

Milieu Service Brabant is een bedrijf in milieucategorie 4.2. Dit bedrijf past dus niet binnen de 'algemeen' toegelaten bedrijfscategorieën 2 t/m 3.2 op het perceel. Op het perceel is daarom tevens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' opgenomen, zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet en (indien dat milieutechnisch haalbaar is) kunnen worden uitgebreid. In de bestemmingsomschrijving is exact aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn toegelaten. Met de omschrijving is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige en toekomstige activiteiten van MSB.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen in het plangebied 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 'Bedrijven en milieuzonering'. 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.

3.2.2 Industrielawaai

In het plangebied zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') gevestigd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' is bedrijventerrein Ladonk vrijwel volledig gedezoneerd, zodat nieuwvestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen op het bedrijventerrein niet meer mogelijk is. In voorliggend bestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' expliciet aangegeven dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

Het enige bedrijf op Ladonk dat geluidzoneringsplichtig is, is Van Oerle Alberton aan de Schouwrooij 15. De geluidzone rond dat bedrijf ligt voor een klein deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De gronden die deel uitmaken van de geluidzone, zijn aangeduid als 'geluidzone - industrie'.

Door de dezoneering van bedrijventerrein Ladonk strekt de zone zich overigens niet meer uit buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. Inmiddels is gestart met een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, met als doel om ook de geluidzone op de gronden buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' te laten vervallen.

3.2.3 Water

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een toename van de verharding ten opzichte van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. Er is daarom geen sprake van een verandering of verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

3.2.4 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 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 dieptevrijstellingsgrens (0,4 m-mv in stedelijk gebied, 0,5 m-mv in buitengebied) en andere oppervlakte-vrijstellingsgrenzen.

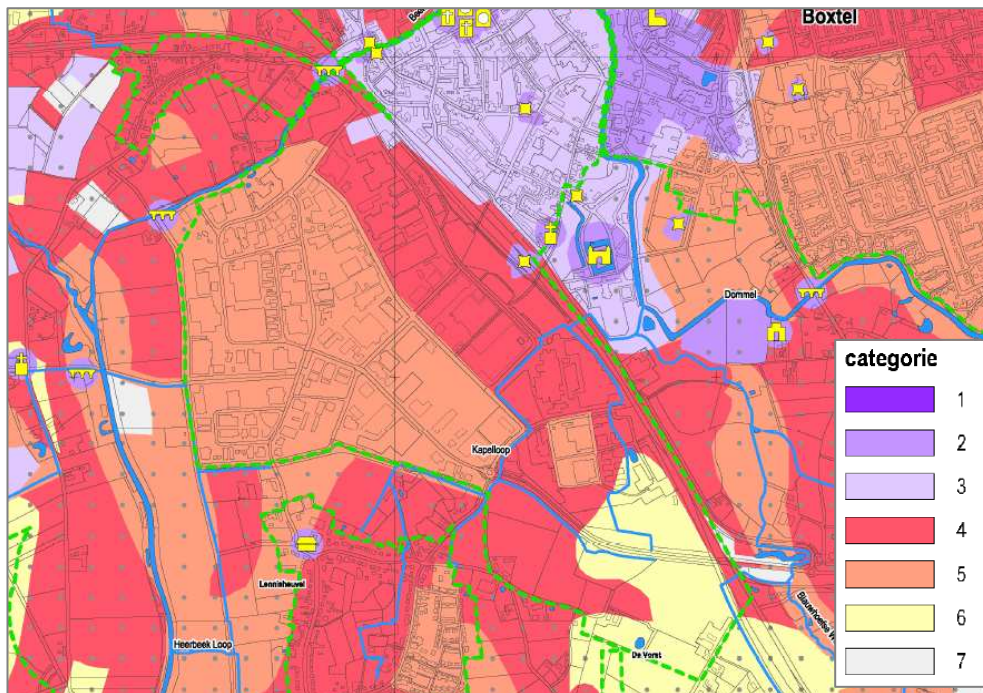
Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

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.

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.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen de categorieën 2 en 5 voor. Deze categorieën zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk', vertaald in twee 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. Hierna is een overzicht met ondergrenzen per dubbelbestemming opgenomen.

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

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een beperkte aanpassing van de bouw mogelijkheden op de bedrijfspercelen aan weerszijden van de Colenhoef. De bouw mogelijkheden op de percelen aan de oostzijde van de Colenhoef zijn ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen niet vergroot. De bouw mogelijkheden op het perceel Schouwrooij 8 zijn, door het verkleinen van het bouwvlak, verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk'. Wel is aan de oostzijde van het perceel een nieuwe erfafscheiding/keerwand/geluidmuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

In verband met de uitplaatsing van de houtshredder en de overdracht van gronden aan de gemeente ten behoeve van de realisering van de VLK is op 28 november 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Boxtel en Milieu Service Brabant. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt omtrent de uitplaatsing van de shredder, de herinrichting van het perceel Schouwrooij 8 en de grondlevering ten behoeve van de VLK. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de planning en de financiële kaders. Onderdeel van de overeenkomst is het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, met als doel om de beoogde herontwikkeling en herinrichting van het perceel Schouwrooij 8 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

3.4 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014' wordt in het kader van het vooroverleg besproken met de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie 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 procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.