

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent

Gemeente Uden



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent

Gemeente Uden

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

September 2012

Projectgegevens:

TOE04-UDE00031-01C

REG04-UDE00031-01C

TEK04-UDE00031-01C

SVB04-UDE00031-01B

SVB04-UDE00031-02A

SVB04-UDE00031-03B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPLoopkantLiessent-ON01

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Opbouw van de toelichting	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Verkeer en parkeren	13
2.4	Groen en water	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal kader	18
3.3	Regionale handvesten	21
3.4	Gemeentelijk kader	26
4	Planbeschrijving	35
4.1	Algemene uitgangspunten met uitwerking in bestemmingsplan	35
4.2	Gebiedsgerichte uitwerking in bestemmingen	38
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	45
5.1	Verkeer	45
5.2	Milieuruimte en geluidhinder	46
5.3	Hinder militair vliegveld Volkel	52
5.4	Water	56
5.5	Bodem	59
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	61
5.7	Externe veiligheid	64
5.8	Kabels en leidingen	69
5.9	Luchtkwaliteit	69
5.10	Natuur	73
5.11	Duurzaam bouwen	75
6	Het bestemmingsplan	77
6.1	Het juridische plan	77
6.2	Opzet van de planregels	77
7	Haalbaarheid	79
7.1	Financieel	79
7.2	Maatschappelijk	79

Bijlagen:

- 1 'Effecten bestemmingswijziging op verkeersgeneratie en verdeling over het netwerk', Oranjewoud, juli 2012
- 2 'Onderzoek milieuruimte en cumulatief geluid', Oranjewoud, juli 2012
- 3 'Waterhuishoudingsplan Liessentstraat te Uden', Geofox Lexmond, december 2004
- 4a 'Verkennd bodemonderzoek Liessentstraat/Kortsestraat te Uden', Geofox Lexmond, december 2004
- 4b 'Asbestinventarisatie conform BRL 5052, Liessentstraat/Kortsestraat te Uden', Geofox Lexmond, november 2004,
- 5a Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/101, Bureauonderzoek bestemmingsplan bedrijventerrein Loopkant-Liessent te Uden, Oranjewoud, juli 2012,
- 5b (Bilanrapport 2004/73 archeologisch vooronderzoek, Bilan, december 2004
- 6a 'Externe veiligheid, bestemmingsplan Loopkant-Liessent te Uden', Oranjewoud, juli 2012
- 6b Advies Regionale brandweer, 19 juli 2012
- 7 'Luchtkwaliteit Loopkant-Liessent Uden, Rapportage in het kader van Titel 5.2 Wm', Oranjewoud, juli 2012
- 8a 'Natuurtoets bedrijventerrein Loopkant-Liessent, onderzoek naar beschermde natuurwaarden', Oranjewoud, juli 2012
- 8b 'Bilanrapport 2004/81 Uden Liessentstraat, ecologische quickscan', Bilan, november 2004
- 9 Verslag inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant Liessent, gemeente Uden, mei 2012



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent is in de jaren 60 van de vorige eeuw ontwikkeld en vormt thans het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente Uden. Het bedrijventerrein levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter met bedrijven binnen de sectoren industrie, bouwnijverheid, groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Op het terrein komen ook diverse bedrijfswoningen voor.

Het bedrijventerrein functioneert in economisch en ruimtelijk opzicht niet meer optimaal. Onderdelen van het terrein zijn in een neerwaartse spiraal geraakt. Deze neerwaartse spiraal kenmerkt zich door processen van veroudering en een afnemende vitaliteit en heeft daarmee een negatieve invloed op de uitstraling en economische aantrekkingskracht (ook in termen van werkgelegenheid) van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent als geheel. Voorbeelden hiervan zijn enkele terreinen die al enige tijd braak liggen.

Ondanks een succesvol uitgevoerde revitaliseringsslag in 2004, waarmee de gemeente Uden een behoorlijke kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte heeft gegeven, is het destijds niet gelukt de neerwaartse spiraal te doorbreken. Tegen deze achtergrond hebben de gemeente Uden, het lokale bedrijfsleven en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij in 2009 de gezamenlijke ambitie uitgesproken om een belangrijke aanzet te geven tot het omvormen van het bedrijventerrein 'Loopkant-Liessent' naar een modern, dynamisch en duurzaam bedrijventerrein. Deze partijen hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst ondertekend.

De gemeente Uden heeft vanuit bovenstaande ambitie de afgelopen jaren veel energie gestoken in het tot stand brengen van een strategisch beleidskader voor het bedrijventerrein. Hieraan liggen diverse actuele beleidsnotities en onderzoeken ten grondslag. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad van Uden eind 2008 diverse beleidsnota's heeft vastgesteld:

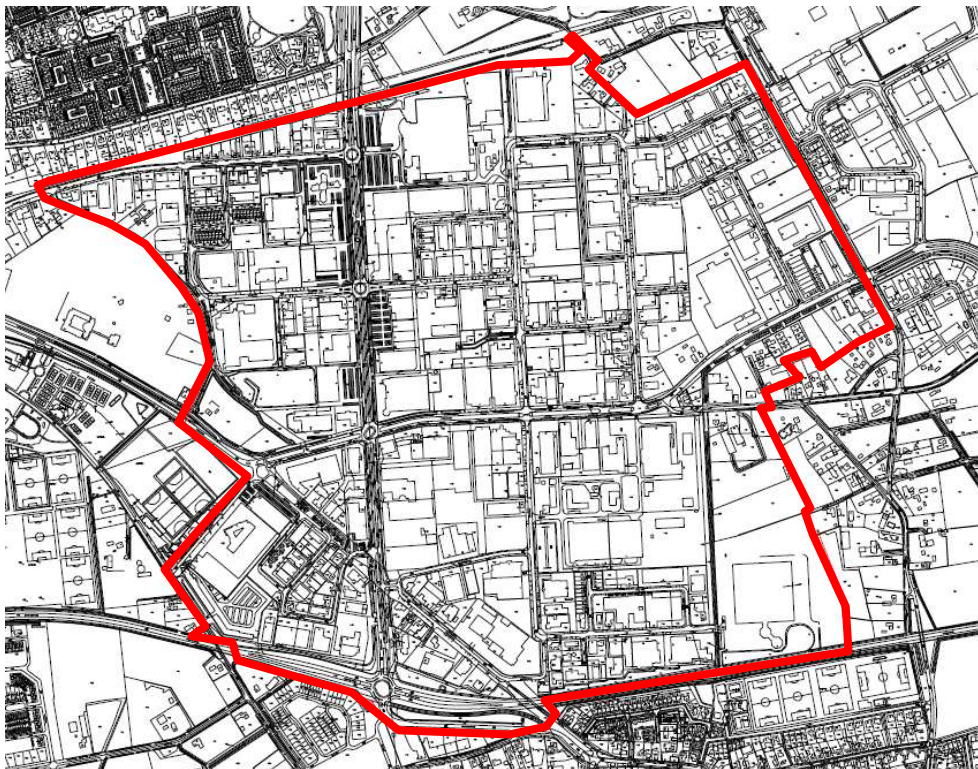
- Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel (in regionaal verband).
- de Strategienota bedrijventerreinen;
- de notitie Perifere en grootschalige detailhandel;
- visie en uitvoeringsprogramma herstructurering Loopkant Liessent

Deze nota's bieden belangrijke aangrijpingspunten voor de gewenste vernieuwingslag op bedrijventerrein 'Loopkant-Liessent'. Deze nota's zijn samengevat en verder uitgewerkt in de 'Visie Samen Vernieuwen' die als basis heeft gediend voor het beeldkwaliteitplan en voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Loopkant-Liessent dat zich in het oosten van Uden bevindt. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Molenheiderweg, de Hockeyweg en de Boekelsedijk. De Rondweg Zuid en in het verlengde de Rondweg Volkel vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Ook het gebied dat wordt ingesloten door de Rondweg Volkel, Vloetrand en de Nieuwe Udenseweg valt binnen de plangrenzen.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein wordt de grens gevormd door de Goorkensweg, de achterzijden van de percelen aan de Erfstraat, de achterzijde van de percelen van de Kortestraat en de Nieuwstraat. De Goorkensweg is de scheiding tussen bedrijventerrein Goorkens en het plangebied. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het tracé van de oude spoorlijn Boxtel – Mill – Haps - Wesel. Deze lijn in het landschap wordt grotendeels begeleid door laanbeplanting.



Aan de oostzijde Loopkant Liessent is een zone op de overgang naar de buurtschap Lankes met onder meer Beter Bed opgenomen in het plangebied. Dit gebied maakt net als de buurtschap Lankes geen deel meer uit van het bestemmingsplan buitengebied en vormen in feite onderdelen van het bebouwd gebied van Uden. Gebruik van deze zone als agrarisch gebied of als reservering voor eventuele woningbouw ligt niet meer voor de hand.

Nu ook de actualisatie van het bestemmingsplan de buurtschap Lankes ter hand wordt genomen is besloten de definitieve grens tussen bedrijventerrein Loopkant Liessent en Lankes vast te leggen en het plangebied voor het bestemmingsplan Loopkant Liessent hier op aan te passen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert een drietal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Industriepark Loopkant-Liessent' (1985), het bestemmingsplan 'Industriepark Loopkant-Liessent, 1e herziening' (1998), het bestemmingsplan 'Industriepark Loopkant-Liessent, 2e herziening' (2001) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e partiële herziening' (1993).

De herziening van deze bestemmingsplannen is derhalve niet alleen noodzakelijk omdat de gemeente een vernieuwingsslag mogelijk wil maken, maar is tevens ingegeven door de wettelijke verplichting om elke 10 jaar een bestemmingsplan vast te stellen voor een gebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

Separaat aan voorliggend bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is een geschikt instrument om de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting van het (on)bebouwde vast te leggen. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van het bedrijventerrein in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. Een beeldkwaliteitplan is een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verscheidende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Beeldkwaliteitplannen vormen dus een aanvulling op bestaande instrumenten. Het op te stellen beeldkwaliteitplan wordt gekoppeld aan de Welstandsnota. Hiervoor dient eerst een inspraakprocedure te worden doorlopen. De Welstandsnota is voor een groot deel een beheersinstrument voor de bestaande situatie. Daarnaast is het door het opnemen van de reeds vastgestelde beeldkwaliteitplannen voor reeds geplande toekomstige bebouwing ook een juridisch toetsingskader vooraf voor nieuwe bouwinitiatieven.

1.5 Opbouw van de toelichting

In voorliggend bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor het op te stellen beeldkwaliteitplan en voorliggend bestemmingsplan. Ook worden de keuzes die gemaakt zijn in dit hoofdstuk verantwoord. De milieuhygiënische en planologische aspecten worden beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de opzet van het bestemmingsplan en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Bestaande situatie

De gemeente Uden (met de kernen Uden, Volkel en Odiliapeel) ligt in Noordoost- Brabant en vormt samen met de gemeente Veghel de stedelijke regio Uden-Veghel. Deze stedelijke regio neemt een bijzondere positie in tussen de stedelijke concentraties van 's-Hertogenbosch - Oss, Eindhoven - Helmond en Nijmegen. In de stedelijke regio wonen circa 80.000 mensen en er ligt een aantal grote bedrijventerreinen.

2.1 Historische ontwikkeling

Uden is ontstaan uit een aantal agrarische buurtschappen. Eén van deze voormalige buurtschappen grenst aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Halverwege de 19^{de} eeuw vond een verdichting plaats langs de verbindende wegen tussen deze buurtschappen. In 1873 werd de spoorlijn tussen Boxtel en Duitsland aangelegd waarna er steeds meer bedrijvigheid rondom het station gevestigd werd.



Boven: Station Uden aan de oude spoorlijn
 Linksonder: Topografische kaart anno 1899 rondom het plangebied
 Rechtsonder: Topografische kaart anno 1967 rondom het plangebied

Sinds de jaren 20 van de vorige eeuw breidde de dorpsbebouwing zich verder uit langs secundaire wegen en werden tussenruimtes opgevuld. Tot de Tweede Wereldoorlog bleef de bebouwing echter beperkt. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd Uden wezenlijk verder uitgebreid. Met de aanleg van de Rondweg en de Industrielaan ontstonden strakke grenzen rondom de stad. De ruimtes binnen de Rondweg werden voornamelijk ingevuld met planmatige woningbouw.

In de tweede helft van de 20^e eeuw werden ten oosten van de Industrielaan bedrijventerreinen ontwikkeld: in het zuiden de bedrijventerreinen Loopkant-Liessent, Hoogveld en Goorkens en in het noorden het bedrijventerrein Vluchtoord.

Het bedrijventerrein Loopkant-Liessent is begin jaren 60 in de vorige eeuw ontstaan. Door de aanleg van dit bedrijventerrein en de uitgifte van bedrijfsgebouwen door de gemeente is de industrialisatie in Uden op gang gebracht. Daarbij is door de aanwijzing van Uden als industriekern gebruik gemaakt van subsidiegelden van de rijksoverheid. In deze ontwikkeling was de vestiging van Philips belangrijk. Gaandeweg is het gehele terrein uitgegeven zonder een duidelijk vestigingsbeleid. Dit heeft geresulteerd in een terrein waar dienstverlenende bedrijven met milieucategorie 1 tot en met zwaardere industrie met milieucategorie 4.1 naast elkaar aanwezig zijn.

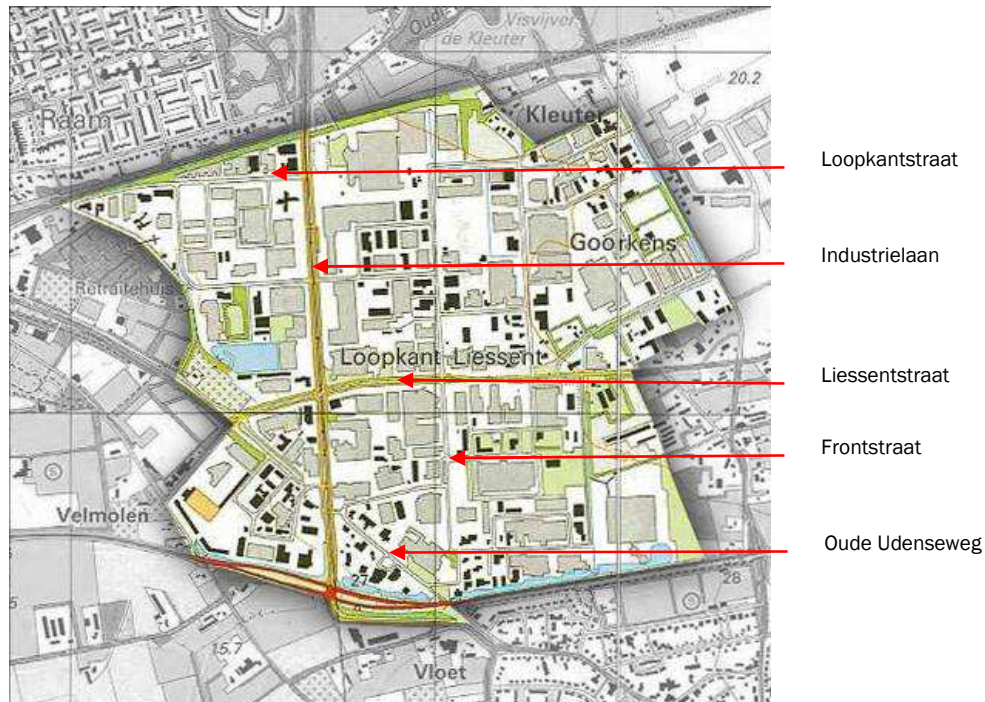


Beeld eerste industrialisatie aan Industrielaan met kenmerkende hallen

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent is met 130 hectare bruto en 101 hectare netto, veruit het grootste bedrijventerrein van Uden. Op het terrein zijn circa 260 bedrijven gevestigd die gezamenlijk ruim 8.300 werknemers in dienst hebben.

De structuur van het terrein wordt grotendeels bepaald door de historische verbindingsweg Uden-Veghel en de latere stedenbouwkundige orthogonale structuur waarvan de Industrielaan en de Liessentstraat de hoofdassen vormen.



Topografische kaart anno 2005 met aanduiding van het plangebied

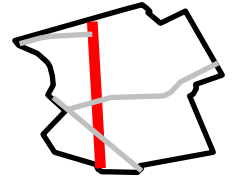
Het bedrijventerrein is belangrijk voor de regionale en lokale economie en heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor Uden. Het terrein is niet gesegmenteerd en wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van bedrijven met verschillende milieucategorieën. Veel bedrijven zijn gericht op de relatief hoogwaardige 'maakindustrie'. Er zijn daarnaast relatief veel bedrijven die industriële producten of halffabricaten (elektronisch, productiemiddelen, ijzerwaren, hoogwaardige grondstoffen, food) maken uit een technisch complex proces. Rondom de Industrielaan komt met name grootschalige detailhandel in verschillende segmenten voor, variërend van doe-het-zelf zaken tot autobedrijven en woonwinkels. Voor het hele bedrijventerrein geldt dat er veel sterk verouderde bedrijfsgebouwen zijn. Het gebrek aan samenhang in de uitstraling zorgt voor een negatief beeld van het bedrijventerrein en versterkt de reeds ingezette negatieve spiraal.

Het plangebied bestaat uit verschillende zones waarbij de Industrielaan, de Liessentstraat en de Loopkantstraat als prominente zones beschouwd kunnen worden. Dit zijn tevens de belangrijkste routes op het bedrijventerrein die het terrein als het ware opdelen in enkele compartimenten. De zones en compartimenten worden hierna afzonderlijk beschouwd.

2.2.1 Zone rond hoofdassen

Industrielaan

De Industrielaan is enerzijds de belangrijkste doorgaande route over het bedrijventerrein en anderzijds is dit de plek waar de meeste bezoekers komen. Aan de Industrielaan wordt grootschalige detailhandel (incidenteel) afgewisseld met grootschalige bedrijvigheid. Ook komen hier enkele horecafuncties, een kantoor en een benzinestation voor. De architectonische uitstraling van de individuele panden verschilt sterk. Als onderdeel van een transformatie van 'Industrielaan' naar een vernieuwde 'consumentenboulevard' kan de uitstraling van deze belangrijke as worden verbeterd.



Bouwvolumes aan de hoofdas Industrielaan.

Kenmerkend voor de Industrielaan is de grote open ruimte tussen de bebouwing aan weerszijde van de weg en de relatief grote afstand van de voorgevel tot de openbare weg. De afstand van de voorgevel tot de openbare ruimte varieert bovendien sterk omdat aan de voorzijde vaak een parkeerterrein aanwezig is. Op zichzelf is de hoofdopzet met de weg met twee gescheiden rijbanen in het midden, afritten, parkeerplaatsen en uiteindelijk winkels of bedrijven helder en sterk. Door de aanwezigheid van de veelheid de reclame-uitingen, het groen wat soms het zicht blokkeert en inritten die niet altijd op een logische plek liggen ontstaat toch een vrij rommelig beeld. Doordat het gebied een duidelijke publieke functie heeft, waarbij ruimte voor parkeren belangrijk is, is het bebouwingspercentage in dit gebied lager dan in de overige delen van het bedrijventerrein. De bebouwing is hoofdzakelijk plat afgedekt, maar de bouwhoogte varieert. De bouwhoogte bedraagt overigens nergens meer dan 10 meter. De architectuur verschilt sterk van elkaar. Moderne nieuwere bebouwing en oudere bedrijfspanden wisselen elkaar af.

Structurerend in dit gebied is de prominent aanwezige infrastructuur met brede middenberm en aangrenzende groenvoorzieningen. De infrastructuur doorsnijdt als het ware het 'winkelgebied' waardoor niet echt sprake is van één boulevard. Bovendien bevindt zich een hoogspanningsleiding in deze zone. Deze duidelijke structuur zou het karakter van de consumentenboulevard kunnen versterken en het profiel maakt het mogelijk om een echte 'consumentenboulevard' te realiseren, maar in de huidige situatie wordt de Liessentstraat vooral gezien als barrière en transportroute.

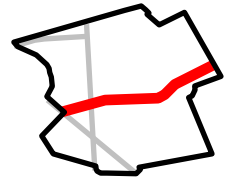
Langs de Industrielaan bevinden zich bovendien nog enkele braakliggende gronden die het karakter van de gewenste 'consumentenboulevard' sterk negatief beïnvloeden. Deze gronden worden bij voorkeur opgenomen in de consumentenboulevard en worden als zodanig ontwikkeld.



