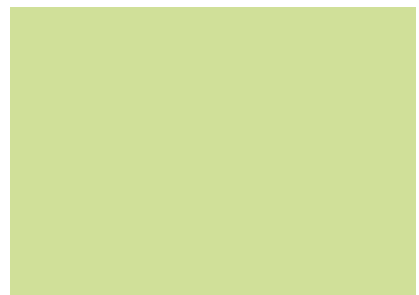


Ontwerpbestemmingsplan

Bouwkavel nr. 21 en nr. 23 e.o. Bedrijventerrein Voederheil II, Zeeland

Gemeente Landerd



Ontwerpbestemmingsplan

Bouwkavel nr. 21 en nr. 23 e.o. Bedrijventerrein Voederheil II, Zeeland

Gemeente Landerd

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

december 2014

Projectgegevens:

TOE02-0253053-01A

REG02-0253053-01A

SVB01-0253053-01A

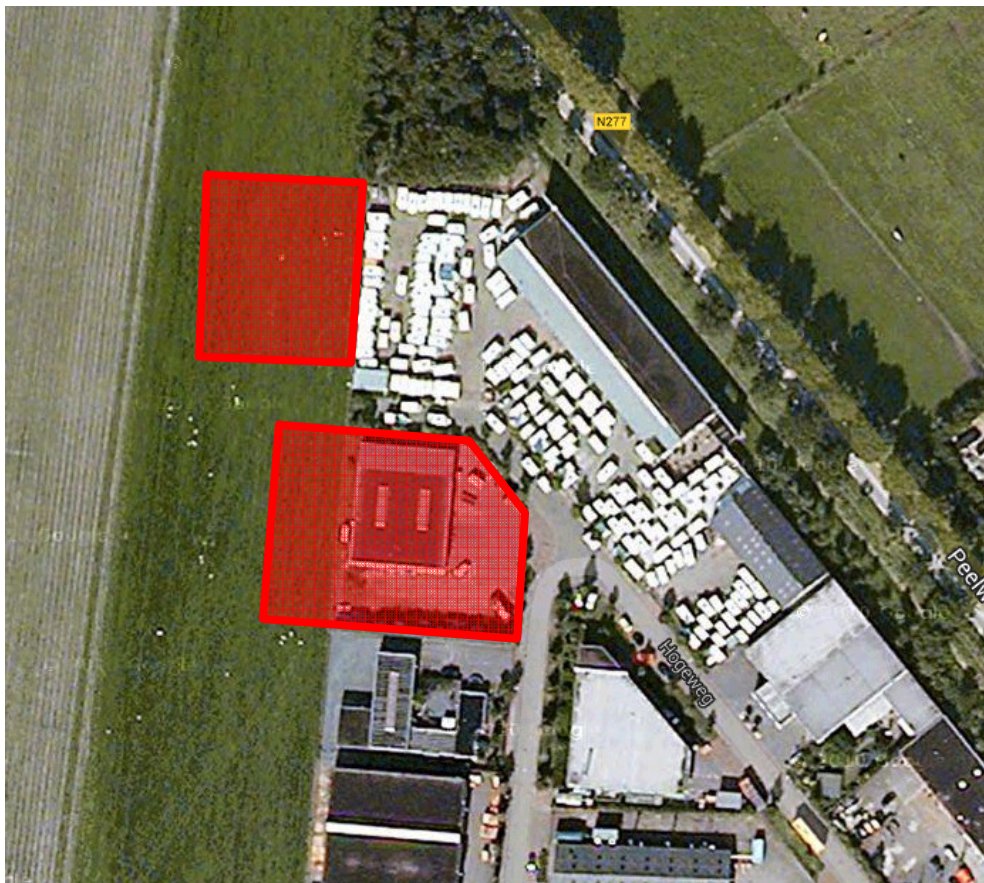
TEK02-0253053-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1685.bpzee2014bedrijven-OW01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	3
2.1	Bestaande en toekomstige situatie Van den Elzen Caravans	3
2.2	Bestaande en toekomstige situatie Freber	6
2.3	Beeldkwaliteit	8
2.4	Uitgangspunten uit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'	13
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal / regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
5	Juridische planopzet	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	Bestemmingen	27
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29



Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (bron: maps.google.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen van de bedrijven op de adressen Hogeweg 11-11A (Freber Metaal) en Hogeweg 13A (Van den Elzen Caravans) te Zeeland. Beide bedrijven zijn gevestigd op percelen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen en zijn voornemens het bedrijf uit te breiden op gronden gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Voederheil II. De gewenste uitbreidingsplannen passen niet binnen de geldende bestemmingsplannen.