Impressie van de structurerende werking van de infrastructuur

Liessentstraat/Erfstraat

De Liessentstraat kruist de Loopkantstraat in oost-west richting. De Liessentstraat is beplant met grote bomen, die zich bevinden in de centrale groenstrook tussen beide rijbanen. Deze hoofdas loopt aan de oostkant over in de Erfstraat, waarna de Liessentstraat als historisch lint de weg vervolgt. De Erfstraat is ingericht zonder middenberm. De infrastructuur is bepalend voor de uitstraling van het gebied en bepaalt in grote mate de beeldkwaliteit.



Ook aan de Liessentstraat, en in het verlengde de Erfstraat, is voornamelijk (grootschalige) bedrijvigheid gesitueerd. De bebouwing staat grotendeels in één rooilijn die zich circa vijf meter uit de perceelsgrens bevindt. Op enkele plekken komen verspringingen in de voorgevelrooilijn voor. De bebouwing is grotendeels plat afgedekt, en ook hier wordt de bouwhoogte van 10 meter in de bestaande situatie niet overschreden. Door de grote verscheidenheid in bedrijfsfuncties en bouwvolumes verschilt de architectonische uitstraling van dit deelgebied sterk. Ook komen hier enkele (bedrijfs)woningen voor. Deze functiemenging en de afwisseling tussen onbebouwde, verrommelde ruimtes en verouderde bedrijfspanden maken dat dit gebied een rommelige uitstraling heeft.

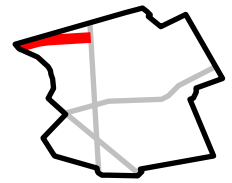


De bebouwing en inrichting van de openbare ruimte aan respectievelijk de Liessentstraat en de Erfstraat.

Loopkantstraat

De Loopkantstraat verbindt de Industrielaan met het centrum van Uden. De bebouwing is divers en varieert van grootschalige bedrijvigheid tot detailhandel en kantooractiviteiten.

De bebouwing is ook in deze zone hoofdzakelijk plat afgedekt. Kenmerkend is de relatief kleinschalige bebouwing ten noorden van de Loopkantstraat en de relatief grootschalige bebouwing ten zuiden van deze weg. De bebouwing ten noorden van de weg staat ook grotendeel in één rooilijn terwijl de rooilijnen in het zuidelijke deel variëren. De bebouwing staat hier relatief dicht op de straat, waardoor de bebouwing in belangrijke mate de beeldkwaliteit bepaalt.



De Loopkantstraat Noord en Zuid

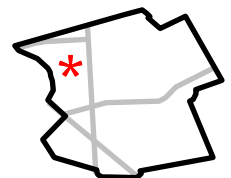
Het parkeren vindt veelal plaats voor de voorgevelrooilijn waardoor het karakter van de straat minder wordt bepaald door de voorgevels van de gebouwen. Het bebouwingspercentage ligt in deze zone hoger dan op de rest van het bedrijventerrein. Dit heeft onder andere te maken met de kleinschaligheid van de bebouwing. Wat opvalt is het grotendeels ontbreken van opgaand groen.

2.2.2 Achterliggende gebieden

Het overige bedrijventerrein is divers en alle compartimenten hebben hun eigen karakter. De verkeersstructuur is veelal kleinschaliger van opzet, afgewisseld met brede en smalle straten. Deze kleinschaligheid is, meer dan aan de hoofdassen, ook terug te vinden in de bebouwing. In onderstaande beschrijving is een onderscheid gemaakt in vier delen. Deze vier delen van het bedrijventerrein worden gescheiden door de hoofdassen.

Noordwestelijk deel

Het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein wordt begrensd door de Industrielaan in het oosten, de Liessentstraat in het zuiden en de Loopkantstraat in het noorden. In dit gebied bevinden zich verschillende bedrijven en de variatie tussen de bebouwing is groot. Kleinschalige bedrijfjes worden afgewisseld door enkele grotere bedrijfsloodsen. Ook enkele (bedrijfs)woningen komen voor in dit gebied.

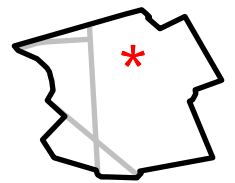




De Energiestraat en de Vlijtstraat.

Noordoostelijk deel

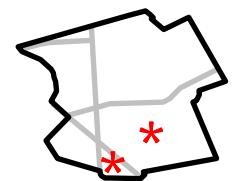
Het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent is te karakteriseren als 'echt' bedrijventerrein, waar de hoofdfunctie op de bedrijfsvoering ligt. De inrichting van de bedrijven zijn afgestemd op een optimale bedrijfsvoering en beeldkwaliteit is minder relevant. Het gebied kent dan ook een grote variatie. De variatie uit zich onder andere in klein- en grootschalige bedrijvigheid, afstand tot de voorste perceelsgrens, bebouwingspercentage, bouwhoogte en beeldkwaliteit. De bedrijven staan relatief dicht op de wegen, maar de afstand van circa vijf meter tot de voorste perceelsgrens wordt nagenoeg overal gehaald. Tussen de weg en de gebouwen is meestal parkeergelegenheid aanwezig wat de voorgevels van de gebouwen voor een deel aan het zicht onttrekt. De openbare ruimte zelf is zorgvuldig ingericht. In het noorden en oosten van het gebied bevindt zich nog braakliggende grond met name aan de Kleuterweg komen ook woningen voor.



Openbare ruimte rond de Weverstraat en de Pannebakerstraat.

Zuidoostelijk deel

In het zuidoostelijke bebouwingscluster is grootschalige bedrijvigheid dominant aanwezig. De grootschalige bouwmassa's worden afgewisseld met enkele kleinere bouwvolumes. Vaak zijn hierin andere functies gevestigd, zoals woningen en/of horeca. De grens tussen de grootschalige en kleinschalige bedrijfsbebouwing wordt gevormd door de Oude Udenseweg en de bebouwing rondom de Frontstraat.



Ten noorden van deze denkbeeldige lijn bevindt zich grootschalige bebouwing en ten zuiden van deze lijn bevindt zich kleinschalige bebouwing. Deze grootschaligheid uit zich onder andere in een groter bedrijfsoppervlak en een grotere bouwhoogte van de gebouwen. De bebouwing ten noorden van deze lijn is daarnaast niet gesitueerd in één voorgevelrooilijn, terwijl de bebouwing ten zuiden van deze lijn wel nagenoeg in één rooilijn is gesitueerd. Dit levert een rustiger beeld op.

De zuidoosthoek van het bedrijventerrein kent naast de vele bedrijvigheid ook een zone waar veel (bedrijfs)woningen voorkomen. De soms verouderde bedrijfswoningen en bedrijven ontstaat een wisselend en op enkele plaatsen rommelig beeld dat niet eenvoudig kan worden opgelost.

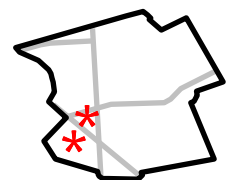


Woning aan de Oude Udenseweg en bedrijfshallen aan de Linie.

In het uiterste zuidoosten is het grote bedrijfscomplex van Beter Bed aanwezig, met ten noorden daarvan een (voormalig) agrarisch perceel.

Zuidwestelijk deel

In het zuidwestelijke bebouwingscluster, dat begrensd wordt door de Liessentstraat in het noorden en de Industrielaan in het oosten, wisselen grootschalige (met name aan de randen) en kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen elkaar af. Zo komen in dit gebied een gemeentewerf, een tenniscentrum, een kinderdagverblijf en een woonwagenkamp voor. Dit gebied kent dan ook de meeste functiemenging. Maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, bedrijven, bedrijfswoningen en woonwagens wisselen elkaar hier af. Gezien het overwegend kleinschalige karakter van de bedrijfsbebouwing passen deze bedrijfswoningen in het karakter van het gebied. Deze menging aan functies leidt er wel toe dat een duidelijk profiel hier ontbreekt.



Kenmerkend voor dit gebied is ruimtelijke structuur die reageert op de diagonale ligging van de Oude Udenseweg. Hierdoor zijn vaak kleine kavels zijn ontstaan met een relatief hoog bebouwingspercentage.



De woonwagens aan de Berkendonk en het tenniscentrum.

2.3 Verkeer en parkeren

De wegenstructuur op het bedrijventerrein is over het algemeen helder voor wat betreft de hoofdontsluiting via de Industrielaan. De Industrielaan sluit zowel in het noorden als in het zuiden aan op de rondweg rond Uden. De rondweg sluit ten westen van de kern Uden aan op de A50.

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn daarnaast ook de Liessentstraat en de Loopkantstraat van belang. Deze wegen verbinden het bedrijventerrein met het centrum van Uden en in oostelijke richting met de bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld. De verschillende kleine straten sluiten aan op deze hoofdontsluiting van het bedrijventerrein.

Een andere in ruimtelijk opzicht belangrijke lijn is de Oude Udenseweg. De historische laan was de verbindingsweg tussen Uden en Volkel. Tegenwoordig wordt deze niet meer als zodanig gebruikt. Rondom de aansluiting op de Industrielaan is een rommelig beeld ontstaan.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk afgewikkeld op eigen terrein. De parkeerterreinen bevinden zich vaak aan de straatzijde. Zo zijn aan weerszijden van de Industrielaan grotere parkeerterreinen aanwezig voor bezoekers van de 'consumentenboulevard'. Nagenoeg elke bedrijf beschikt daarnaast over een eigen parkeerterrein, vaak prominent in het zicht vanaf de openbare weg. De mogelijkheid om gebruik te maken van elkaars parkeerplaatsen kan leiden tot een efficiënter gebruik van parkeerplaatsen en is een van de elementen die in het kader van de ontwikkeling van de consumentenboulevard worden besproken met partijen.

De openbare ruimte is op het hele bedrijventerrein uniform ingericht. Dit heeft te maken met de revitaliseringslag die in 2004 is ingezet. Zo zijn de wegprofielen ingericht met groenvoorzieningen en zijn op de rijbaan fiets(suggestie)stroken aangebracht. Deze uniforme inrichting zorgt wel voor een rustiger straatbeeld.

2.4 Groen en water

Structurerend groen is gelegen aan de eerder genoemde hoofdwegen, de Industrielaan, Liessentstraat en de Udenseweg. Het groen aan de Industrielaan bestaat voornamelijk uit gras en struikgewassen. De aanwezige bomen staan veelal op de percelen van de bedrijven die gevestigd zijn aan de Industrielaan. In de middenberm is geen hoogopgaande beplanting aanwezig door de aanwezigheid van hoogspanningsmasten. De groenvoorzieningen aan de Liessentstraat bevinden zich veelal in de middenberm. Bomen begeleiden de aan weerszijden gelegen rijbanen.

Ten noorden van het bedrijventerrein ligt een cultuurhistorische groenstrook waar vroeger de spoorlijn Boxtel-Wesel liep, het zogenaamde 'Duits lijntje'. Deze cultuurhistorische lijn is ook nu nog duidelijk in het landschap herkenbaar vanwege de aanwezige dijkbeplanting. Deze beplantingsstrook is een opvallend element en bevindt zich parallel aan en op het talud van de voormalige spoorlijn. De beplanting bestaat onder meer uit zomereiken, meidoorn, sleedoorn en berken.

Behalve groen is er beperkt natuurlijk water aanwezig in het plangebied. Het water is aanwezig in de vorm van waterlopen langs de wegen en de spoorweg. Aan zowel de oost- als westzijde is in de noordzuid-richting een watergang aanwezig die door het waterschap is gekwalificeerd als leggerwatergang. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein bevindt deze zich tussen het perceel van Beter Bed en de percelen aan de Linie/Frontstraat en aan de westzijde langs de Molenheiderweg./Neutronenlaan. Aan de westzijde is ook een retentievijver aanwezig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De structuurvisie infrastructuur en ruimte heeft als ambitie om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

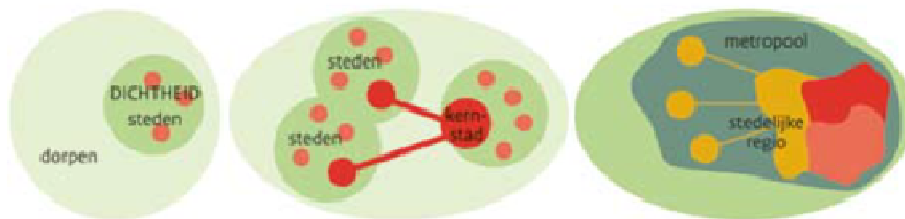
Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen². Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Nederland profiteert van zijn ligging in de grootste delta van Noordwest Europa. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden (zie figuur 1).

Figuur 1 Ontwikkeling naar stedelijke regio's⁴

Tegenstelling stad en land >> Netwerksteden in landelijk gebied >> Metropool, stad en land in een systeem



Bron: WOI 2000 team, bewerking ministerie van IenM

Het wegennet, spoorwegennet en vaarwegennet

zorgen voor interactie op het niveau van de stedelijke regio en versterken de economische dynamiek. De huidige ruimtelijke structuur van Nederland is te zien op de kaart hiernaast. De samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld.

Om richting te geven aan de wijze waarop (inter)nationale opgaven opgepakt moeten worden, geeft het Rijk een visie op Nederland in 2040. Een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Om dit te bereiken stelt het Rijk een aantal ambities. Van belang voor Loopkant Liessent binnen deze ambities zijn :

- In 2040 behoort Nederland tot de top 10 van meest concurrerende economieën van de wereld met een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers door een goede ruimtelijk-economische structuur;
- In 2040 sluiten de woon- en werklocaties in steden en dorpen aan op de (kwalitatieve) vraag en zijn locaties voor transformatie en herstructurering zo veel mogelijk benut;

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Het Rijk hanteert bij nationale infrastructurele en gebiedsontwikkelingsprojecten de werkwijze van Sneller en Beter, waarmee participatie en belangenbehartiging van burgers en bedrijven een nadrukkelijker plaats krijgt bij de besluitvorming.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. Indien het Rijk zelf verantwoordelijk is, zet het in een vroeg stadium altijd ruimtelijk ontwerp in. Dit is verankerd in het spelregelkader MIRT. Indien anderen verantwoordelijk zijn, stimuleert het Rijk om ontwerp vroegtijdig in te zetten. Verder zet het Rijk indien nodig het College van Rijksadviseurs in bij ruimtelijke ontwikkelingen en stimuleert het (inzet van) kennis en expertise van ontwerp en architectuur.

Een voorbeeld hiervan is de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam (IABR), waar op een aantal rijksprojecten additioneel ontwerpend onderzoek ingezet wordt.

De herstructurering van Loopkant Liessent die al sinds 2008 door de gemeente in samenwerking met partijen is opgepakt sluit aan bij punt 3.

3.2 Provinciaal kader

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op januari 2011 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. 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.

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 ruimtelijke 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 hoofdwegenet 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'.

De provincie wil de veroudering van werklocaties voorkomen door bedrijventerreinen kwalitatief 'up to date' te houden, en de herstructurering van de verouderde terreinen te bevorderen. Een deel van de ruimtebehoefte kan gerealiseerd worden door herstructurering van verouderde werklocaties en intensivering van het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen werklocaties.

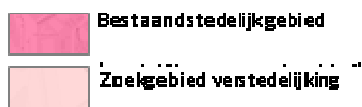
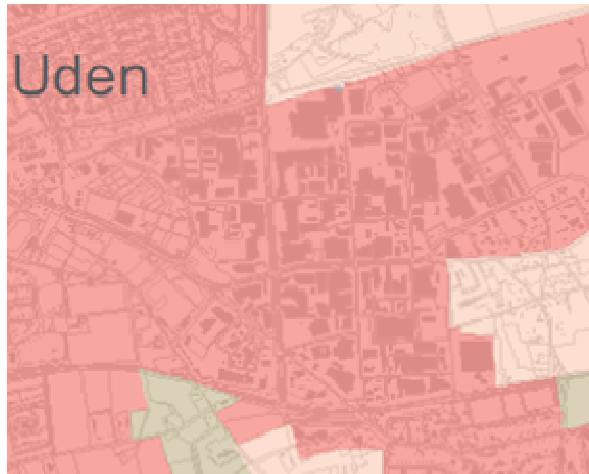
Daarbij wil de provincie dat gemeenten terughoudend omgaan met de transformatie van verouderde bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties. Deze verouderde terreinen kennen vaak een multimodale ontsluiting en zijn (ook) belangrijk om de vraag in het traditionele/functionele segment en startende ondernemingen te accommoderen.

Herstructurering van bedrijventerrein Loopkant-Liessent sluit aan bij de provinciale wens om bestaande bedrijventerreinen te behouden en up-to-date te houden. Bij herstructurering van het bedrijventerrein wordt er naar gestreefd het terrein zo optimaal mogelijk in te richten. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de opgestelde visie voor bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Eventuele tegenstrijdigheden met het provinciaal beleidskader zullen worden overlegd met de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan 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.

Deze Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld. Na een evaluatie- en aanpassingsronde is op 14 mei 2012 de nieuwe verordening Ruimte van de Provincie vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Het bedrijventerrein Loopkant-Liessent bevindt zich binnen de stedelijke regio van Uden-Veghel. De stedelijke regio kan als een ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden gezien worden. Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werken leefmilieu bieden. De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan (middel)zware bedrijventerreinen zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde (middel)zware bedrijventerreinen te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen (middel)zware bedrijventerreinen te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In de Verordening ruimte is deze ambitie verder geconcretiseerd in regels. In het bijzonder wordt de door de provincie opgestelde prognose van de ruimtebehoefte van (middel)zware bedrijventerreinen in het kader van het regionaal planningsoverleg omgezet tot afspraken ter voorbereiding van de gemeentelijke planologische besluitvorming. Aldus wordt aangegeven welke bestaande (middel)zware bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid of op welke locaties nieuwe (middel)zware bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld.

Ook in de Verordening zijn regels opgenomen die bewerkstelligen dat genoemde aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van te herontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Daarnaast dient bij de herziening van het bestemmingsplan verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, oftewel gebruik dat in strijd is met de provinciale visie voor dergelijke bedrijventerreinen, noodzakelijk is mede gelet op de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningsoverleg over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande terreinen en locaties.

In de overleggen die hierover binnen de regio Noord-oost Brabant hebben plaatsgevonden is de herstructurering van Loopkant Liessent vanuit de gemeente Uden steeds genoemd opgevoerd instrument ter bevordering van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Verordening Ruimte zijn de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de groenblauwe mantel begrensd. Binnen het plangebied komen geen gebieden voor die een status hebben als EHS of deel uitmaken groenblauwe mantel. Deze gebieden zijn op grote afstand van het plangebied gelegen.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaart Stedelijke Ontwikkeling behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied' en een heel klein deel aan de oostzijde als zoekgebied verstedelijking. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Op het bedrijventerrein Loopkant Liessent zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, lichte en middelzware bedrijven toegestaan, tot in principe milieucategorie 4.1 met als uitzondering een bestaande 4.2 bedrijf.

3.3 Regionale handvesten

3.3.1 Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel

In opdracht van het Intergemeentelijk Bureau Economie (IBE) is een beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel ontwikkeld (vastgesteld d.d. december 2008). De visie richt zich op de gemeenten Veghel, Uden en Schijndel. Op basis van een analyse van de bestaande situatie, beleidsontwikkelingen en trends is ruimtelijk beleid geformuleerd voor volumineuze en grootschalige detailhandel. De kern van het beleid is hierna weergegeven. Het streven is erop gericht om op wijk- en dorpsniveau een adequaat winkelvoorzieningsniveau te handhaven voor de vestiging van grootschalige winkels (>1500 m² wvo). Volumineuze detailhandel past vaak niet binnen reguliere winkelconcentraties waardoor ruimte wordt geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel buiten de reguliere winkelconcentraties.

Woonwinkels

De Industrielaan in Uden wordt gezien als een goede locatie voor een groot cluster van Woonwinkels. (oorspronkelijke tekst : uit lagere en middensegment/ AW heeft dit weggehaald)

Doe-het-zelf

Verdere clustering van het aanbod doe-het-zelf winkels is niet nodig en forse schaalvergroting is ongewenst. De omvang per vestiging in de branche doe-het-zelf wordt gemaximeerd op 4.000 m2 wvo. Doe-het-zelf zaken worden bij voorkeur gevestigd op perifere zichtlocaties met een goede autobereikbaarheid.

Tuincentra

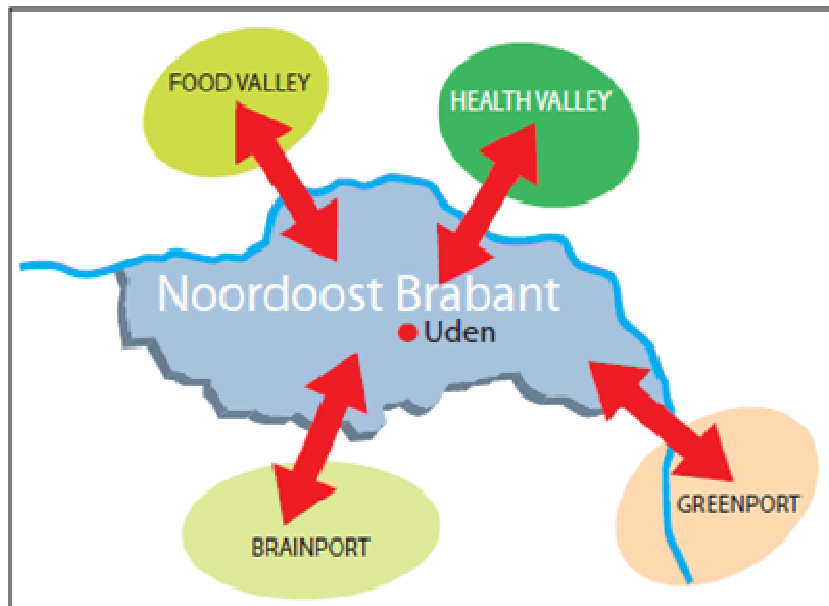
De beleidsvisie geeft aan dat voor substantiële uitbreiding van het winkelaanbod in tuincentra is nauwelijks marktruimte is. Om handhavingsproblemen te voorkomen wordt de omvang van tuincentra gemaximeerd op 5000 m2 wvo per vestiging. Afhankelijk van de aard en assortiment zijn tuincentra met name gevestigd in de kernrandzones of op zichtlocaties met een goede autobereikbaarheid. Een kernrandzone is een zone aan de rand van een kern, in dit geval het bedrijventerrein. Tuincentra blijven dan ook mogelijk op het bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

Industrielaan

In de beleidsvisie is de Industrielaan de belangrijkste vestigingslocatie voor winkels in de branche wooninrichting. Om de herkenbaarheid van de Industrielaan als winkelconcentratie te verbeteren wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van dit gebied. Dit kan door een betere clustering, of door een verbetering van de uitstraling in combinatie met het verbeteren van de herkenbaarheid van deze zone. Het toestaan van grootschalige detailhandel (brancheverruiming) is geen oplossing voor de huidige problemen. Uitzondering zijn mogelijk, indien goed beargumenteerd. Aansluitend aan de woonwinkels kan daarnaast worden gedacht aan een koppeling met andere PDV-branches.

3.3.2 5 sterrenregio

Rond Noordoost-Brabant zijn vier 'Pieken in de Delta' ontstaan rond universiteiten en grote industriële spelers: Brainport in Eindhoven, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen en Greenport in Venlo. Deze vier 'pieken' hebben zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot echte innovatieclusters, met een sterke focus op wetenschap, onderzoek en ontwikkeling. De afgelopen jaren hebben deze clusters zich daadwerkelijk bewezen: ze hebben een aanzuigende werking op R&D-activiteit, ze trekken rijksmiddelen aan voor fundamenteel onderzoek en ze slagen erin naamsbekendheid op te bouwen.



Noordooost-Brabant, strategisch gelegen tussen de 'Valleys'

Noordooost-Brabant ligt, net als Uden strategisch tussen deze 'Valleys' in en daar profiteert de regio van. Veel bedrijven uit Noordooost-Brabant participeren in de innovatieclusters en bedrijven in deze regio trekken relatief gemakkelijk afstudeerders aan van de universiteiten in Nijmegen, Wageningen en Eindhoven.

Vanwege de contacten binnen het innovatiecluster waarin ze actief zijn, blijven bedrijven graag in deze regio gevestigd. Anderzijds zien we ook dat de kennisclusters in de omliggende regio's verbinding zoeken met Noordooost-Brabant om valorisatie, het omzetten van kennis naar een economisch product, te realiseren en in praktijk te brengen. Zo komen kennisvragen vanuit Noordooost-Brabant in beeld en wordt de ontwikkelde kennis via deze regio's ook in de praktijk gebracht.

Door de aard en oriëntatie van de bedrijven, heeft Noordooost-Brabant bij uitstek het vermogen om deze brugfunctie te vervullen. Anders gezegd: in de trits kennis-kundekassa is Noordooost-Brabant bij uitstek de regio van kunde en kassa, die ook nog eens de kennis uit andere regio's vermarkt. De regio is een proeftuin voor nieuwe toepassingen en een scharnierpunt voor toegepaste ontwikkeling. De regio kenmerkt zich door de verbinding van kennis met commerciële kansen; concepten worden hier doorontwikkeld tot marktconcepten.

Daarnaast is de regio, zoals eerder aangegeven, een kruispunt van twee werelden: die van de voeding en die van de gezondheid. De combinatie van deze uitgangspunten en de strategische ligging tussen de 'Valleys', vormen de basis voor de kansen voor de regio Noordooost-Brabant in de 5-sterrenregio. Uden, en Uden-Noord in het bijzonder, heeft volop mogelijkheden om de aanwezige én nieuw ontwikkelde kennis in de praktijk te brengen. Dit biedt kansen voor Uden als centraal gelegen plaats.

In de slipstream van Uden-Noord als één van de toplocaties in de regio kan de te ontwikkelen creatieve zone op Loopkant Liessent met de startersmarktplaats en de idee-enfabriek een brug slaan tussen de potenties vanuit de economische functie van de regio Noordoost-Brabant en de praktijk waarin deze potenties daadwerkelijk worden ingevuld en gerealiseerd. Omdat Uden strategisch ligt tussen de omliggende 'Valleys', kan de daar ontwikkelde kennis snel en gemakkelijk in Uden in de praktijk worden gebracht. Dit levert bedrijvigheid en banen op.

3.3.3 Regio Noordoost-Brabant

Op 2 juni 2010 hebben de 21 gemeenten en 2 waterschappen uit de geografische regio Noordoost-Brabant besloten om op een aantal terreinen de handen meer ineen te slaan. Daarvoor werden het regionaal Ruimtelijk-Economisch Perspectief en een bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. Aan de hand van deze documenten is de regio aan de slag gegaan met de volgende ambities:

- 1 het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vestigingsmilieus en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten hieraan, in het bijzonder voor de economische, innovatieve speerpunten van de regio;
- 2 het beter bereikbaar maken van de regio;
- 3 het vitaliseren van het landelijk gebied, door te zoeken naar nieuwe, duurzame en innovatieve landbouwwormen en het versterken van de toeristisch-recreatieve potenties;
- 4 het realiseren van een groenere regio.

De herstructurering van bedrijventerrein Loopkant Liessent sluit direct aan bij de onder punt 1 aangegeven ambitie om de kwaliteit van de bestaande vestigingsmilieus te verbeteren. Inmiddels zijn de ambities van de regio Noord-oost Brabant vastgelegd in de "agenda Noord-oost Brabant in de richting van 2020".

3.3.4 Samenwerkingsverband As50

Met het samenwerkingsverband As50 slaan Oss, Uden, Veghel en Bernheze de handen ineen om duurzame kansen te creëren en het woon-, werk- en leefklimaat in de regio te versterken. As50 ontplooit initiatieven die bijdragen aan de slagkracht, duurzaamheid en identiteit van de regio op cultureel, sociaal en economisch terrein.

De As50 is een herkenbare regio in Noord-Brabant. De inwoners van de regio zijn trots op hun herkomst en dragen dat uit. De identiteit van de regio laat zich niet bepalen door exact afgebakende grenzen of door strakke concepten. De identiteit is sterk historisch en cultureel bepaald door de agrarische afkomst, de vroege industrialisatie, een hoge mate van ondernemerschap en een hoog arbeidsethos. Door de kracht van de agrarische keten zijn er bedrijven ontstaan en zijn uit kleine bedrijven grotere ondernemingen voortgekomen. Dit zijn niet alleen coöperaties, maar ook leveranciers van mengvoer, transporteurs, groothandelbedrijven en farmaceutische bedrijven. Er zijn veel sociaaleconomische ontwikkelingen in de sectoren food, health en farma.

De samenwerking tussen de vier gemeenten binnen de As50 is gevoed door verschillende ontwikkelingen:

- De komst van de A50 is van grote betekenis geweest voor de bereikbaarheid en heeft de regio als vestigingsplaats een positieve impuls gegeven.
- De bredere omgeving investeert in kennis en innovatie en profileert zich nadrukkelijk op deze twee gebieden. Het gaat hierbij om Greenport Venlo, Brainport Eindhoven en Health Valley Nijmegen.
- Op initiatief van 's-Hertogenbosch wordt gewerkt aan een regionale samenwerking van 21 gemeenten in Noordoost-Brabant. Daarbinnen zoeken Oss, Uden, Veghel en Bernheze met As50 een eigen plek.
- Agendavorming bij het Rijk en de provincie vindt steeds vaker plaats op een regionale schaal. Oss, Uden, Veghel en Bernheze willen met As50 samen sterker staan op de agenda's van Noordoost-Brabant, de provincie en het Rijk.

Het is niet voor niets dat Uden met Oss, Veghel en Bernheze een alliantie heeft gesloten om samen een sterke positie te verwerven als nieuwe ruimtelijke en economische eenheid in Noordoost-Brabant. In As50 werken deze gemeenten samen aan de borging en ontwikkeling van duurzame, ruimtelijke en economische waarden, zowel regionaal als lokaal. De As50 biedt bedrijven verschillende soorten vestigingsmilieus aan, met een sterke focus op food, health en pharma. Vanuit As50 wordt stevig getrokken aan de specialisatie food (Veghel), health (Uden) en pharma (Oss), onder andere door gezamenlijke promotie en acquisitie. Er zijn ook andere kansrijke sectoren genoemd, zoals de recreatieve en creatieve/communicatieve sector.

Uden, Oss, Veghel en Bernheze vormen met het samenwerkingsverband As50 een uitstekende zone rond Uden, met sferen en voorzieningen waarop Uden-Noord zich richt. Kenmerkend voor de vier kernen in As50 is dat ze wezenlijk van elkaar verschillen. Duurzaamheid is als rode draad opgenomen in het document 'Visie en Uitvoeringsprogramma As50'. Daarmee is het geen zelfstandig thema met op zichzelf staande bestuursopdrachten; duurzaamheid moet juist de verbinding vormen tussen de thema's economie, bereikbaarheid en leefkwaliteit.

De herstructurering van Loopkant Liessent en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan Loopkant Liessent sluit aan bij de ambitie om ook bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen. Onderdelen in de plannen voor Loopkant Liessent zoals de ontwikkeling van een nieuwe creatieve zone met de startersmarktplaats en de ideeënfabriek op het bedrijventerrein sluiten aan bij de ambitie om de creatieve- en/of communicatieve sector te versterken en op die manier nieuwe vestigingsmilieus aan te bieden, in dit geval op een bestaand bedrijventerrein.

3.4 Gemeentelijk kader

3.4.1 Interimstructuurvisie Uden 2009-2015

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeente Uden er voor gekozen om een Interim Structuurvisie Uden (ISVU) op stellen met als tijdshorizon het jaar 2015. De ISVU geeft een actueel beeld van sinds 2001 vastgesteld beleid dat relevant is voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de gemeente en een doorblik naar de komende 5 jaar. In afstemming met de gemeente Veghel zal kort na het vaststellen van de ISVU gezamenlijk gewerkt worden aan een integrale visie voor de stedelijke regio met 2020 als tijdshorizon.

In de Interimstructuurvisie staan opgaven benoemd waar de gemeente Uden de komende jaren mee te maken krijgt. Ook op het gebied van bedrijvigheid zijn opgaven en ambities geformuleerd. De gemeente richt zich sterk op het ontwikkelen van werkgelegenheid en het terugdringen van werkloosheid. Economische zelfstandigheid is belangrijk voor de persoonlijke ontwikkeling van mensen en de sociale contacten. De economische ontwikkeling wordt gestimuleerd door bedrijvigheid te faciliteren. Hiervoor zijn verschillende terreinen in uitgifte of voorbereiding.

De uitgifte van terreinen gebeurt op basis van een uitgifte protocol waarbij vanuit zuinig ruimtegebruik onder andere de bestaande situatie van een bedrijf en de relatie tussen het aantal medewerkers/arbeitsplaatsen en de terreinuitgifte van belang is. Voorrang wordt gegeven aan kennisintensieve en innovatieve bedrijven.

Aansluiting tussen de vraag van ondernemers en het aanbod van werknemers (verschillende opleidingsniveaus) is daarbij van groot belang. Specifieke aandacht is nodig voor startende ondernemers en economische activiteiten in het buitengebied.

Er dient maximaal aandacht te zijn voor intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

Relevante zaken die worden genoemd zijn de volgende:

- Om het aanbod van PDV en GDV te handhaven en te versterken is gekozen voor een locatiebeleid dat zich richt op de Centrumring en de Industrielaan.
- Voor zover het gaat om revitalisering of herstructurering van bedrijventerreinen spelen ook de aspecten duurzaamheid en hoogwaardigheid een belangrijke sturende rol.
- Kantoren met bedrijfsgebonden activiteiten (opslag, productie en dergelijke) dienen te worden gevestigd op bedrijventerreinen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn zoveel mogelijk meegenomen in voorliggend bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Hoe bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald is in hoofdstuk 4 weergegeven.

3.4.2 Beleid perifere en grootschalige detailhandel

In 2008 is beleid geformuleerd voor perifere en grootschalige detailhandel in Uden (vastgesteld d.d. december 2008). De gemeente streeft naar het op verantwoorde wijze faciliteren van dynamiek in de detailhandel en het versterken van de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur. De ambitie richt zich onder andere op het versterken van de Industrielaan.

Op de Industrielaan zijn de doelgerichte branches wonen en doe-het-zelf goed vertegenwoordigd. De Industrielaan is aan twee kanten ingevuld met doelgerichte winkels, enigszins verspreid over het gebied (ook in zijstraten). Ook is hier een aantal garages en autodealers gevestigd.

De Industrielaan is gezien haar huidige functionaliteit, het huidige aanbod, de ruimtelijke mogelijkheden en bekendheid de juiste plek voor perifere en/of grootschalige detailhandel.

De volgende mogelijkheden liggen er voor bedrijven op de Industrielaan:

- Indien er geen locaties voor grootschalige detailhandel beschikbaar zijn in het winkelcentrum van Uden of aan de verkeersring rond het centrum is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk een locatie te zoeken aan de Industrielaan
- Er dient ingezet te worden op de aantrekkelijkheid van de Industrielaan voor de consumenten uit de gemeente en regio om hen te trekken en behouden. Het is noodzakelijk om onderscheidend te zijn naar signatuur, thema en concept als het gaat om woongerelateerd aanbod. Doe-het-zelf is hierbij een aanpalende branche die prima past op de Industrielaan.
- De Industrielaan heeft een barrière werking en verkleint de aantrekkelijkheid van het gebied. Vanwege de vastgoedinvesteringen die aan beide zijden gedaan zijn is het onwaarschijnlijk dat de bewinkeling aan één zijde geconcentreerd kan worden. Segmentering in branches is wel noodzakelijk en realiseerbaar. Maatregelen in de openbare ruimte en het vastgoed creëren een meer eenduidige uitstraling.

3.4.3 Masterplan Nijverheidsstraat

Het Masterplan (6 oktober 2008) verwoordt de gezamenlijke ambitie van het lokale bedrijfsleven (georganiseerd in de Stichting Beheer Bedrijventerreinen Uden), de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de gemeente Uden voor het gebied rondom de Nijverheidsstraat in Uden.

Binnen het deelgebied Nijverheidsstraat e.o. uit zich de economische veroudering van het gebied onder meer in verrommeling, verouderde bedrijfsgebouwen, leegstand, open opslag en een braakliggend terrein met bodemverontreiniging. Het Masterplan richt zich op het onderzoeken van een aantal kansrijk geachte scenario's.

Met scenario's wordt gedoeld op diverse oplossingsrichtingen die enerzijds aansluiten bij de geformuleerde doelstellingen voor de herstructureringsopgave en anderzijds rekening houden met de economische en markttechnische kenmerken van het bedrijventerrein zelf. Zo zet het Masterplan in op de scenario's 'autoboulevard', 'hoogwaardige, creatieve en kennisintensieve bedrijvigheid' en 'woonwerklandschap'.

De haalbaarheid van deze scenario's is verkend en meegenomen in de visie voor het bedrijventerrein Loopkant-Liessent die in de volgende paragraaf wordt aangehaald.

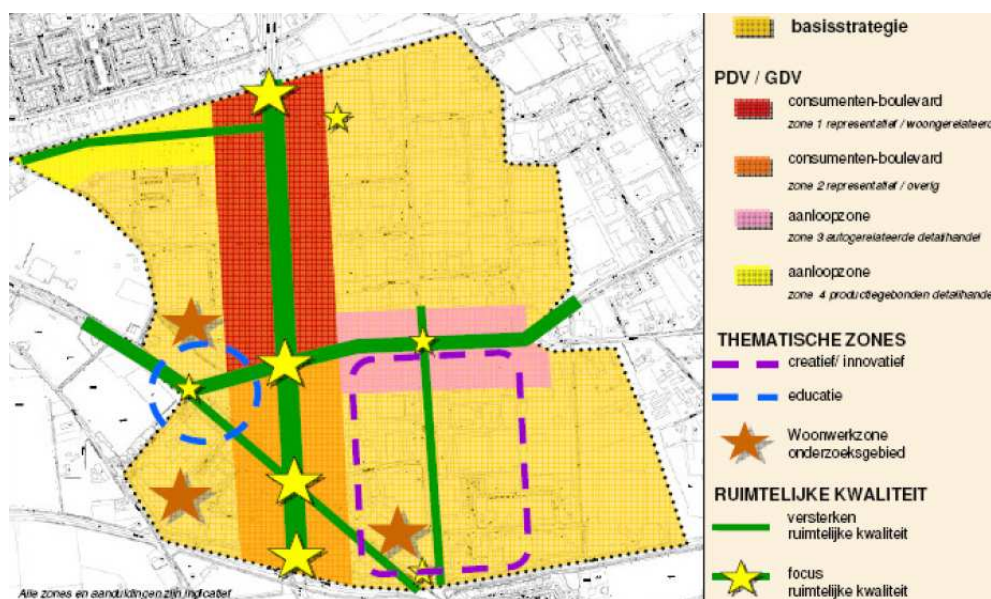
3.4.4 Visie herstructurering Loopkant-Liessent

De visie is een logisch vervolg op het in 2008 opgestelde Masterplan Nijverheidsstraat: samen vernieuwen!, waarin de belangrijkste bouwstenen voor de visie al werden aangereikt. De visie voor een goed functionerend bedrijventerrein kan als volgt worden verbeeld. In het volgende hoofdstuk wordt per zone het beleid verder uitgeschreven.

Basisstrategie

'Verbeteren waar het kan' vormt de basisstrategie: daar waar mogelijk en noodzakelijk is het de bedoeling om met het nemen van gerichte maatregelen bijvoorbeeld verloeding en verrommeling tegen te gaan. Aandachtspunten hierbij zijn onder meer de beeldkwaliteit en uitstraling van de gevels van bedrijfspanden, het verstandig omgaan met reclame-uitingen, de overgang tussen openbaar en particulier terrein, de wijze van parkeren op het terrein en de bewegwijzering.

Ook het actief meedenken over en faciliteren van uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijven en het opzetten van een doordacht gronduitgifteprotocol in geval van nieuwsvestiging van bedrijven zijn onderdeel van de basisstrategie. De gedachte hierachter is dat een kwalitatief goede inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein een belangrijke basisvoorwaarde vormt voor een beter economisch functioneren van het bedrijventerrein. De basisstrategie geldt voor het gehele terrein.



Visie bedrijventerrein Loopkant-Liessent

Zones

In deze visie is het bedrijventerrein onderverdeeld in meerdere zones waarvoor specifieke uitgangspunten c.q. ontwikkelingsrichtingen gelden. De visie 'Samen Vernieuwen' voor bedrijventerrein Loopkant-Liessent is dan ook een belangrijke bouwsteen voor voorliggend bestemmingsplan. De gebiedsindeling, zoals is gehanteerd in de visie, is in voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk vertaald in concrete bestemmingen op perceelsniveau. In het volgende hoofdstuk volgt per deelgebied een beschrijving van de visie. Aspecten uit de visie die betrekking hebben op beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte komen in het beeldkwaliteitplan aan de orde en worden hierna niet behandeld.