Voor Van den Elzen Caravans geldt dat zij op bouwkavel 21 op Bedrijventerrein Voederheil II een uitbreiding van het bedrijf wil realiseren. Dit betreft echter een milieucategorie 1 bedrijfsactiviteit die op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' niet is toegestaan.

Freber wenst de bestaande bedrijfshal uit te breiden tot op Voederheil II. Tevens is verzocht om op het bestaande perceel een schuur te realiseren ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Het perceel met de te realiseren schuur en de bestaande bedrijfswoning wordt afgesplitst van de huidige kavel.

Ter plaatse van de huidige kavel van Freber is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van toepassing. De realisatie van de hovenierschuur past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' omdat het minimale bebouwingspercentage niet wordt behaald en de woning en de schuur te dicht op de perceelsgrens staan.

De uitbreiding van de bedrijfshal van het metaalbewerkingsbedrijf op bouwkavel 23 wordt niet toegestaan volgens de regels van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' omdat het minimale bebouwingspercentage niet wordt behaald.

Daarnaast is het gewenst om de maximale hoogte van de perceelsafscheidingsen vóór de gebouwen te verhogen naar 2 meter. De ervaring leert dat een perceelsafdeling van maximaal 1 meter onvoldoende afscherming biedt voor de bedrijven.

Om de bovenstaande gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is een nieuw juridisch en planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft het bouwkavel 21 op Bedrijventerrein Voederheil II, het perceel Hogeweg 11 met het aansluitende bouwkavel 23 op bedrijventerrein Voederheil II en het perceel Hogeweg 11a. Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de twee delen van het plangebied van het bestemmingsplan weergegeven.



Begrenzing delen van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied bouwkavel 21 vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013. Het plangebied heeft een reeds een bedrijfsbestemming.

Voor het plangebied perceel Hogeweg 11-11a (inclusief bouwkavel 23) vigeren de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Voederheil II en bestemmingsplan 'Bedrijventerrein, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Ook deze percelen hebben reeds een bedrijfsbestemming.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstukken 2 worden de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en de ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de milieuplanologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling geschetst. De juridische planopzet van het initiatief en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde.

2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situaties.

2.1 Bestaande en toekomstige situatie Van den Elzen Caravans

2.1.1 Bestaand

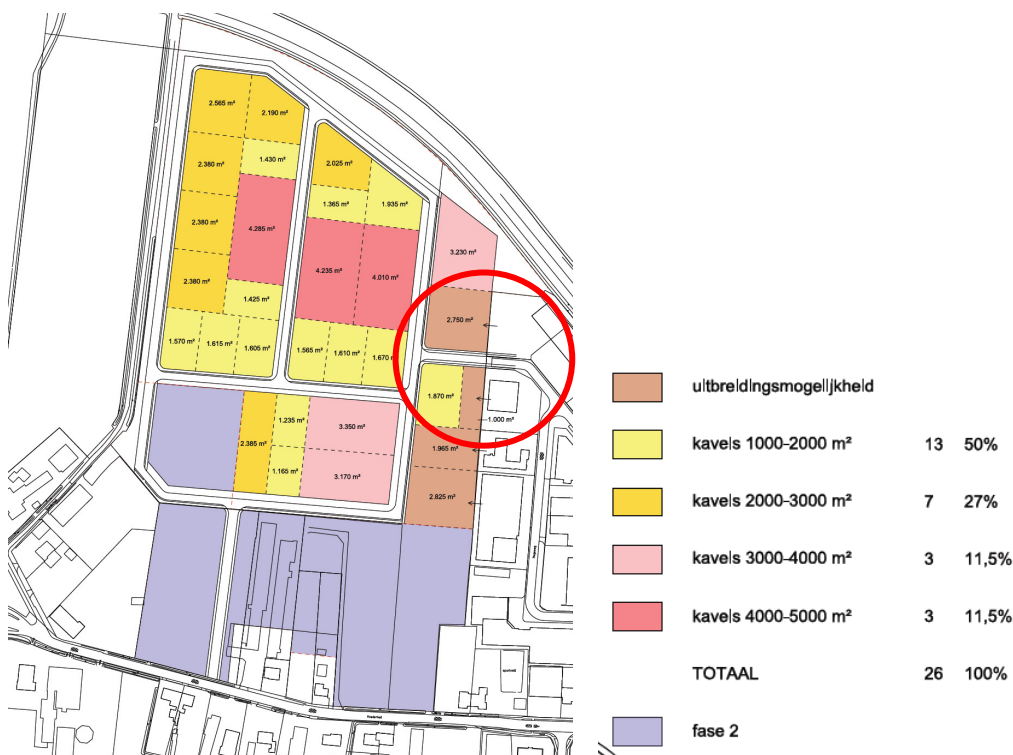
Het bedrijf Van den Elzen caravans aan de Hogeweg 13A betreft een bedrijf dat zowel nieuwe caravans als occasions verkoopt. Daarnaast onderhouden/repareren zij caravans en hebben zij een beperkte winterstalling voor lokale particulieren. In de aanwezige bebouwing worden naast caravans ook kampeerartikelen verkocht. Vóór en ten westen van de bebouwing worden caravans gestald (voor verkoop en reparatie). Ook buiten de hekken, op straat, staan caravans gestald. Het bedrijf past niet meer op de beschikbare gronden van Hogeweg 13A. Daarom huurt het bedrijf op Bedrijventerrein Voederheil I, De Roskam nog 2 percelen. Op het ene perceel vindt de stalling van caravans plaats en op het andere perceel reparatie van caravans. Deze bedrijfsactiviteiten zien zij om bedrijfsefficiënte en bedrijfseconomische redenen graag bij elkaar gehuisvest.