Zone 1: Consumenten-boulevard (representatief/woongerelateerd)

Aan de consumentenboulevard vestigen zich bedrijven die hoog willen inzetten op de uitstraling en representativiteit van hun bedrijf. De aangrenzende bedrijfskavels zijn primair bedoeld voor woongerelateerde perifere detailhandel. Deze vormen van detailhandel hebben vanwege de aard (volumineus karakter) en/of omvang (minimaal 1.500 m² winkelvloeroppervlak) een perifeer karakter.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de bestemming 'Detailhandel – Perifeer woongerelateerd' voor de bestaande woongerelateerde detailhandelsbedrijven. Afwijkende bedrijven in deze zone zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Detailhandel – Perifeer woongerelateerd'.

Zone 2 Consumenten-boulevard (overig)

Het zuidelijke deel van de consumentenboulevard, gelegen tussen de rotonde met de Liessentstraat en de rotonde met de rondweg, richt zich op de overige perifere detailhandelsbranches, waarbij er nadrukkelijk kansen liggen voor de nieuwvestiging van representatieve autobedrijven (merkendealers). Dit deel van de Industrielaan biedt samen met de Liessentstraat goede mogelijkheden voor een nieuw autocluster.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' voor de bestaande detailhandelsbedrijven. Afwijkende bedrijven in deze zone zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'.

Zone 3 Aanloopzone Liessentstraat (autogerelateerde detailhandel)

De op kaart aangeduide aanloopzone Liessentstraat is geschikt voor de meer traditionele vormen van bedrijvigheid, maar biedt tegelijkertijd ook mogelijkheden voor vestiging van vormen van autogerelateerde perifere detailhandel. Het kan daarbij gaan om bedrijven die zich uitsluitend toeleggen op het verhandelen van auto's, maar ook om bedrijven die zich richten op vormen van productiegebonden detailhandel in auto's..

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de gebiedsaanduiding 'concentratiegebied autohandel'.

Zone 4 Aanloopzone Loopkantstraat (productiegebonden detailhandel)

Deze aanloopzone kenmerkt zich door traditionele vormen van bedrijvigheid. De zone biedt daarnaast ruimte voor de vestiging van bedrijven die zich richten op vormen van productiegebonden detailhandel, voor zover deze niet autogerelateerd is. Het gaat dus om bedrijven die in beperkte mate detailhandel voeren in producten die een directe relatie hebben met de belangrijkste productieactiviteit van het bedrijf.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de bestemming 'Bedrijventerrein' met een gebiedsaanduiding 'productiegebonden detailhandel'.

Zone 5 Creatief/innovatief

In de zone 'Creatief/educatief' zijn bedrijven gevestigd die zich bewegen binnen het creatieve en innovatieve marktsegment. Het zijn bedrijven die zich kenmerken door hoogwaardige productieprocessen met moderne, representatieve bedrijfsgebouwen die uitdrukking geven aan de aard en identiteit van het bedrijf. Het gaat om bedrijven uit de branches van communicatie, multimedia, crossmedia (toegepast multimedia in sectoren van media, entertainment en zakelijke dienstverlening), ICT en Research & Development (R&D).

Hoewel al deze bedrijven als zelfstandige ondernemingen opereren op het bedrijventerrein, krijgt dit deel van het bedrijventerrein toch een nieuw, eigen profiel. Deze profilering versterkt de economische kracht van het bedrijventerrein als geheel.

Daarnaast profiteren deze innovatieve en creatieve bedrijven van elkaars nabijheid, doordat kennisuitwisseling relatief gemakkelijk plaatsvindt en bedrijven gebruik kunnen maken van elkaars faciliteiten (laboratorium, secretariaat, ICT-voorzieningen, vergaderruimten) en netwerk.

Tenslotte biedt de zone vanwege de mogelijkheid van medegebruik van faciliteiten prima kansen voor startende ondernemers die nog onvoldoende kapitaalcrachtig zijn om direct over allerlei faciliteiten te kunnen beschikken. De mogelijkheid tot realisatie van het concept 'startersmarktplaats' behoort hier tot de mogelijkheden.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de bestemming 'Gemengd - Creatief'.

Zone 6 Educatie

In de zone 'Educatie' liggen prima kansen voor de versterking van onderwijsinstellingen. Het gaat om instellingen die een directe koppeling met veelvoorkomende bedrijvigheid op het bedrijventerrein kunnen maken. Deze instellingen zijn goed bereikbaar, hinderen als milieugevoelige functies omliggende bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden en profiteren van de nabijheid van bedrijven vanwege het kunnen aanbieden van een ruim aanbod aan praktijkonderwijs. De onderwijsinstellingen leveren op hun beurt passende werkgelegenheid voor de bedrijven op het bedrijventerrein.

Net als in de zone 'Creatief/innovatief' biedt de zone 'Educatie' ook goede mogelijkheden voor startende ondernemers.

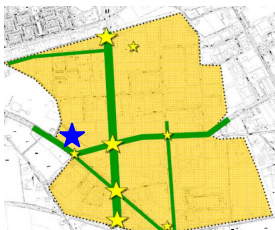
Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is vertaald in het bestemmingsplan door middel van toepassing van de bestemming 'Gemengd - Onderwijs'.

Zone 7 Woonwerkzones

Op het bedrijventerrein komen een drietal kansrijke zones voor waar wonen en werken op een verstandige en milieuplanologisch verantwoorde manier samengaan. De woonwerkzones bestaan uit een cluster van bedrijfsruimtes met daaraan gekoppelde bedrijfswoningen. Vanwege de woonfunctie gaat het om de lichtere en kleinschaliger vormen van bedrijvigheid. Met het oog op het verkrijgen van een minimale kritische massa, noodzakelijk voor een goed functioneren van de zones, zijn deze zones projectmatig ontwikkeld.

De woonwerkzones hebben weliswaar een eigen identiteit, maar dragen mede vanwege hun duurzaamheid bij aan de leefbaarheid, duurzaamheid, belevingswaarde en sociale veiligheid op het bedrijventerrein.



Er liggen met name rondom de locatie 'Landje van Rijkers' aan de Volkelseweg 34 concrete kansen voor de ontwikkeling van één van deze zones (Blauwe ster).

Vertaling naar het bestemmingsplan

Deze zone is niet specifiek vertaald in voorliggend bestemmingsplan omdat het toestaan van woningen op een bedrijventerrein tot beperkingen leidt voor omliggende bedrijven en bovendien is dit in strijd met de uitgangspunten die de provincie hanteert op bedrijventerreinen zoals Loopkant-Liessent. Bestaande bedrijfswoningen zijn wel opgenomen en voorzien van een aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.4.5 Welstand

In 2009 is de welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. Doel van de nota is het versoberen en versimpelen van het welstandsbeleid, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van een groot deel van het plangebied als welstandsvrij gebied. Alleen die delen van Uden die ook cultuurhistorische waarde bezitten, worden nog getoetst op welstand. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen. In het beeldkwaliteitplan worden naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen, zoals stedenbouwkundige aspecten en de inrichting van de openbare ruimte.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt vervolgens in de welstandsnota het betreffende gebied opgenomen als een ensemble. Ensembles zijn gebieden met een duidelijk eigen karakteristiek. Vervolgens zijn per ensemble criteria geformuleerd aan de hand waarvan de concrete welstandsbeoordeling plaats zal vinden.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Voor Loopkant Liessent is een beeldkwaliteitplan opgesteld; hierin zijn naast architectonische aspecten tevens ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen zoals stedenbouwkundige aspecten en de inrichting van de openbare ruimte. Bouwaanvragen op het bedrijventerrein worden zowel getoetst aan het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan.

3.4.6 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden (oktober 2003) is het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente beschreven. De grootste kansen om de mobiliteitsvraag in Uden op een zo duurzaam mogelijke wijze te faciliteren en tegelijkertijd de leefbaarheid te verbeteren, liggen in het stimuleren van het fietsgebruik in Uden.

Het netwerk voor het autoverkeer in Uden is in de huidige situatie zeer fijnmazig. Kleine, versnipperde verblijfsgebieden zijn hiervan het gevolg, terwijl een structuur met minder gebiedsontsluitingswegen, en dus grotere verblijfsgebieden, het verkeer nog prima blijkt te kunnen verwerken. Een aantal gebiedsontsluitingswegen zal daarom moeten worden heringericht tot erftoegangsweg, waarmee de verkeersveiligheid op en leefbaarheid rond deze wegen verbeterd wordt.

Relatie beleid en bestemmingsplan

In het GVVP is geen beleid opgenomen dat specifiek op voorliggend bestemmingsplan van toepassing is. Alle wegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer' en alleen de structurele groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Hierdoor is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan.

3.4.7 Nota Openbare Ruimte

De Nota Openbare Ruimte is vastgesteld in 2008 en dient als handvat voor zowel de ontwerper als de beheerder om tot een functionele, duurzaam beheerbare en kenmerkende buitenruimte te komen. In de nota zijn met betrekking tot werkgebieden, waaronder Vluchtoord valt, de volgende kenmerken opgenomen:

- inrichting: eenvormige profielen, een rijweg van asfalt met fietssuggestiestroken, trottoirs en bermen met sierheesters en bomen;
- gebruiksintensiteit is relatief hoog, enerzijds door personeel en anderzijds door bezoekers;
- beheerkwaliteit is ook relatief hoog hetgeen het wat onrustige karakter van de werkgebieden niet versterkt.

Voorts zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- de rustige, éénvormige inrichting met groene bermen en zonder parkeren handhaven en daar waar nodig verbeteren;
- overgangen privé naar openbaar zoveel mogelijk uniform;
- zicht beperken vanaf openbare weg naar de terreinen en parkeerplaatsen;
- onderzoek naar wijzigen sierheesters in beplantingssoort die beter past bij het buitengebied of bedrijventerrein;
- beleid formuleren betreffende reclame-uitingen, ten behoeve van rustig beeld met hoge kwaliteit;
- beeld verbeteren vanaf de rondweg bij de zuidelijke waterpartij;
- beheerkwaliteit kan qua functionaliteit van het gebied wel lager, echter van belang is dat dit zonder veel gevolgen voor de beleving plaatsvindt, met name waar bezoekers bepalend zijn (woonwinkels, doe-het-zelf en dergelijke).

Relatie beleid en bestemmingsplan

Daar waar het aanwezige groen van belang is voor de uitstraling van het openbare gebied heeft dit de bestemming 'Groen' gekregen. De wegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen, waarbinnen ook groenvoorzieningen mogelijk zijn. In het plangebied is sprake van een vrij eenduidige inrichting van de openbare ruimte, die past bij het beeld van het bedrijventerrein.

3.4.8 Overig beleid

Naast het bovengenoemde beleid zijn ook de onderstaande beleidsregels van toepassing voor dit bestemmingsplan. Omdat deze beleidsregels veelal concrete voorstellen geven voor bestemmingsplanregelingen zijn deze niet beschreven in dit hoofdstuk, maar zijn ze direct vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende beleidsregels:

- ondergronds bouwen;
- bijwoning in het kader van mantelzorg;
- erfafscheidingen;
- bijgebouwen hoekpercelen en overkappingen;
- aan huis toegelaten beroepen en activiteiten;
- jongerenontmoetingsplaatsen;

- antennebeleid;
- nutsvoorzieningen;
- prostitutiebeleid;
- ondergrondse containering;
- evenementenbeleid.

Het (gemeentelijk) beleid dat een relatie heeft met de in hoofdstuk 5 beschreven milieu- en omgevingsaspecten is aangehaald in dat hoofdstuk.

4 Planbeschrijving

Uit de Visie, zoals is beschreven in de vorige paragraaf, volgen een aantal uitgangspunten die meegenomen zijn in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook vanuit andere beleidskaders randvoorwaarden geformuleerd en dient rekening gehouden te worden met de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In de vorige paragraaf zijn de uitgangspunten uit de visie en de vertaling daarvan naar het bestemmingsplan weergegeven. In paragraaf 4.1 wordt een overzicht gegeven van enkele overige generieke uitgangspunten. In paragraaf 4.2 wordt vervolgens per bestemming aangegeven welke keuzes zijn gemaakt. Hierin wordt gerefereerd aan de algemene uitgangspunten en de uitgangspunten die volgen uit de Visie.

4.1 Algemene uitgangspunten met uitwerking in bestemmingsplan

- Op het bedrijfsterrein komen enkele bedrijfswoningen voor. De praktijk wijst uit dat dergelijke woningen een optimale ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein in de weg staan. Om die reden is in het provinciaal beleid vastgelegd, dat op bedrijventerreinen als Loopkant-Liessent bedrijfswoningen in beginsel niet gewenst zijn. In dit bestemmingsplan is de realisatie van nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten. Voor bestaande bedrijfswoningen geldt dat ze in het bestemmingsplan allen gehandhaafd zijn door ze positief te bestemmen. Voor de bestaande bedrijfswoningen is in het plan wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de gemeente de mogelijkheid biedt om de aanduiding ‘bedrijfswoning’ van de verbeelding te verwijderen, nadat een bedrijfswoning zijn woonfunctie verliest. Dit is denkbaar bij definitieve sloop en bij het geval dat het woonpand een andere functie krijgt.
- In verband met het streven tot zuinig ruimtegebruik zijn in de regels zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, regels opgenomen voor de minimale en maximale grootte van een bouwperceel. Door het opnemen van een minimale perceelsgrootte (1.000 m²) wordt versnippering van het bedrijventerrein voorkomen. Door het opnemen van een maximale perceelsgrootte (5.000 m²) wordt voorkomen dat het karakter van het bedrijventerrein ingrijpend zou kunnen veranderen door de vestiging van één of meerdere (zeer) grote bedrijven.
- Verder is voor het streven tot zuinig gebruik gemaakt van een minimum en maximum bebouwingspercentage. Omdat de gewenste uitstraling en het gebruik van de verschillende gebieden op het bedrijventerrein niet gelijk is, is er onderscheid gemaakt in het echte ‘bedrijventerrein’ en de consumentenboulevard en de creatieve zone. In de laatst genoemde gebieden is het wenselijk dat om door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage van 80% mogelijk te maken dat de openbare ruimte de uitstraling te geven die hoort bij een meubelboulevard of creatieve zone. Daarnaast biedt dit voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden.

Ook aan de Liessentstraat (gebiedsaanduiding 'concentratiegebied autohandel') zijn afwijkende bebouwingspercentages opgenomen om op deze percelen voldoende ruimte te bieden voor het stallen van auto's en uitstraling. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde bebouwingspercentages opgenomen.

Bestemming	Minimum bebouwingspercentage	Maximum bebouwingspercentage
Bedrijventerrein	60%	100%
Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd	40%	80%
Detailhandel – Perifeer	50%	80%
Gemengd – Creatief	60%	80%
Gemengd –Onderwijs'	60%	100%
Gebiedsaanduiding concentratiegebied autohandel	50%	80%

- In principe wenst de gemeente risicovolle inrichtingen (Bevi) niet toe te staan op het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Op het bedrijventerrein bevinden zich in de bestaande situatie twee risicovolle inrichtingen. De bestaande risicovolle inrichtingen worden positief bestemd middels een aanduiding. De vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen wordt voor het gehele plangebied uitgesloten. Met betrekking tot de bestaande risicovolle inrichtingen zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waarin mogelijk wordt gemaakt, de aanduiding van de verbeelding te verwijderen, nadat de functie als zodanig is komen te vervallen.
- Op het bedrijventerrein komen verschillende zelfstandige kantooractiviteiten voor. Het provinciale beleid is er op gericht om nieuwe zelfstandige kantooractiviteiten op bedrijventerreinen niet toe te staan. Kantooractiviteiten moeten duidelijk horen bij een bedrijf en dienen in dat geval ook bij voorkeur inpandig te worden gerealiseerd. In de bestemmingsomschrijving zal nieuwvestiging van zelfstandige kantooractiviteiten dan ook niet worden toegestaan. Bestaande kantoren worden positief bestemd middels een aanduiding 'kantoor'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin mogelijk wordt gemaakt, de aanduiding van de verbeelding te verwijderen, nadat de functie als zodanig is komen te vervallen.
- Conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) zijn de achterliggende delen van het bedrijventerrein gezoneerd. De maximaal toelaatbare milieucategorie is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Op Loopkant-Liessent zijn bedrijven tot categorie 4.1 toegestaan. In de paragraaf 4.2 (gebiedsgerichte uitwerking in bestemmingen) is uitgelegd waarom in bepaalde gebieden een lagere maximum milieucategorie is opgenomen.

- De gemeente wenst de bedrijfsvestiging op Loopkant-Liessent te sturen, zodat bepaalde type bedrijven geclusterd worden, conform de opgestelde Visie. Om dit te bereiken zijn 3 verschillende Staten van Bedrijfsactiviteiten opgesteld, die rechtstreeks gekoppeld zijn aan een bepaalde bestemming. Het betreft de volgende Staten van Bedrijfsactiviteiten:

- Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis;
- Staat van Bedrijfsactiviteiten – autohandel;
- Staat van Bedrijfsactiviteiten – onderwijs.

De bedrijven die voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis' zijn binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd – Creatief' toegestaan. De bedrijven die voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – onderwijs' zijn binnen de bestemmingen 'Gemengd – Onderwijs' toegestaan. Aan de Liessentstraat zijn binnen de gebiedsaanduiding 'concentratiegebied autohandel' naast de bedrijven die genoemd zijn in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis' ook bedrijven mogelijk die genoemd worden in de specifiek voor dit gebied opgestelde Staat van bedrijfsactiviteiten (zie ook paragraaf 4.2.7).

- Binnen het bestemmingsplangebied komt een aantal bedrijven voor waarvan de bedrijfsactiviteiten of milieucategorieën afwijken van de bedrijvigheid die wenselijk is binnen het in het Masterplan aangeduide gebieden. Volgens de regels en de bijbehorende Staten van Bedrijfsactiviteiten zouden deze bedrijven niet op die locatie gevestigd mogen zijn. Omdat het uitgangspunt is dat bestaande bedrijven positief bestemd worden is er voor gekozen om de afwijkende bedrijven op 3 manieren aan te duiden:

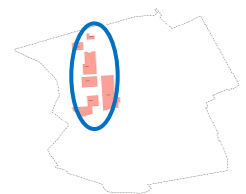
1. Wanneer het bedrijf wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt maar een afwijkende te hoge milieucategorie (milieucategorie 3.2, 4.1 of 4.2) heeft ten opzichte van de toegestane milieucategorie in de bestemming, wordt het perceel aangeduid met de betreffende milieucategorie. Hiermee mag ook in de toekomst op dit perceel een bedrijf gevestigd worden dat past in de Staat van bedrijfsactiviteiten met de aangeduide (afwijkende) milieucategorie.
2. Wanneer het bedrijf wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt maar een afwijkende te lage milieucategorie (milieucategorie 1) heeft ten opzichte van de toegestane milieucategorie in de bestemming, wordt het perceel specifiek aangeduid met 'bedrijf van milieucategorie 1' zodat de betreffende bedrijfsactiviteiten voortgezet kunnen worden. Aan de regels wordt een Staat van toegelaten milieucategorie 1 bedrijven toegevoegd. In de toekomst kunnen alleen bedrijven met de in de bestemming toegestane milieucategorieën zich op het perceel vestigen.
3. Wanneer het bedrijf/de activiteit niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, wordt het perceel aangeduid met een specifieke functieaanduiding. Hiermee mag in de toekomst op dit perceel een bedrijf gevestigd worden dat past in de Staat van bedrijfsactiviteiten en de passende milieucategorie óf een bedrijf/activiteit dat past binnen de specifieke functieaanduiding.

- Qua bouwhoogte wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op vigerende mogelijkheden. Indien de bestaande situatie hier aanleiding toe geeft is maatwerk geleverd.
- Om te voorkomen dat de bebouwing rechtstreeks aan de weg wordt gesitueerd is de grens van het bouwvlak op nagenoeg het complete bedrijventerrein op 5 meter afstand van weg gelegd. Dit sluit aan bij het bestaande karakter van het gebied, waarbij aan de voorzijde van de bebouwing ruimte is voor parkeren.
- Voor de brandveiligheid en om te voorkomen dat alle bedrijfsgebouwen aan elkaar gebouwd kunnen worden dient tot de achterzijde en minimaal 1 perceelsgrens een afstand van 5 meter te worden gehouden.