Foto's omgeving plangebied

2.1.2 Ontwikkeling

Ten westen van het perceel Hogeweg 13A wordt bedrijventerrein Voederheil II ontwikkeld. Binnen dit bedrijventerrein is reeds rekening gehouden met de uitbreidingswens van zowel Van den Elzen caravans als Freber. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar dat de percelen aansluitend aan Voederheil I in de indicatieve kavelindeling als uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande bedrijven van Voederheil I zijn aangeduid.



Indicatieve kavelindeling bedrijventerrein Voederheil II

Van den Elzen caravans wil op het bouwkavel 21 een caravanstalling realiseren, om op Hogeweg 13A ruimte te creëren voor de uitbreiding van de bebouwing (reeds bouwvergunning voor maar nog niet gerealiseerd) waarin de detailhandel en reparatie van caravans kan plaatsvinden. Omdat een caravanstalling een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 betreft past deze activiteit niet binnen het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Voederheil II'.

De gemeente Landerd wil meewerken aan voorliggend initiatief omdat zij hiermee het bedrijf en de werkgelegenheid voor Zeeland kan behouden en het stallingsprobleem op straat kan oplossen.

Met de uitbreiding van het perceel met ca. 2.770 m² ontstaat een bedrijf dat een kaveloppervlak heeft van meer dan 5000 m². Bedrijven van dergelijke omvang zijn niet (rechtstreeks) toegestaan binnen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' en 'Bedrijventerrein Voederheil II'.

In bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een bouwperceel met een grotere oppervlakte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de noodzaak voor de grotere oppervlakte van het bouwperceel voor de bedrijfs-economische continuïteit van het bedrijf is aangetoond;
- b. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- c. de oppervlakte van het bouwperceel mag na vergroting maximaal 10.000 m² bedragen;
- d. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

Aan deze voorwaarden voldoet Van den Elzencaravans.

Zoals aangegeven is het bedrijfseconomisch en qua bedrijfsefficiëntie beter om de op verschillende locaties gesitueerde bedrijfsactiviteiten te concentreren op één plek. Door de stalling te verplaatsen kan op termijn de nieuwe gewenste bebouwing op Hogeweg 13A worden aangesloten op de bestaande bebouwing en kunnen de samengevoegde bedrijfsactiviteiten samen tot minder ruimtegebruik leiden. Het bouwperceel van Hogeweg 13A en bouwkavel 21 wordt samen ca. 8.000 m² groot, ruim onder de maximale maat van 10.000 m². Door de samenvoeging van de 2 percelen worden de 2 bedrijventerreinen stedenbouwkundig aan elkaar gekoppeld. Hiermee wordt een nette overgang gecreëerd tussen het bestaande en nieuwe bedrijventerrein.

Om bovenstaande ontwikkeling juridisch te regelen, is in het bestemmingsplan het volgende aanvullend geregeld ten opzichte van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II': op het perceel is ook milieucategorie 1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage' is het minimum bebouwingspercentage verlaagd naar 0%.