4.2 Gebiedsgerichte uitwerking in bestemmingen

4.2.1 Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd

Voor dit gebied aan het noordelijk deel van de Industrielaan is er naar gestreefd de Visie zo compleet mogelijk te vertalen in een juridische bestemmingsregeling. De gemeente hecht namelijk grote waarde aan de ontwikkeling van de ‘consumentenboulevard’ en een clustering van dergelijke functies aan de Industrielaan. In het noordelijk deel van de Industrielaan zijn onder andere de volgende activiteiten mogelijk:



- 1 perifere detailhandel in:
 - a keukens, badkamers en sanitair;
 - b meubelen en woninginrichting;
 - c bouwmaterialen;
 - d witgoed.
- 2 ondergeschikte horecabedrijven, categorie 1b, behorende bij de onder 1 bedoelde detailhandelsbedrijven.

Door deze branchering aan te brengen wordt gestuurd op het karakter van het gebied. Het is echter niet aannemelijk dat al deze bedrijven binnen de planperiode zullen verdwijnen, waardoor het direct opnemen van een bestemming ‘Detailhandel - Perifeer Woongerelateerd’ niet zou getuigen van een haalbaar plan. Bovendien zou dit een uitgebreide onderzoeksplicht met zich mee brengen.

Daarom zijn bestaande bedrijven die conflicteren met de Visie voorzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Omdat het enerzijds niet gewenst is dat er in de toekomst panden leeg komen staan (omdat er op dat moment geen woongerelateerde perifere detailhandel gevestigd kan worden) en anderzijds om de bestaande bedrijvigheid positief te bestemmen is er voor gekozen om op de percelen waar nu geen detailhandelsbedrijf aanwezig is de bestemming ‘Bedrijventerrein’ op te nemen met Staat van bedrijfsactiviteiten ‘basis’. Hiermee passen de bestaande bedrijven binnen de nieuwe bestemming.

Om in de toekomst de vestiging van woongerelateerde perifere detailhandel mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd' opgenomen op de betreffende percelen waar nu geen detailhandelsbedrijf zit (met uitzondering van de percelen van de bedrijven Siba en Mediamotion omdat bekend is dat die bedrijven de komende 10 jaar zeker zullen blijven).

Hiermee hoopt de gemeente dat bestaande bedrijfsactiviteiten op den duur verdwijnen en plaats maken voor detailhandel die gewenst is in dat gebied en op deze manier de gronden rondom de Industrielaan te kunnen uitbouwen tot meubelboulevard van de regio, waarin dit een zone wordt van exclusief detailhandelsactiviteiten.

Een uitzondering hierop kan worden gevormd door het parkeerterrein aan de voorzijde van de Industrielaan 10-20a. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse een zelfstandig horecapunt te realiseren van maximaal 1 bouwlaag met een maximum oppervlakte van 500 m². Aan deze bevoegdheid zijn meerdere voorwaarden gekoppeld. Deze zijn terug te lezen in de regels van dit bestemmingsplan.

Verdere uitwerking Detailhandel – Woongerelateerd

Om te voorkomen dat kleinere winkels, die passen binnen een centrumomgeving, zich op Loopkant-Liessent kunnen vestigen is een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m² aangehouden.

Omdat de gemeente op dit moment nog geen concrete plannen heeft voor de revitalisering van de meubelboulevard is de bestemmingsregeling flexibel van opzet. Er is gebruik gemaakt van ruime bouwvlakken met een minimum en maximum bebouwingspercentage. Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage van 80% wordt het mogelijk gemaakt de openbare ruimte de uitstraling te geven die hoort bij een meubelboulevard. Daarnaast biedt dit voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden.

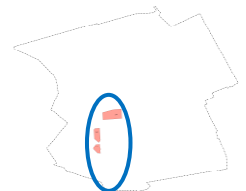
Door de grote publieksaantrekkende werking en de gewenste beeldkwaliteit in het gebied is het hier toelaatbaar om grotere bouwhoogten, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, toe te staan. In dit gebied geldt dan ook een ruimere maat voor antennes, (reclame)masten en lichtmasten.

4.2.2 Detailhandel – Perifeer

Ook voor dit gebied streeft de gemeente er naar de Visie zo compleet mogelijk te realiseren. De gemeente hecht namelijk grote waarde aan de ontwikkeling van de 'consumentenboulevard' en een clustering van dergelijke functies aan de Industrielaan.

In het zuidelijk deel van de Industrielaan zijn onder andere de volgende activiteiten mogelijk:

- 1 perifere detailhandel in:
 - a boten;
 - b caravans en tenten;
 - c grove bouwmaterialen;



- d de vorm van autohandel;
 - e de vorm van autoverkoop;
- 2 ondergeschikte horecabedrijven, categorie 1b, behorende bij de onder 1 bedoelde detailhandelsbedrijven.

Bovendien zijn er twee horecavestigingen aanwezig die zijn voorzien van een specifieke aanduiding, dat ter plaatse zelfstandige horeca-activiteiten zijn toegestaan (Oude Udenseweg 10 en 17).

Traditionele vormen van bedrijvigheid zijn hier niet wenselijk, maar is plaatselijk nog wel voor een heel groot deel in dit zuidelijk deel van de Industrielaan aanwezig.

Het is echter niet aannemelijk dat al deze bedrijven binnen de planperiode zullen verdwijnen, waardoor het direct opnemen van een bestemming 'Detailhandel - Perifeer' niet zou getuigen van een haalbaar plan. Bovendien zou dit een uitgebreide onderzoeksplicht met zich mee brengen.

Daarom zijn bestaande bedrijven die conflicteren met de Visie voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Omdat het enerzijds niet gewenst is dat er in de toekomst panden leeg komen staan (omdat er op dat moment geen perifere detailhandel in 'auto-boot-caravan' gevestigd kan worden) en anderzijds om de bestaande bedrijvigheid positief te bestemmen is er voor gekozen om op de percelen waar nu geen detailhandelsbedrijf aanwezig is de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen met Staat van bedrijfsactiviteiten 'basis'. Hiermee passen de bestaande bedrijven binnen de nieuwe bestemming.

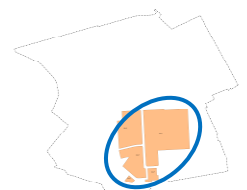
Om in de toekomst de vestiging van passende perifere detailhandel mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' opgenomen op de betreffende percelen op het zuidelijk deel van de Industrielaan waar nu geen detailhandelsbedrijf zit (met uitzondering van de percelen van het bedrijf Tennant omdat bekend is dat dit bedrijf de komende 10 jaar zeker zullen blijven).

Hiermee hoopt de gemeente dat bestaande bedrijfsactiviteiten op den duur verdwijnen en plaats maken voor detailhandel die gewenst is in dat gebied en op deze manier de gronden rondom de Industrielaan te kunnen uitbouwen tot meubelboulevard van de regio, waarin dit een zone wordt van exclusief detailhandelsactiviteiten.

Voor het overige komt de bestemmingsregeling grotendeels overeen met de bestemming 'Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd'. In beide zones wordt een vergelijkbare kwaliteit nagestreefd en ook dit gebied maakt onderdeel uit van de toekomstige autoboulevard.

4.2.3 Gemengd - Creatief

De diversiteit van de aanwezige functies en de wens om meer bedrijvigheid en/of dienstverlening in de sectoren kunsten, media & entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening binnen deze bestemming mogelijk te maken is een gemengde bestemming voor dit gebied meer passend dan een bedrijfsbestemming.



In dit gebied is wel de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – basis' van toepassingen, maar in de bestemmingsomschrijving van dit gebied is specifiek aangegeven dat deze zone zich richt op bedrijvigheid en/of dienstverlening in de sectoren kunsten, media & entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening in de milieucategorieën 2 en 3.1. Op deze manier kan nadrukkelijk worden gestuurd op de gewenste bedrijvigheid binnen het gebied.

Indien andere dan in de bestemmingsomschrijving opgenomen bedrijven zich willen vestigen in dit gebied dient aangetoond te worden waarom zij niet elders op het bedrijventerrein gevestigd kunnen worden.

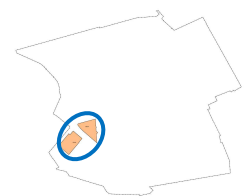
Gezien het karakter van de creatieve zone is dit bovendien de enige plek waar een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk is. De locatie (hoek Frontstraat-Liessentstraat) is hiervoor specifiek aangewezen middels een aanduiding. Dit is ook de plek waar eventueel een horecaonderneming van maximaal 500 m² gerealiseerd kan worden.

Daarnaast is ook hier productiegebonden detailhandel zonder een showroom mogelijk in de totale creatieve zone.

Om tegemoet te komen aan de provinciale wens om te komen tot zuinig ruimtegebruik zijn ook hier zowel een minimale oppervlakte van het bouwperceel als een minimaal bebouwingspercentage opgenomen. Om ook in deze zone een hoogwaardige uitstraling te krijgen is een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Daarnaast is voor de percelen aan de Frontstraat het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan overgenomen in afwijking van de overal toegepaste afstand van 5 meter tussen perceelsgrens en bouwvlak. Zo wordt het open karakter aan de straatzijde behouden.

4.2.4 Gemengd - Onderwijs

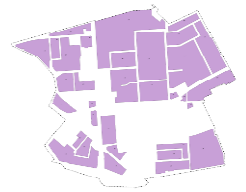
Ook in deze bestemming zijn (zoals in de zone Creatief) diverse – niet-bedrijfsfuncties als hoofdfunctie toegestaan (waaronder onderwijsinstellingen) waardoor een bedrijfsbestemming niet op z'n plaats is. De benaming 'Gemengd' doet meer recht aan de werkelijk gewenste functies. De gronden met deze bestemming zijn zowel bedoeld voor onderwijsinstellingen als voor aan onderwijs gerelateerde bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. In de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten - Onderwijs (zie bijlage bij de regels) is een selectie gemaakt van type bedrijvigheid dat in deze zone is toegestaan. Ook bevindt zich in het gebied nog een sporthal en twee sportscholen. Deze zijn voorzien van een specifieke aanduiding.



Met betrekking tot de bouwregels gelden veelal dezelfde regels als die worden gehanteerd bij de overige reeds besproken bestemmingen.

4.2.5 Bedrijventerrein

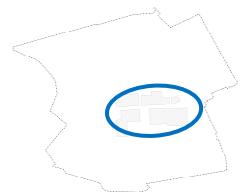
Conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) is het hele bedrijventerrein gezoneerd. In afwijking van de andere bestemmingen, waar ook een ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging bij heeft gedragen aan de bepaling van de maximaal toelaatbare milieucategorie, is hier de zonering in het kader van de VNG-brochure bepalend geweest. Dit betekent ook dat de maximaal toelaatbare milieucategorie op de verbeelding is aangegeven met een aanduiding. Op Loopkant-Liessent zijn in principe bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan. Bestaande bedrijven die niet passen binnen de opgestelde milieuzonering zijn specifiek aangeduid, evenals aanwezige bedrijven die niet voorkomen op de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie voorgaande paragraaf voor de wijze waarop deze afwijkende bedrijven worden aangeduid).



Binnen deze bestemming zijn ruime bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Functionaliteit staat in deze gebieden voorop. Derhalve is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 100% en een minimum van 60%. Deze regeling sluit aan bij het beleid van de provincie dat is gericht op zuinig ruimtegebruik. Ook het hanteren van een perceelsoppervlakte van minimaal 1.000 m² past binnen dit streven. Om te stimuleren dat onderwijsgerelateerde bedrijvigheid op termijn verplaatsen naar de onderwijszone zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' uitsluitend de bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis'.

4.2.6 Gebiedsaanduiding 'concentratiegebied autohandel'

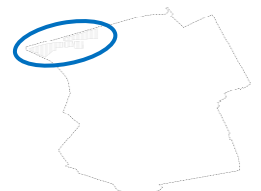
Dit gebied vormt één van de aanloopzones naar de toekomstige consumentenboulevard. In deze zone ligt de nadruk, meer dan in de zones 1 t/m 3 uit de visie, op vormen van traditionele bedrijvigheid. Daarnaast is deze zone specifiek bestemd voor perifere detailhandel in de vorm van autohandel en autoverkoop met showroom. Een vorm van functiemenging tussen bedrijfsactiviteiten en detailhandel in auto's is hier mogelijk. Dit komt ook overeen met hetgeen is gepresenteerd in de Visie.



Indien een bedrijf zich bevindt in dit gebied dan gelden in afwijking van de standaard bebouwingspercentages een minimaal bebouwingspercentage van 50% en een maximum bebouwingspercentage van 80%. Door de grote publieksaantrekkende werking van het gebied is het namelijk gewenst aandacht te besteden aan een verzorgde inrichting van het terrein enerzijds en het beschikken over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein anderzijds.

4.2.7 Gebiedsaanduiding 'productiegebonden detailhandel'

In dit gebied sluit de juridische regeling zoveel mogelijk aan bij de beleidskoers die de gemeente heeft ingezet in de Visie. Binnen deze gebiedsaanduiding is dezelfde bedrijvigheid mogelijk als in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarnaast is, afwijkend van de regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein' ook productiegebonden detailhandel, al dan niet met een showroom, met een maximum van 60% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen toegestaan.



4.2.8 Overige bestemmingen

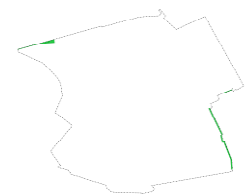
Verkeer

De bestaande infrastructuur binnen het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Qua opzet is aangesloten bij verkeersbestemmingen die voorkomen in andere recent opgestelde bestemmingsplannen. De regeling is flexibel van opzet en biedt ruimte voor ondergeschikte aanpassingen in het profiel. Binnen de bestemming is uitsluitend het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.



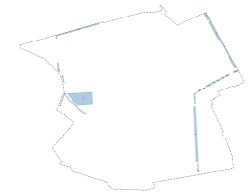
Groen

Er zijn drie gebieden die zijn voorzien van de groenbestemming. Alle gebieden komen voor aan de randen van het plangebied; aan de oostzijde tussen het bedrijventerrein en het Beter Bed complex, tussen het bedrijventerrein en de Goorkensweg en aan de noordzijde ter plaatse van de oude spoorlijn. Dit zijn beide groen bufferzones die ook in de toekomst behouden moeten blijven.



Water

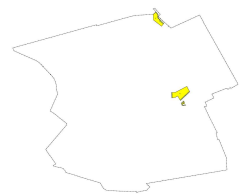
De in het plangebied aanwezige leggerwatergangen (aan de oost- en westzijde van het plangebied) zijn op verzoek van het Waterschap opgenomen binnen de bestemming Water. Daarnaast is ook de retentievijver opgenomen binnen deze bestemming.



Wonen en Tuin

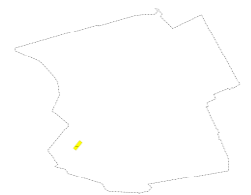
In het bestemmingsplan komen daarnaast enkele reguliere woningen voor. Dit is van oudsher ontstaan. De woonpercelen zijn voorzien van een bestemming 'Wonen' en een bestemming 'Tuin', conform de systematiek die in andere plannen van de gemeente Uden wordt gebruikt. Bij deze woningen is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden toegestaan.

De woningen op het bedrijventerrein zijn niet meegenomen in de milieuzonering, maar worden in het kader van de milieuwetgeving voldoende beschermd.



Wonen – Woonwagenstandplaats

Aan de Berkendonk komt een woonwagenstandplaats voor. Deze standplaats is voorzien van een specifieke bestemmingsregeling die is toegespitst op het beoogde gebruik. De inhoud van de bestemming komt ook hier overeen met vergelijkbare bestemmingen in andere bestemmingsplannen van de gemeente.



5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Loopkant-Liessent' is met name gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan een beheerskarakter heeft zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Om toch de milieuhygiënische gevolgen van de gewenste veranderingen op het bedrijventerrein in beeld te brengen is door Oranjewoud een aantal onderzoeken uitgevoerd. Hierna wordt daarom kort ingegaan op de diverse milieuhygiënische en planologische aspecten. Eerst een algemene beschrijving per aspect en daarna de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Daarnaast is voor de locatie met de bestemming 'bedrijventerrein - Uit te werken' aan Liessentstraat 13 specifiek een aantal onderzoeken uitgevoerd. Ook de resultaten van deze onderzoeken zijn bij de betreffende aspecten beschreven.

Verder zijn er enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen om ook het noordelijk deel van de Industrielaan om te zetten in een detailhandelsbestemming. De onderzoeksplicht kan echter vooruit worden geschoven naar het wijzigingsplan, omdat er geen grote milieuhygiënische belemmeringen te verwachten zijn.

5.1 Verkeer

Ten behoeve van de onderzoeken naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor het milieu (met name luchtkwaliteit en geluid) is onderzoek verricht naar de wijzigingen in de verkeersstromen op Loopkant-Liessent. Het gehele onderzoek is opgenomen in de memo 'Effecten bestemmingswijziging op verkeersgeneratie en verdeling over het netwerk'. Deze memo is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Het uitgangspunt van het verkeersonderzoek is de actuele situatie, dus een situatie waarin naast industrie ook perifere detailhandel zoals Praxis, Beter Bed en Seats & Sofa's voorkomt. Hierdoor is er in de actuele situatie sprake van een groter verkeersaanbod dan op grond van het bestemmingsplan (alleen industrie) mag worden verwacht. Op basis van het huidige bestemming zou het gebied slechts ongeveer 2.500 motorvoertuigen per etmaal genereren, maar in de praktijk ligt dit aantal in totaal rond 18.200 motorvoertuigen per etmaal.

De wijziging van het vigerende bestemmingsplan maakt de huidige perifere detailhandel mogelijk. Daarnaast is voor enkele percelen een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid van kracht. Dat wil zeggen dat de huidige bestemming blijft gelden, maar dat het

in de toekomst mogelijk is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing de functie te wijzigen. In deze analyse is reeds rekening gehouden dat op deze percelen perifere detailhandel gaat komen. Naast de bestemmingswijziging van industrie naar perifere detailhandel vindt ook voor enkele percelen een bestemmingswijziging plaats van agrarisch naar bedrijventerrein.

De totale verkeersgeneratie van de nieuwe bestemming van het plangebied, inclusief de verkeersgeneratie van de woningen in het project Retraitehuis neemt dan toe tot ongeveer 23.800 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een toename van ongeveer 5.600 motorvoertuigen per etmaal. Daarbij moet in acht worden genomen dat de genoemde cijfers door het gebruik van kengetallen een bepaalde mate van onzekerheid kennen.

5.2 Milieuruimte en geluidhinder

Ten behoeve van de Milieuruimte en geluidhinder op het bedrijventerrein is voorafgaand een milieuzonering opgesteld en zijn Staten van bedrijfsactiviteiten opgesteld op basis waarvan een het 'Onderzoek milieuruimte en cumulatief geluid' is uitgevoerd. Hierna volgen eerst twee subparagrafen met de beschrijving van de milieuzonering en de staten van bedrijfsactiviteiten waarna de onderzoeksresultaten worden beschreven.

5.2.1 Milieuzonering Loopkant-Liessent

Voor het bedrijventerrein is een milieuzonering opgesteld die als basis dient voor het bestemmingsplan. Inzichtelijk is gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat in het plangebied bedrijvigheid van categorie 4.2 en hoger niet wordt toegestaan.

In de huidige situatie komt dergelijke zware bedrijvigheid zeer beperkt voor en ook voor de toekomst wordt deze vorm van bedrijvigheid niet wenselijk geacht. De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. De bestaande kadastrale grenzen vormen hierbij de grens tussen de verschillende zones met bedrijvigheid. Indien dit door de grootte van sommige percelen niet mogelijk is, is in die gevallen gekozen voor een logisch ter verklaren lijn op het perceel. Uitgangspunt hierbij is dat voor één gebouw slechts één maximale milieucategorie geldt.

Bedrijven in categorie 1 worden in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein, tenzij dit uitdrukkelijk is aangegeven. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen zoals Loopkant-Liessent.

In het bestemmingsplangebied zijn echter zones waarbinnen deze vormen van lichte bedrijvigheid wel wenselijk zijn, of waar deze vorm van bedrijvigheid in de huidige situatie vaak voorkomt. In dat geval is er voor gekozen de bestaande bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen.

Daarnaast is een lichtere vorm van bedrijvigheid mogelijk in de 'onderwijszone'. Het gewenste karakter van dit gebied maakt het wenselijk hier lichtere vormen van bedrijvigheid toe te staan. Deze lichtere vorm van bedrijvigheid past namelijk beter bij de andere functies die hier voorkomen.

In de consumentenboulevard zijn in de huidige situatie bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'bedrijventerrein' gecombineerd met een wijzigingsbevoegdheid

De bestemming kan door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid van de gewijzigd worden in de bestemming 'Detailhandel Perifeer Woongerelateerd' of 'Detailhandel Perfeer' indien het bedrijf haar activiteiten stopt. Op deze manier wordt getracht het onderscheid tussen de verschillende zones ook in de toekomst veilig te stellen. Maar ook elders op het bedrijventerrein komen bedrijven voor die niet algemeen gewenst zijn op het bedrijventerrein of die niet eenvoudig onder één van de standaard bedrijfsbestemming te scharen valt. Ook deze 'afwijkende' bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

5.2.2 Staten van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels zijn 3 staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op Loopkant Liessent moet het passen binnen de toegestane milieucategorieën van het betreffende gebied. 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 Loopkant Liessent. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd.

Ook zijn bedrijfsactiviteiten gefilterd waarvan de vestiging op Loopkant Liessent uit oogpunt van uitstraling niet zonder meer gewenst is. 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 via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Ook voor bedrijven in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan kan een omgevingsvergunning worden verleend. Daarbij geldt dezelfde voorwaarde, namelijk dat het zwaardere bedrijf qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar moet zijn met de bedrijven die wel rechtstreeks zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en bestemmingen 'Gemengd – Creatief' en 'gemengd – Onderwijs' specifieke Staten van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd die bestaan uit een selectie van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009). Op deze manier kan sturing worden gegeven aan de toelaatbare bedrijvigheid binnen een zone. Zo is een onderscheid gemaakt in de volgende Staten van Bedrijfsactiviteiten:

- Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis;
- Staat van Bedrijfsactiviteiten – autohandel;
- Staat van Bedrijfsactiviteiten – onderwijs.

SVB van toepassing	Bestemming			
	BT	BT- U	GD-CF	GD-ON
Op gehele bestemming	basis	basis	basis	-
	-	-	-	onderwijs
Ter plaatse van aanduiding 'concentratiegebied autohandel	autohandel	-	autohandel	-

5.2.3 Achtergrond Onderzoek Milieuruimte en geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied rondom het bedrijventerrein een goed woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In verband met de (in enige mate) gevoelige objecten op het bedrijventerrein zelf (bedrijfswoningen en onderwijsfunctie) wordt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tevens aandacht geschonken aan cumulatieve geluidhinder. Ook wordt hiermee recht gedaan aan de potentiële geluidhinder als gevolg van bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit.

De basis van de beoordeling van de te verwachten geluidhinder stoelt op deze algemene aanpak van de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Immers, met een afgewogen milieuzonering kan volgens de algemeen aanvaarde systematiek gesteld worden dat ook de verwachte geluidhinder acceptabel is. Met andere woorden, de primaire planologische afweging over de aanvaardbaarheid van de te verwachten akoestische situatie is gebaseerd op de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Deze aanpak is echter niet geschikt voor de beoordeling van geluidgevoelige objecten op het bedrijventerrein zelf. Bovendien wordt in zeker zin voorbij gegaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, waarin grotere afstanden juridisch mogelijk worden gemaakt dan de VNG-brochure aangeeft. Om die reden wordt tevens een analyse uitgevoerd van de verwachte cumulatieve geluidhinder, waarbij in dit geval met name industriële geluidhinder en wegverkeerslawaaï een rol spelen.

5.2.4 Onderzoek

De invloed van het bestemmingsplan op het woon- en leefklimaat is primair beoordeeld aan de hand van VNG-contouren, op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Aanvullend is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat beoordeeld. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Onderzoek milieuruimte en cumulatief geluid'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Milieuozonerings op basis van VNG-contouren

Uit de analyse blijkt dat de systematiek van inwaartse zonering dusdanig is toegepast dat over het algemeen geen knelpunten ontstaan ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Dit geldt ook voor de percelen waarvan de milieucategorie wijzigt als gevolg van dit bestemmingsplan. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de volgende gevoelige objecten, welke worden 'geraakt' door een of meerdere milieucontouren:

- De woningen aan de zuidoostzijde van de wijk Raam aan de Milsebaan;
- De woningen aan de Eiment in Volkel;
- De woningen aan de noordzijde van Volkel-West.

Tussen deze locaties en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemmingen is de werkelijke afstand kleiner dan de door de VNG-publicatie geadviseerde afstand. Aangezien blijkt dat een aantal woningen in Raam en Volkel binnen de milieucontouren van Loopkant-Liessent vallen, is beoordeeld welke percelen de overlap veroorzaken en wat op die percelen het actuele gebruik is. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Adres	Bedrijfsnaam	Milieucategorie	
		bestemmingsplan	werkelijk
Industrielaan 24	MediaMotion Disk BV	4.1	2
	Nederlandse Gasunie	4.1	2
Loopkantstraat 24A	Woodfield B.V.	3.2	3.2
Linie 5	HET	3.2	3.1
Linie 7	Bouwelement B.V.	3.2	3.2
Linie 9	B.L.C.	3.2	2
Linie 17 (21)	S.V. van der Putten Verf B.V.	3.2	2
Oude Udenseweg 25	Oostendorp	4.1	2
Oude Udenseweg 25	Autoschade Uden	4.1	3.1
Groenendal 9a	Van Lieshout	3.2	3.2

Actuele bedrijfsactiviteiten op percelen waarvan de milieucategorie uit het bestemmingsplan leidt tot een overlap van milieucontouren over gevoelige functies.

Uit de tabel blijkt dat voor de meeste percelen de milieucategorie behorende bij het actuele gebruik lager is dan de categorie zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Voor die percelen overlapt de werkelijke milieucontour niet met woningen buiten het plangebied. Alleen voor Loopkantstraat 24A, Linie 7 en Groenendal 9a komt het actuele gebruik overeen met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Loopkant-Liessent is bedoeld om in zijn algemeenheid de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten te beoordelen.

De reeds aanwezige bedrijven hoeven om die reden niet afzonderlijk te worden beoordeeld, nu die beoordeling reeds via het milieuspoor en eerder bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is gebeurd.

Met andere woorden, het betreft hier een bestaande situatie, waarbij de afweging of een bepaalde inrichting wordt geaccepteerd in het kader van de omgevingsvergunning.

De (bedrijfs)woningen en woonwagenstandplaatsen worden binnen het bedrijventerrein zelf niet beoordeeld op basis van de VNG-systematiek, aangezien deze daar niet geschikt voor is, maar door een specifieke beoordeling van het geluidniveau.

Geluidhinder

De juridische afweging over aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat is primair gebaseerd op de systematiek van de VNG-brochure. Aanvullend is het te verwachten (cumulatieve) geluidniveau geanalyseerd, ten behoeve van de beoordeling van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hiermee wordt de invloed van het Activiteitenbesluit verwerkt en kan een oordeel worden geveld over het geluidniveau bij de (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein.

In Loopkant-Liessent zijn slechts bedrijven mogelijk tot en met milieucategorie 4.1. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in het geluidniveau dat theoretisch gezien in de toekomst kan optreden bij een maximale invulling van het plangebied. Dit onderzoek is gebaseerd op enkele uitgangspunten en aannames:

- Een inwaartse zonering;
- Een geluidemissie per m², behorende bij de hindercategorie.

Voor de bepalende wegen is de toekomstige geluidbelasting berekend op de bedrijfs-woningen en het schoolgebouw.

In het onderzoek is het cumulatieve geluidniveau bepaald, gebaseerd op industriela-waai (op basis van geluidemissie per vierkante meter) en verkeerslawaai. Met behulp van de methode Miedema zijn de geluidbelastingen energetisch gesommeerd naar rato van de hindercoëfficiënten ten opzichte van binnenstedelijk wegverkeer (mkm). Op basis van de akoestische kwaliteit van de omgeving zijn de gecumuleerde geluidbelastingen beoordeeld.

Voor een aantal bepalende (bedrijfs)woningen en de school is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald en op basis daarvan een beoordeling van de akoestische kwaliteit (zie onderstaande tabel). Ten aanzien van industriela-waai is uitgegaan van de reële variant van de toekomstige situatie.

Woning	Wegverkeers-lawaai (dB)	Industriela-waai dB(A)	Gecumuleerd (dB)*	akoestische kwaliteit
Liessentstraat 11	47	53	55	Redelijk
Erfstraat 10	54	54	58	Matig
Erfstraat 28	53	51	56	Matig
School (Liessentstraat)	57	45	57	Matig
Industrielaan 13	60	49	60	Matig

Oude Udenseweg 10	58	48	59	Matig
Volkelseweg 34	54	35	54	Redelijk
Loopkantstraat 28	58	50	59	Matig

* De geluidbelastingen van wegverkeerslawaai en industrielawaai zijn gecumuleerd volgens de regels van het reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Resultaten wegverkeerslawaai, industrielawaai en de akoestisch kwaliteit

De toename van de geluidbelasting ten gevolge van de ontwikkeling (combinatie industrielawaai en wegverkeerslawaai als gevolg van het wegverkeer op de verschillende wegvakken) leidt niet tot een verandering van de akoestische kwaliteit.

Voor de woningen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai 1 dB(A) toeneemt in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. De akoestische kwaliteit verandert door deze lichte toename niet.

Ter plaatse van de school neemt de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai af met 5 dB(A). Wegverkeerslawaai is ter plaatse van de school bepalend voor het gecumuleerde geluidniveau. Door de afname van industrielawaai verandert de akoestische kwaliteit ter plaatse van de school niet.

Conclusie

Het bestemmingsplan voor Loopkant-Liessent biedt ruimte aan (nieuwe) bedrijvigheid. De afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en gevoelige functies buiten het bedrijventerrein is over het algemeen groter dan de bijbehorende afstanden uit de VNG-publicatie. Een uitzondering wordt gevormd door een aantal locaties in Raam, Volkel en Volkel-West. Op die locaties overlapt de milieuzonering met meerdere woningen. Deze kortere afstand wordt om een aantal redenen acceptabel geacht:

- Het is een beheerbestemmingsplan;
- Op de meeste percelen (op drie na) hebben de werkelijke bedrijfsactiviteiten momenteel een lagere milieucategorie dan maximaal is toegestaan. Met andere woorden; de milieubelasting is werkelijk lager dan hetgeen juridisch wordt toegelaten via het bestemmingsplan;
- De akoestische kwaliteit wijzigt beperkt ten opzichte van de vigerende situatie.

De VNG-systematiek is niet geschikt voor de beoordeling van de milieuhinder ter plaatse van de (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein zelf. Voor de bedrijfswoningen is het primaire oordeel dat de aard van de woningen een hogere milieubelasting rechtvaardigen dan elders. Aanvullend is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het cumulatieve geluidhinderniveau bepaald ter plaatse van gevoelige objecten op het bedrijventerrein.

Hieruit blijkt dat het cumulatieve geluidniveau sterk afhankelijk is van de locatie; er zijn woningen waar de akoestische situatie 'redelijk' is, maar er zijn ook woningen waar de situatie als 'matig' moet worden gekwalificeerd.

Dit bestemmingsplan leidt echter niet tot een verandering van de akoestische kwaliteit als gevolg van de ontwikkeling.

5.3 Hinder militair vliegveld Volkel

5.3.1 Nieuwe wetgeving

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetwijziging, die de Wet Luchtvaart wijzigt, vindt vanaf 2009 gefaseerd plaats. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) op grond van de Luchtvaartwet blijft van toepassing totdat de geldigheid van de aanwijzing op grond van de Luchtvaartwet is geëindigd. Dit is het moment dat het luchthavenbesluit in werking treedt, doch uiterlijk 1 november 2014.

5.3.2 Geluidcontouren

Ten oosten van het plangebied ligt het Vliegveld Volkel. De 35 Ke geluidcontour van dit vliegveld ligt over het plangebied. Over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vallen verschillende contouren die verband houden met aspect geluid afkomstig van het vliegveld Volkel. Het betreft enkele Ke-contouren (afkomstig uit het Besluit grote luchtvaart). Aangezien er geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten is een akoestisch onderzoek naar luchtverkeerslawaai niet noodzakelijk. Voor de volledigheid zijn de diverse contouren wel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

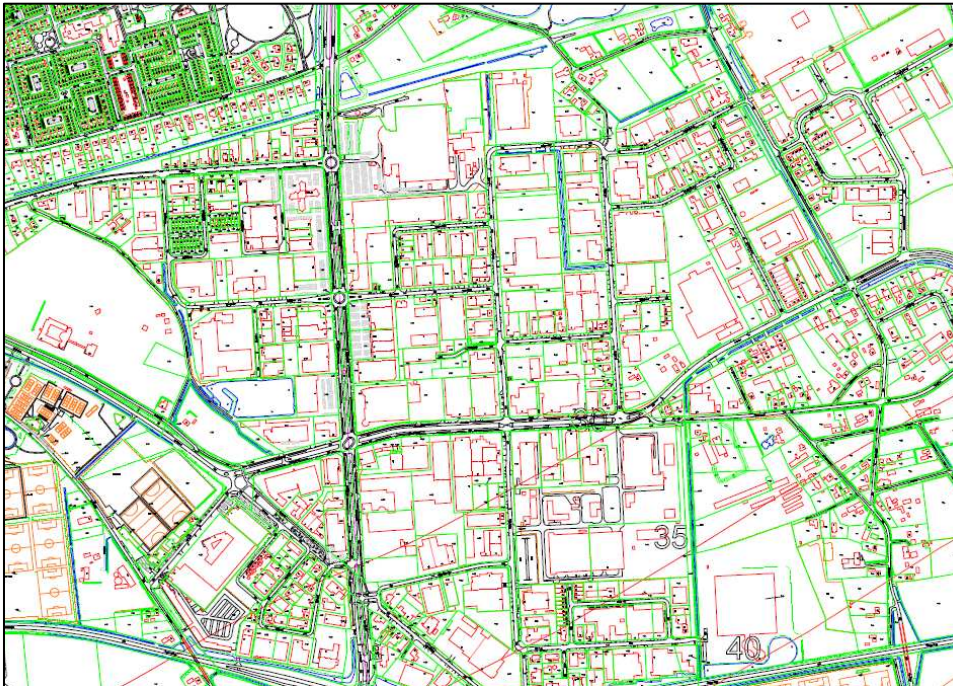
Ke-contouren

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke. Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 35 Ke-contour en gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour.

Deze contouren zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 35-40 Ke' en 'geluidzone – luchtvaart >40 Ke'. Op de gronden die binnen deze aanduidingen vallen, mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

Op de volgende afbeelding is de relevante 35 en 40 Ke-contour van de luchthaven in beeld gebracht.



5.3.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied en is dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

5.3.4 Besluit Militaire Luchthavens

Het Besluit militaire luchthavens (Bml) strekt ertoe om met betrekking tot militaire luchthavens uitvoering te geven aan de Wet luchtvaart. Dit besluit is in feite primair een herschikking van reeds geldende regels die vanuit diverse regelgeving in dit besluit bijeen zijn gebracht. Het duidelijkst komt dit tot uitdrukking bij de geluidsaspecten (artikelen 3 tot en met 13) die in belangrijke mate zijn ontleend aan het Bggf. Het Bml geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de op militaire luchthavens betrekking hebbende titel 10.3 van Hoofdstuk 10 van de Wet luchtvaart.

Het voorziet in het bijzonder in:

- een bepaling die aangeeft voor welke militaire luchthavens een luchthavenbesluit dan wel een luchthavenregeling is vereist;
- het vaststellen van uniforme grenswaarden voor de geluidsbelasting door opstijgende en landende luchtvaartuigen voor militaire luchthavens met een luchthavenbesluit;
- het vaststellen van regels met betrekking tot de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in verband met de veiligheid van het luchthaven- luchtverkeer;
- het met het oog op de handhaving van de maximaal toegelaten geluidsbelasting vaststellen van een afzonderlijke grenswaarde voor burgermedegebruik van de militaire luchthaven door tussenkomst van een burgerexploitant;
- het vaststellen van regels met betrekking tot het gebruik van de militaire luchthavens door de burgerluchtvaart, waaronder de recreatieve burgerluchtvaart;
- het vaststellen van regels ten aanzien van de aanleg, inrichting en uitrusting van heliavens.

5.3.5 Andere beperkingen dan vanwege geluid

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

- een opstakelbeheergebied;
- een radarverstoringsgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de invliegfunnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De invliegfunnel

De invliegfunnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. De invliegfunnel ligt niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels, is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel.

Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat is gelegen op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

Het plangebied ligt deels in het horizontale vlak (64 meter + NAP) en deels in het oplopende (conische) vlak. Het horizontale vlak is in het bestemmingsplan opgenomen met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van 64 meter boven NAP.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan. Het obstakelvak van de ILS ligt ook binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het vlak is in het bestemmingsplan opgenomen met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS1'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van 41,8 meter boven NAP. Het oplopende vlak is in het bestemmingsplan vertaald in de aanduidingsvlakken 'luchtvaartverkeerzone - ILS2' en 'luchtvaartverkeerzone - ILS3'. Ter plaatse van deze aanduidingen gelden hoogtebeperkingen van 51,8 respectievelijk 61,8 meter boven NAP.

Het radarverstoringgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel wordt gevormd door een cirkel met een straal van 27,8 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van meer dan 45 meter ten opzichte van de hoogte van maaiveld ter plaatse van de radar.

Voor het gebied rondom de vliegbasis Volkel ligt het verstoringgebied boven een hoogte van 65 meter boven NAP. In dit verstoringgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. De toegestane hoogten binnen het bestemmingsplan zorgen niet voor een verstoring van de radarsystemen. Er is dan ook geen strijdigheid in het plan ten aanzien van het radarverstoringgebied.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 kilometer van de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De risicocontouren liggen niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Water

Deze waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Beleid

Het beleid dat betrekking heeft op het aspect water is vastgelegd in tal van beleidsdocumenten op Europees, nationaal, provinciaal/regionaal en gemeentelijk niveau. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan moet worden voldaan. De volgende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Uden voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Uden opgesteld. Het Waterplan Uden deelt de gemeente in vijf gebieden op: natuurlijk en gevarieerd; water voor de landbouw; schoon water vasthouden met droge voeten; water voor de landbouw en wijst; ruim en robuust. Het bedrijventerrein bevindt zich in het gebied schoon water vasthouden met droge voeten. Aan de randen van de kern liggen de Raam- en Peelrandbreuk waar hoge grondwaterstanden voorkomen. Overtollig water wordt afgevoerd door de Kleutersche- en Bitswijkse loop. Er bevinden zich 20 overstorten vanuit het riool op het stedelijk water. Het bodemtype bestaat voornamelijk uit leemarm en zwak lemig fijn zand met enkele lemige bodems ten oosten van Goorkens en grove zanden ter plaatse van Vluchtoord en ten oosten van Melle.

De voornaamste functies die het watersysteem in het stedelijke gebied vervult zijn:

- het mogelijk maken van wonen en bedrijvigheid door ontwatering;
- het ontvangen van overgestort rioolwater;
- beleving van water.

Het hemelwater is waar mogelijk afgekoppeld (en wordt niet aangekoppeld bij nieuwe ontwikkelingen) en infiltreert in de bodem. Hemelwater wordt hierdoor vertraagd afgevoerd en gebruikt voor de aanvulling van het grondwater.

De stedelijke wateropgave is gerealiseerd conform de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en er ontstaan geen extreme overlast of onveilige situaties. Na 2015 wordt bij extreme neerslag alleen afvalwater uit de riolering ontvangen in die waterlopen die rechtstreeks in verbinding staan met de Bitswijkseloop en Kleutersche-loop.

De knelpunten ten aanzien van het bedrijventerrein om de functies te kunnen vervullen en het streefbeeld in 2015 te behalen zijn:

- schoon (hemel)water verdwijnt nu in een gemengd riool, veroorzaakt regelmatig overstorten met vervuild water en belemmert het goed functioneren van de rioolwaterzuivering;
- diffuse bronnen en overstorten bemoeilijken het halen van de ecologische en chemische doelen in het stroomgebiedbeheersplan (KRW) voor de waterlichamen 'Leijgraaf' en 'Raam';
- de toegenomen verharding in het stedelijke gebied leidt tot een aanzienlijke toename van de afvoer van oppervlaktewater. De afvoer ligt nu ruim boven de in het NBW vastgelegde normen;
- het grondwatersysteem is dermate complex dat de effecten van de voorgenomen infiltratie door afkoppelen niet zijn in te schatten. Hierbij wordt vooral gedacht aan de verspreiding van vervuilingen in de bodem en wateroverlast in stedelijke gebieden nabij de Peelrandbreuk. Beter inzicht in het grondwatersysteem is benodigd voordat afgekoppeld hemelwater op grote schaal verantwoord kan worden geïnfiltreerd.

Het opheffen van bovengenoemde knelpunten leidt tot de volgende opgaven voor het stedelijke watersysteem:

- onderzoek naar het functioneren van het grondwatersysteem;
- herstel/bevorderen infiltratie en kwel door bij alle werkzaamheden aan het riool (onderhoud en vervanging) of stedelijke ontwikkelingen (uit- of inbreidingen) het schone hemelwater af te koppelen en waar mogelijk te infiltreren;
- terugdringen vervuiling door diffuse en puntbronnen vanuit oppervlakte- en grondwater;
- realiseren voldoende berging om extreme regenbuien op te vangen;
- realiseren specifieke bergingsvoorzieningen om te voorkomen dat wordt afgewenteld op het regionale systeem (de Leijgraaf);

- onderzoek naar drooglegging Kleutersche Loop en Bitswijkseloop met mogelijkheden voor verondiepen;
- uitvoeren OAS-studie (Optimalisatie Afvalwatersysteem Studie) om het afvalwaterafvoersysteem te optimaliseren en eventuele piekafvoeren af te stemmen op de samenloop met andere gemeente en de RWZI.

Water in het bestemmingsplan

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt open water voor in de vorm van de waterpartijen in de bermen van de Industrielaan en enkele kleine watergangen langs de wegen (onder andere aan de noordzijde van de Lange Goorstraat).

Alle open water dat als leggerwatergang is gekwalificeerd is, na vooroverleg met het waterschap, opgenomen in de bestemming 'Water' andere waterlopen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater. In het bestemmingsplan worden geen grote nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor er in de waterhuishoudkundige situatie geen wijzigingen optreden. Indien op de bedrijfspercelen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is het uitgangspunt dat het vuile water en het schone hemelwater worden gescheiden. Het afvalwater wordt aangesloten op het rioolsysteem. Om vervuiling van het afstromende hemelwater te voorkomen, mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen te worden toegepast.

Overleg met het waterschap

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voor wateradvies voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan.

5.4.1 Ontwikkeling

Locatie tussen Liessentstraat 11 en Beter Bed

In december 2004 is door Geofox Lexmond een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Waterhuishoudingsplan Liessentstraat te Uden'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Voor de verschillende afwegingsstappen van waterschap AA en Maas zijn de volgende conclusies te trekken:

Hergebruik

Voor hergebruik zal per bedrijf(stype) de afweging worden gemaakt of hergebruik van hemelwater interessant is. Omdat nog niet bekend was welke bedrijven zich op deze locatie zullen vestigen was het nog niet mogelijk nader invulling te geven aan het hergebruik van (hemel)water door bedrijven.

Infiltratie / buffering

Geadviseerd wordt de binnenste helft (circa 5 meter) van de groenstroken te gebruiken als infiltratievoorziening. Hiervoor dient het verdiept aangelegd te worden en ingezaaid te worden met gras. Het overige deel van de groenstrook kan gebruikt worden voor opgaand groen. De groenstrook dient verdiept te worden tot ca. 40 cm –mv.

Geadviseerd wordt om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakten via bovengrondse afvoergoten naar de infiltratievoorziening te leiden.

Afvoer naar watergang

Geadviseerd wordt de aanwezige watergangen te gebruiken als overstortvoorziening voor buien met een groter intensiteit dan bui T=25.

Gescheiden afvoer naar riool

Afvoer van hemelwater naar het rioolstelsel zal op deze locatie niet plaatsvinden.

In de uitwerkingsregels van deze locatie is opgenomen dat alle milieuhygiënische aspecten verantwoord dienen te worden. Bij de uitwerking van de locatie zal dus aangetoond moeten worden dat er voldaan wordt aan alle eisen gesteld door het Waterschap met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen.

5.5 Bodem

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Om vooraf af te kunnen wegen in hoeverre een onderzoek noodzakelijk is en of er verontreinigingen te verwachten zijn, is door de gemeente Uden een bodeminformatiesysteem en bodemkwaliteitskaart opgesteld. Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn in het plangebied een groot aantal bodemonderzoeken bekend welke in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn opgeslagen. Vanwege beperkingen in dit systeem en het grote oppervlak van het plangebied en de onduidelijke begrenzing is het niet mogelijk elke verontreiniging in beeld te brengen.

De belangrijkste verontreinigingen zijn hier beschreven:

- grondverontreinigingen zijn kleinschalige en meestal makkelijk te saneren. Voorbeelden zijn Loopkantstraat 17, Frontstraat 7, Frontstraat 1/Liessentstraat 9, Liessentstraat 9c, Liessentstraat 16-18;
- grondwaterverontreinigingen zijn grootschaliger en moeilijker te saneren of te beheersen. Deze kunnen ontwikkelingen belemmeren. Voorbeelden zijn Nijverheidstraat 2, Industrielaan 6/Liessentstraat 5, Frontstraat 7, Weverstraat 16, Frontstraat 1/Liessentstraat 9, Liessentstraat 9c, Liessentstraat 16-18.

5.5.1 Ontwikkeling

Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie.

Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Locatie tussen Liessentstraat 11 en Beter Bed

Verkennd bodemonderzoek

In december 2004 is door Geofox Lexmond een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Liessentstraat/Kortsestraat te Uden'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

De bovengrond met plaatselijk bodemvreemde bijmengingen is licht verontreinigd met PAK en minerale olie en plaatselijk cadmium, zink en som DDD/DDT?DDE en dieldrin (gehalten > streefwaarden).

De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie (gehalte > streefwaarde).

In het grondwater zijn zware metalen (cadmium, chroom, koper, zink en nikkel) aangetoond in concentraties boven de streefwaarden. De verhoogde concentraties zware metalen worden als verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

Opgemerkt wordt hierbij dat op het maaiveld plaatselijk asbest is aangetoond, wat zich plaatselijk inde bodem bevindt/kan bevinden. Er is een nader asbest onderzoek uitgevoerd.

De in de toekomst vrijkomende grond is, op basis van de aangetroffen licht verhoogde gehalten, niet zonder meer vrij toepasbaar. Voorafgaand aan de toepassing van de grond in een werk elders is keuring volgende de regels van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

Asbestinventarisatie

In november 2004 is door Geofox Lexmond een Asbestinventarisatie uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Asbestinventarisatie conform BRL 5052, Liessentstraat/Kortsestraat te Uden'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Bij het onderzoek zijn 31 asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Het betreft hier AC golfplaten daken, AC 'varkensschotten', AC beplating en AC ontluchtingssystemen. Ook zijn er losse (restanten) asbesthoudende materiaal aangetroffen. Dit zowel in panden als buiten de panden op het maaiveld.

Gezien de aard van de aangetroffen asbesthoudende toepassingen en het gebruik van de opstalleb zijn er geen directe vervolgacties noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om nader (bodem)onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezige asbestrestanten op het maaiveld.

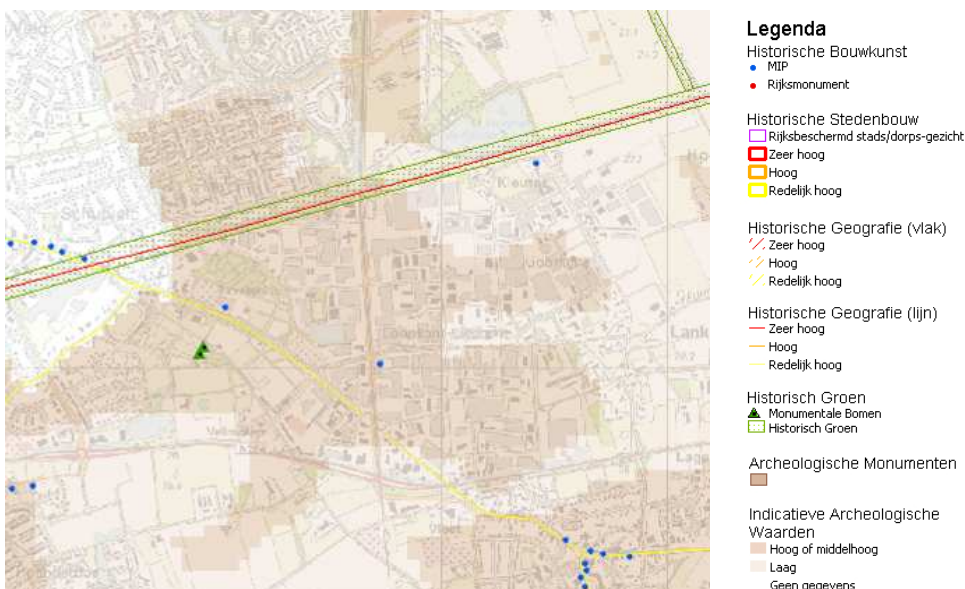
In de uitwerkingsregels van deze locatie is opgenomen dat alle milieuhygiënische aspecten verantwoord dienen te worden. Bij de uitwerking van de locatie zal dus aange- toond moeten worden dat er nader asbest onderzoek is gedaan.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie. De gemeente Uden heeft op dit moment nog geen afzonderlijk archeologiebeleid geformuleerd en sluit derhalve aan bij de provinciale kaart en beleidsrichting. In de Wet op de archeologische monumenten- zorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een ge- bied met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én waarvan de oppervlakte van de grondwerkzaamheden meer dan 100 m² bedraagt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht is. Er is wel een erfgoedverordening opge- steld. De oppervlakteregel van 100 m², aangevuld met onder andere een regel over de maximale verstoringsdiepte van 40 centimeter, is overgenomen in deze gemeentelijke erfgoedverordening. Zodoende is de bescherming van het archeologisch bodemarchief gewaarborgd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plange- bied aangeduid met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwach- tingswaarde.

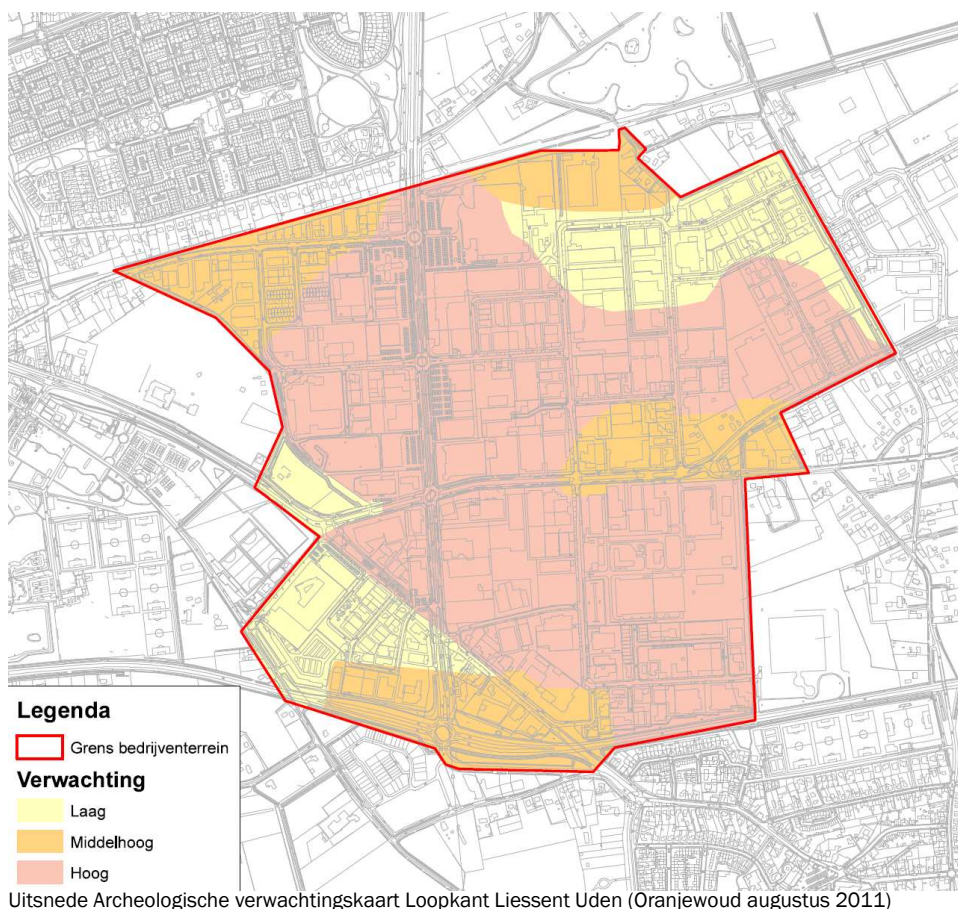


Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Om een beter inzicht te krijgen of deze archeologische waarden voor de gehele op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduide gebieden van toepassing is, is in augustus 2011 door Oranjewoud een bureauonderzoek voor het plangebied van bestemmingsplan bedrijventerrein Loopkant-Liessent (exclusief perceel Beter bed) verricht. (projectnummer 242632)

Hierna is een samenvatting van de resultaten opgenomen.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich bevindt in het zuidelijk zandgebied op de rand van de Peelhorst en de Centrale slenk. De bodem bestaat voornamelijk uit enkeerdgronden, laarpodzol- en veldpodzolgronden, mogelijk bevindt zich binnen het plangebied een oud esdek. Binnen het plangebied worden resten verwacht uit paleolithicum - neolithicum en ijzertijd - nieuwe tijd. Vondsten en/of sporen uit de bronstijd zijn niet bekend uit de omgeving maar kunnen ook niet worden uitgesloten.



5.6.2 Ontwikkeling

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een aantal gebieden langs de Industrielaan. Hier wordt, al dan niet via wijzigingsbevoegdheid, perifere detailhandel en de uitbreiding van de onderwijsbestemming mogelijk gemaakt.

Voor de overige gebieden heeft het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter, wat inhoudt dat er weinig grondwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd (uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven; vooral overeenkomstig het oude, thans nog vigerende bestemmingsplan). In dit geval hoeft er daarom geen archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Zullen er echter wel grondwerkzaamheden plaats gaan vinden (voornoemde uitbreidingsmogelijkheden), dan zal het (deel van het) plangebied waar de bodemingrepen plaatsvinden moeten worden onderzocht middels veldonderzoek.

Er wordt geadviseerd dit in het bestemmingsplan te borgen door een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", gebaseerd op de opgestelde verwachtingskaart. Middels de dubbelbestemming wordt een ondergrens voor onderzoeksplicht opgelegd.

Locatie tussen Liessentstraat 11 en Beter Bed

Voor het gebied tussen Liessentstraat en Beter Bed is door Bilan in het verleden ook archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Bilanrapport 2004/73, ISSN 1572-3194-2004/73) in de vorm van een combinatie van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

De conclusies van dat onderzoek wijzen uit dat, ondanks de aanvankelijk hoge verwachtingswaarde er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Er is volgens die rapportage dan ook geen vervolgonderzoek nodig. Het opnemen van een dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor de gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.6.3 Cultuurhistorie

Daarnaast zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart binnen de grenzen van het plangebied twee waardevolle elementen aanwezig. Het betreft onder andere de dijkbeplanting van de spoorlijn Boxtel-Wesel.

Deze beplantingsstrook is een opvallend element en bevindt zich parallel aan en op het talud van de voormalige spoorlijn Boxtel-Wesel. De beplanting bestaat onder meer uit zomereiken, meidoorn, sleedoorn en berken. Deze landschappelijke lijn dateert uit 1873-1930. Daarnaast bevindt zich aan Industrielaan 8 (bouwjaar 1951) een MIP-pand.

De waardevolle groenstrook is voorzien van de bestemming 'Water', waarbinnen alleen water en groenvoorzieningen mogelijk worden gemaakt, waardoor deze in voldoende mate is beschermd. Voor het MIP-pand is geen specifieke regeling opgenomen.

5.7 Externe veiligheid

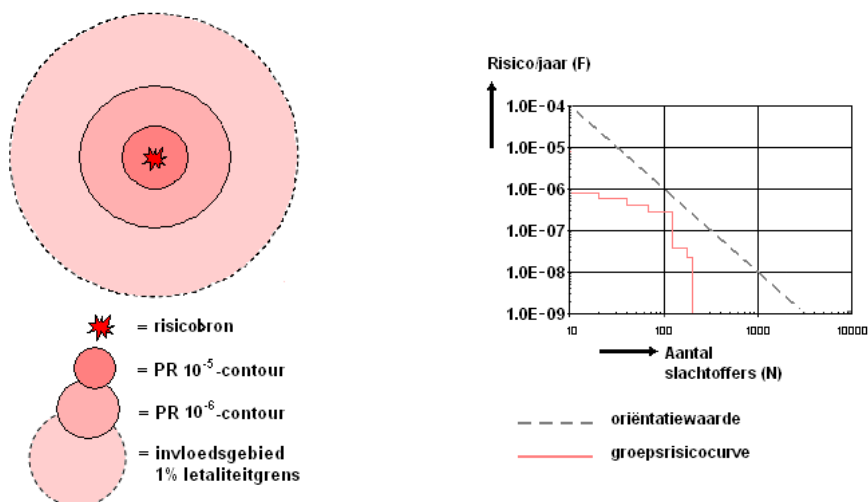
5.7.1 Achtergrond

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externeveiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het beleid omtrent het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Voorbeeld van plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebondenrisicocontouren bestaat een bepaald jaarlijks risico om te komen te overlijden als gevolg van een calamiteit, uitgaande van een persoon die continu en onbeschermd op die locatie verblijft. Binnen deze contouren kunnen harde bouwbeperkingen gelden. Deze beperkingen kunnen per risicobron en per object verschillen.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan (zie voorgaande figuur). Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, november 2007) zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.7.2 Onderzoek

Op en in de nabijheid van Loopkant-Liessent zijn diverse risicobronnen gelegen, waaronder zowel transportroutes en buisleidingen als risicovolle inrichtingen. Naar de invloed van het bestemmingsplan op de externe veiligheid is onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Externe veiligheid, bestemmingsplan Loopkant-Liessent te Uden'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Ook is advies gevraagd aan en gekregen van de Veiligheidsregio, welke als bijlage is opgenomen in voornoemd rapport. Ook is advies gevraagd aan en gekregen van de regionale brandweer welke als bijlage is opgenomen bij voorliggende bestemmingsplan.

Risicobronnen

Door en langs het plangebied lopen twee wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt: de Industrieweg en de Lippstadt Singel/Rondweg Volkel (N264). Beide wegen zijn niet opgenomen in het Basisnet Weg uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Uit tellingen, en hieruit afgeleide schattingen voor toekomstig vervoer, is gebleken dat per jaar over beide wegen maximaal 130 transportbewegingen met brandbaar gas plaatsvinden. Het transport van brandbaar gas (GF3) is maatgevend voor het risico.

In het plangebied is tevens een drietal hogedrukaardgastransportleidingen gelegen. In onderstaande figuur is op een digitale ondergrond de ligging van het plangebied (rode kader) en de relevante gasleidingen (blauwe lijnen) weergegeven. In onderstaande tabel zijn de leidinggegevens weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de Gasunie.



Plangebied Loopkant-Liessent (rood) met gasleidingen (blauw)

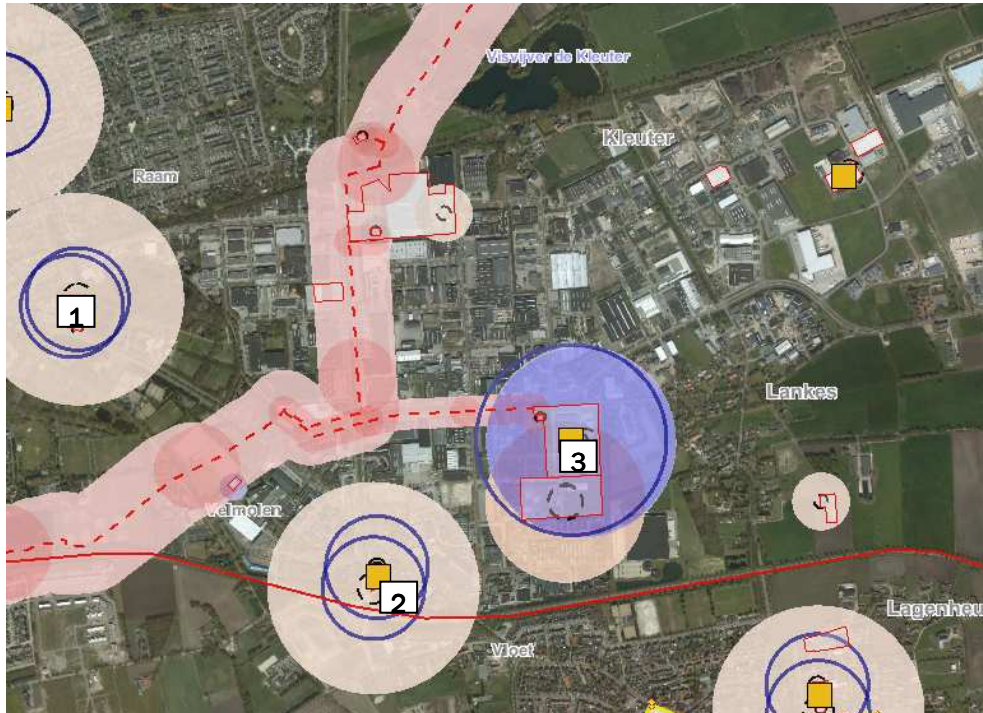
Leiding	Nummer	Druk (bar)	Diameter (mm)	Invloedsgebied (1% letaal) (m)	100% letaal [m]
1	Z-542-01	40	264	115	60
2	Z-542-03	40	108	45	30
3	Z-542-22	40	114	45	30

Leidinggegevens

Een drietal Bevi-inrichtingen ligt in en rond het plangebied waarvan het invloedsgebied, al dan niet gedeeltelijk, over het plangebied ligt. In onderstaande figuur is een afdruk van de risicokaart weergegeven waarin de drie inrichtingen genummerd zijn:

- 1 Auto Servicecenter Van den Elsen (lpg-tankstation);
- 2 NET B.V. (lpg-tankstation);
- 3 Eurosupport Advanced Materials (ESAM) B.V.

Uit een kwantitatieve risicoanalyse van het bedrijf Schumacher Plating aan de Vliegeniersstraat 14 (ten oosten van het plangebied) (rapportage Save, 2012. Kwantitatieve risicoanalyse Schumacher Plating) blijkt dat dit bedrijf geen 1%-letaliteitscontour heeft. Deze inrichting wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.



Bevi-inrichtingen inclusief PR 10^{-6} -contouren (zwart) en invloedsgebied (blauwe lijn) (bron: professionele risicokaart).

Nummers corresponderen met de inrichtingen in de volgende subparagrafen. Niet genummerde inrichtingen met contour vallen niet onder de werkingssfeer van het Bevi of hebben geen invloedsgebied over het plangebied.

Inrichtingen die wel relevant zijn voor externe veiligheid, maar niet onder de werkingssfeer van het Bevi vallen, zijn:

- Media Motion Manufacturing (Industrielaan 24): bovengrondse propaantank;
- Philips Lighting (Frontstraat 4): opslag gassen (16 m^3);
- GWE Obragas (voorheen Gasunie, Industrielaan 24 en Frontstraat 2): gasdrukregel- en meetstation.

Alle activiteiten vallen onder het Activiteitenbesluit en zullen aan de daarin genoemde veiligheidsafstanden moeten voldoen. De voorgenomen ontwikkelingen brengen die plicht niet in gevaar.

Resultaten

Geen van de risicobronnen heeft een plaatsgebondenrisicocontour van 10^{-6} per jaar welke over kwetsbare bestemmingen valt. De PR-contour van 10^{-6} per jaar van NET B.V. valt wel over een beperkt kwetsbaar object, maar deze situatie wijzigt niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Aan de wettelijke basisveiligheid wordt voldaan.

Het groepsrisico van de aardgastransportleiding ligt in de huidige en in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de aardgastransportleiding neemt toe als gevolg van de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan worden toegestaan.

Het groepsrisico van het lpg-tankstation NET B.V. ligt zowel in de huidige als toekomstige situatie boven de oriëntatiewaarde, nu formeel nog geen rekening mag worden gehouden met de convenantmaatregelen. Het groepsrisico van NET B.V. neemt toe gevolg van de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan worden toegestaan. Indien uitgegaan wordt van toepassing van hittewerende voorziening op lpg-tankwagens daalt het groepsrisico voor zowel de huidige als de toekomstige situatie tot onder de oriëntatiewaarde. In de praktijk is reeds sprake van hittewerende voorziening; op dit moment worden de wettelijke kaders aangepast, waardoor er ook juridisch mee kan worden gerekend.

De hoogspanningslijn langs de Industrielaan is niet relevant, aangezien de voorkomende functies niet bedoeld zijn voor het langdurig aanwezig zijn van kinderen.

Uit de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Uden komt een aantal aanvullende randvoorwaarden voort, die niet voortvloeien uit generiek externeveiligheidsbeleid. In dit verband is met name relevant dat binnen de 100%-letaliteitscontour van aardgastransportleidingen geen functies voor verminderd zelfredzame personen mogen bevinden. Voor vrijwel alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan geldt dat geen functies voor zelfredzame personen aanwezig kunnen zijn.

5.7.3 Conclusie

Het plaatsgebonden risico levert geen knelpunten op voor het bestemmingsplan.

Het groepsrisico van enkele risicobronnen stijgt en/of ligt boven de oriëntatiewaarde. Daarmee is het verplicht invulling te geven aan de verantwoordingsplicht. In het rapport en in het advies van de Veiligheidsregio zijn handvatten aangedragen voor deze verantwoording.

De essentie van de verantwoordingsplicht is dat de gemeente zich uitspreekt over de aanvaardbaarheid van het restrisico, na overweging van veiligheidsverhogende maatregelen en de hoogte en toename van het groepsrisico. Maatregelen zijn in het ruimtelijke besluit voor dit plan niet te nemen, aangezien het plan qua indeling conserverend van aard is. Tevens zijn op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn geen knelpuntenesignaleerd.

Ook buiten het ruimtelijk besluit om zijn veiligheidsverhogende maatregelen te treffen die de overlevingskansen van personen vergroten. Omdat deze maatregelen echter niet te treffen zijn in het ruimtelijke besluit, is het aan de gemeente om deze mogelijke maatregelen in een ander spoor uit te werken.

Gezien het bovenstaande, het advies van de Veiligheidsregio in acht nemende, acht de gemeente Uden het groepsrisico verantwoord.

5.8 Kabels en leidingen

Het plangebied wordt doorkruist door een gasleiding en een hoogspanningstracé. De gasleiding is beschreven in de vorige paragraaf.

Voor de beschermingszones van de hoogspanningsverbindingen is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Deze zone heeft een breedte van 26 meter aan weerszijden van de verbindingen. Op de gronden met de dubbelbestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de dubbelbestemming (zoals hoogspanningsmasten). Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van overige bouwwerken mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de hoogspanningsverbinding en daartoe advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

De beschermingszone van de hoogspanningsleiding is erop gericht om de leiding fysiek te beschermen. Naast deze beschermingszone is rond hoogspanningsverbindingen sprake van een magneetveldzone, waarbinnen terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van nieuwe functies waar kinderen langdurig verblijven (woningen, scholen en kinderdagverblijven, inclusief de tuinen en buitenruimtes). Vanuit het rijk wordt de 0,4 micro-Tesla lijn als grenswaarde gehanteerd. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft zich geconformeerd aan deze grens. In voorliggend bestemmingsplan worden binnen de zone in principe geen nieuwe gevoelige objecten toegestaan. Ter verduidelijking is wel een gebiedsaanduiding opgenomen die de risicozone visualiseert.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Achtergrond

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen.

In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) regelt dat projecten die betrekking hebben op gevoelige bestemmingen, zoals scholen en verzorgingstehuizen, en binnen een bepaalde afstand van een weg zijn gelegen, slechts doorgang kunnen vinden indien de grenswaarden niet worden overschreden. De omgevingsvergunning, waarmee gebruik van het pand als (tuin)meubelwinkel mogelijk wordt gemaakt, zorgt er niet voor dat het object onder het Besluit gevoelige bestemmingen valt.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tevens een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. De regeling definieert bijvoorbeeld een woningbouwproject van 1.500 woningen met 1 bijbehorende ontsluitingsweg als "niet in betekende mate". 1.500 woningen brengt ca 7.000 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee.

5.9.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Loopkant-Liessent is overwegend consoliderend. De meest relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan betreffen het bestemmen van (perifere) detailhandel langs de Industrielaan, het uitbreiden van het plangebied en het (beperkt) mogelijk maken van andere milieucategorieën.

Bedrijventerrein Loopkant-Liessent heeft zowel een directe als een indirecte invloed op de luchtkwaliteit in het plangebied en haar omgeving. De directe invloed wordt onderzocht als gevolg van alle bedrijfsactiviteiten (productieprocessen) en alle ondersteunende processen als intern transport en afzuiging. De indirecte invloed wordt veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven die van invloed is op het totaal aantal motorvoertuigbewegingen op de omliggende wegen (zowel personenvervoer als de aan- en afvoer van goederen).

Om de invloed van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit te bepalen is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage. 'Luchtkwaliteit Loopkant-Liessent Uden, Rapportage in het kader van Titel 5.2 Wm'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

In het luchtkwaliteitonderzoek zijn zowel de directe als de indirecte effecten van het bedrijventerrein op de concentraties luchtverontreinigende stoffen onderzocht, in beeld gebracht en beoordeeld.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de beoordelingsjaren 2012, 2015 en 2022. Het jaar 2012 is het verwachte jaar van definitieve besluitvorming over het bestemmingsplan, het beoordelingsjaar 2022 is het jaar tien jaar na besluitvorming (conform de geldigheidsduur van een bestemmingsplan). Het jaar 2015 wordt beschouwd als maatgevend tussenliggend jaar omdat in betreffend jaar voor stikstofdioxide (opnieuw) een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ in werking treedt. Tot 2015 zijn er voor stikstofdioxide ruimere grenswaarden van kracht: 60 µg/m³ als grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂.

In al deze beoordelingsjaren is de situatie beoordeeld waarin het bedrijventerrein volledig is ontwikkeld overeenkomstig het nu vast te stellen bestemmingsplan. Dit houdt voor het overgrote deel van het terrein in dat wordt uitgegaan van hetgeen reeds bestemd is en voor specifieke delen van een andere functie en/of andere milieucategorie. Gezien de nog te doorlopen ruimtelijke procedures, de eventueel te verkrijgen milieuvergunningen en de nog benodigde bouwtijd zal dat in de praktijk anders zijn en is dit voor de jaren 2012 en 2015 daarom als worst case te beschouwen. In die jaren zal immers slechts een klein deel van de beoogde aanpassingen zijn ontwikkeld en zullen de effecten (zowel de directe als de indirecte effecten) kleiner zijn dan waarmee is gerekend in dit luchtkwaliteitonderzoek.

Stikstofdioxide (NO₂)

De jaargemiddelde concentraties NO₂ zijn berekend op diverse locaties in en rond het plangebied. In onderstaande tabel zijn de hoogst berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ opgenomen ter plaatse van de bedrijfswoningen, de woonbestemmingen in het plangebied, ter plaatse van de maatgevende locaties direct rondom het plangebied, nabij de voor onderwijs aangewezen gebieden en op de punten langs de drukste wegen in het plangebied. Tussen haakjes is het nummer van het beoordelingspunt opgenomen waar het gepresenteerde resultaat is berekend (zie rapportage in bijlage voor de ligging van de beoordelingspunten).

Locatie	2012	2015	2022
Bedrijfswoningen	34,35 (BW25)	32,22 (BW24)	28,39 (BW24)
Woonbestemming	31,22 (08)	29,03 (08)	24,06 (08)
Rondom plangebied	28,28 (31)	25,84 (31)	20,57 (47)
Onderwijsdoeleinden	29,11 (61)	26,51 (61)	20,51 (61)
Wegen plangebied	38,78 (65)	35,35 (65)	26,92 (65)
Grenswaarde	60	40	

Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ in µg/m³

Uit de tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ (ruim) onder de van kracht zijnde grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ liggen (60 µg/m³ tot 2015 en 40 µg/m³ vanaf 2015).

Fijn stof (PM₁₀)

In onderstaande tabel zijn de hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ weergegeven op de maatgevende locaties (exclusief de correctie voor zeezout).

Locatie	2012	2015	2022
Bedrijfswoningen	30,71 (BW24)	29,38 (BW24)	28,15 (BW24)
Woonbestemming	27,94 (08)	26,36 (08)	25,29 (08)
Rondom plangebied	27,08 (48)	25,57 (48)	24,52 (48)
Onderwijsdoeleinden	25,80 (61)	24,38 (61)	23,10 (61)
Wegen plangebied	29,07 (69)	27,67 (69)	26,40 (69)
Grenswaarde	40		

Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ in µg/m³ (excl. zeezoutcorrectie)

Uit de tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ (ruim) onder de van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ liggen (40 µg/m³).

Er is eveneens berekend hoeveel keer per jaar de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (50 µg/m³) wordt overschreden. In onderstaande tabel is het hoogst berekende aantal overschrijdingen weergegeven.

Locatie	2012	2015	2022
Bedrijfswoningen	32 (BW24)	29 (BW24)	24 (BW24)
Woonbestemming	22 (06-08)	20 (08)	16 (07-08)
Rondom plangebied	21 (48)	17 (47-48)	14 (48)
Onderwijsdoeleinden	19 (62)	15 (61-63)	12 (61-63)
Wegen plangebied	33 (69)	29 (69)	25 (69)
Grenswaarde	35		

Hoogst berekende aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uursgemiddelde PM₁₀ (excl. zeezoutcorr.)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ niet meer dan 35 keer per jaar wordt overschreden.

Overige stoffen voldoen eveneens aan de geldende grenswaarden.

5.9.3 Conclusie

Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

5.10 Natuur

5.10.1 Achtergrond

Vanuit de huidige natuurwetgeving is het bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen niet van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Het beschermingsregime is afhankelijk van de status van de soort. Er bestaat vrijstelling voor een lijst van veel voorkomende beschermde soorten ('tabel 1'). Hiervoor hoeft bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing aangevraagd te worden. Bij negatieve effecten op strikt beschermde soorten ('tabel 3') is het verplicht voor overtreding van de verbodsbepalingen een ontheffing met een uitgebreide toets van de Flora- en faunawet aan te vragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I. Voor effecten op soorten van 'tabel 2' (onder andere alle vogelsoorten) moet worden gewerkt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Zolang deze niet aanwezig is, is voor overtreding van de verbodsbepalingen een toets bij de ontheffingsaanvraag nodig. Verder geldt in het algemeen de eis, dat er zorgvuldig moet worden gehandeld.

5.10.2 Onderzoek

Om eventuele strijdigheden met de Flora- en faunawet op te sporen dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- 1 Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
- 2 Welke invloed heeft de geplande ontwikkeling op de (strikt) beschermde soorten in het plangebied?
- 3 Door welke maatregelen kunnen negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen of verzacht?
- 4 Indien de duurzame staat van instandhouding van strikt beschermde soorten in gevaar komt, welk vervolgtraject dient dan doorlopen te worden?
- 5 Voor welke beschermde soorten moet een ontheffing aangevraagd worden?

Om bovenstaande vragen te beantwoorden is een onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage 'Natuurtoets bedrijventerrein Loopkant-Liessent, onderzoek naar beschermde natuurwaarden'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

In het onderzoek zijn de volgende stappen doorlopen:

Stap 1. Bureaustudie

Op basis van literatuuronderzoek en verspreidingsatlassen is nagegaan of er wettelijk beschermde planten- of diersoorten in het plangebied voorkomen. Hierbij is o.a. gebruik gemaakt van de RAVON-site, telmee.nl en waarneming.nl.

Stap 2. Terreinbezoek

Na het bureauonderzoek is een terreinbezoek aan het plangebied en de omgeving gebracht. Hierbij is, op basis van de gegevens van de bureaustudie beoordeeld voor welke soorten het plangebied daadwerkelijk een geschikte habitat biedt en daarmee welke soorten er daadwerkelijk voor kunnen komen.

Stap 3. Effectenonderzoek

Op basis van de beschrijving van de voorgenomen ingreep en de verzamelde gegevens van stap 1 en 2 zijn de effecten op beschermde soorten als gevolg van vernietiging, verstoring of versnippering beschreven. Voor de beschreven negatieve effecten worden verzachtende (mitigerende) maatregelen voorgesteld.

Stap 4. Conclusies en advies met betrekking tot de ontheffingsaanvraag

Op basis van stap 1 tot en met 3 is vastgesteld of er sprake is van overtredingen van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet, en of voor deze overtreding een ontheffing ex artikel 75 van deze wet moet worden aangevraagd.

5.10.3 Conclusie

Uit de resultaten van de bureaustudie en het terreinbezoek blijkt dat in het plangebied (strikt) beschermde soorten voor kunnen komen. Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland en strikt beschermde soorten. In het plangebied bevinden zich (mogelijk) strikt beschermde vleermuissoorten en jaarnest beschermde nesten van soorten als huismus en spreeuw.

De bestemmingen langs met name de Industrielaan wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft echter slechts het juridisch toestaan van ontwikkelingen. Voor de natuurtoets is van belang welke ingrepen zullen plaatsvinden, wat pas bekend wordt op het moment dat de nieuwe bestemming daadwerkelijk ingevuld wordt. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er om die reden in dit stadium geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging in het plangebied. Indien, in een later stadium, bebouwing wordt gesloopt dan zijn vanuit de Flora- en faunawet mogelijk wel belemmeringen voor de herontwikkeling van bebouwing m.b.t. bestemmingswijziging in het plangebied. Deze belemmeringen zullen in het kader van de Wabo-procedure op dat moment in kaart moeten worden gebracht.

5.10.4 Ontwikkeling

Door eventuele ontwikkelingen binnen de te wijzigen bestemmingen treden geen negatieve effecten op voor algemene beschermde soorten als de bosmuis, aardmuis, huisspitsmuis, mol, konijn, egel, gewone pad en bruine kikker.

Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (o.a. ongeschikt maken van het leefgebied) kan schade worden voorkómen en blijven negatieve effecten beperkt. Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Voor de effecten op de algemene voorkomende, maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Locatie tussen Liessentstraat 11 en Beter Bed

Van september tot november 2004 is door Bilan een ecologische quickscan uitgevoerd voor de locatie Liessenstraat 13. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage. 'Bilanrapport 2004/81 Uden Liessenstraat, ecologische quickscan'. Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Op het plangebied rusten geen planologische beschermingen voorkomend uit de GHS en EHS. Er zijn in het plangebied ook geen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen. vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Het plangebied is voornamelijk van betekenis voor algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, amfibieën en vogels. Indien vaste verblijf, rust en voortplantingsplaatsen van aanwezige beschermde diersoorten worden geschaad of verdwijnen, evenals voor het verontrusten van aanwezige diersoorten, is een ontheffing op de flora- en faunawet noodzakelijk.

In de uitwerkingsregels van deze locatie is opgenomen dat alle milieuhygiënische aspecten verantwoord dienen te worden. Bij de uitwerking van de locatie zal dus aangetoond moeten worden dat er geen verstoring van de beschermde diersoorten plaatsvindt.

5.11 Duurzaam bouwen

Zorg voor het milieu is voor iedereen belangrijk geworden. Duurzame ontwikkeling en in het bijzonder duurzaam bouwen staan dan ook hoog op de agenda van de gemeente Uden. Er zijn veel goede redenen om duurzaam te bouwen en te herbouwen. En er is al veel mogelijk op dit gebied. De ontwikkeling van duurzame technieken en producten is continue in beweging.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn.

De Gemeente Uden heeft het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen onderschreven. Dit Convenant is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven.

Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie worden de Energieprestatiecertificaten, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw, versie 4) en de criteria duurzaam inkopen gebruikt.

Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. In het kader van de duurzaamheid wordt wel aandacht besteed aan de invloed van dit plan op onder andere het wateraspect en de luchtkwaliteit.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. De planopzet is hoofdzakelijk gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is één ontwikkeling beoogd binnen het plangebied. Deze ontwikkeling is als wijzigingsbevoegdheid meegenomen. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 Opzet van de planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

6.2.1 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.

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van gebiedsaanduidingen;
- algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Tot slot is een voorrangregeling opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Na voorafgaande bekendmaking in het Udens Weekblad van 23 maart 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Loopkant Liessent” voor een aaneengesloten periode van 6 weken – vanaf donderdag 24 maart 2011 tot en met woensdag 4 mei 2011 - zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om hierop met een inspraakreactie te reageren.

Parallel hieraan is een aantal zogenoemde vooroverleginstanties actief benaderd met het verzoek kennis te nemen van het plan en zo nodig hierop te reageren met een vooroverlegreactie. De aangeschreven instanties zijn waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de (ministeries behorende tot de) rijksoverheid.

Er zijn 33 inspraakreacties en 3 vooroverlegreactie binnengekomen. De reacties zijn allen samengevat en beantwoord in het ‘Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent’. Deze is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De resultaten van het vervolg van de procedure zal te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