2.2 Bestaande en toekomstige situatie Freber

2.2.1 Bestaand

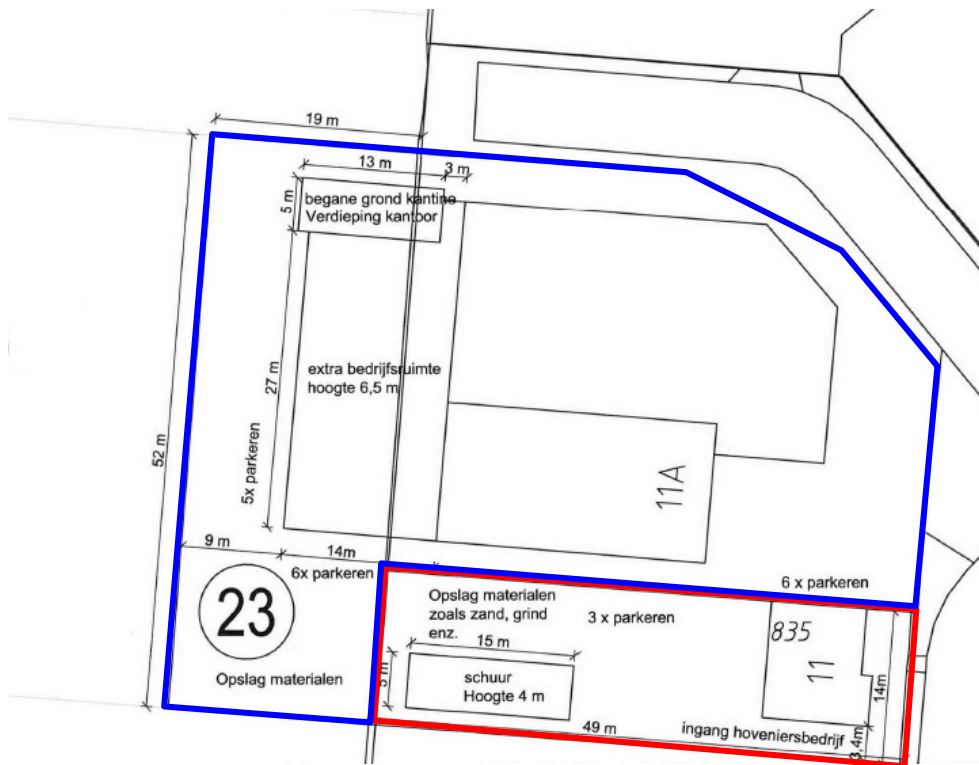
Op het perceel Hogeweg 11A is momenteel het bedrijf Feber gevestigd. Het bedrijf Freber betreft een bedrijf in metaalbewerking en machinebouw. Omdat het bedrijf sterk groeit, is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing gewenst. Zoals op de afbeelding in paragraaf 2.1 is te zien is ook met uitbreiding van perceel Hogeweg 11A richting Voederheil rekening gehouden.



Bestaande situatie Hogeweg 11 en 11A

2.2.2 Ontwikkelingen

Om de groei te realiseren, is een groter bedrijfsgebouw noodzakelijk. De gewenste uitbreiding is in westelijke richting op het bouwkavel 23. De uitbreiding past echter niet rechtstreeks in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'. Met de uitbreiding komt de bebouwing van het bedrijf in twee bestemmingsplannen te liggen. Dit is voor de toetsing aan de bestemmingsregels niet wenselijk. Met voorliggend bestemmingsplan is voor het gehele bouwperceel eenzelfde regeling van toepassing. Op de afbeelding op de volgende pagina is het nieuwe bouwperceel van Freber in blauw aangegeven.



Nieuwe situatie Hogeweg 11 (in rood) en 11A (in blauw)

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' is een regeling met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen per perceel in plaats van per bouwperceel. Hierdoor past alleen de uitbreiding niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan maar wel binnen de afwijkingsregeling. In bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is de afstandsregeling tot de zijdelingse perceelsgrens wel per bouwperceel opgenomen.

Bij de samenvoeging van de percelen is er voor gekozen de regeling van bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' te volgen waarmee de nieuwe bebouwing past in de bouwregels. Door de koppeling van de 2 percelen door het gebouw is het 1 bouwperceel geworden.

Het bouwplan past binnen het bouwvlak en zorgt voor een fysieke verbinding tussen de twee bedrijventerreinen.

Naast de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Freber, betreft het initiatief ook de splitsing van het perceel. De bestaande bedrijfswoning wordt met achterliggende gronden in gebruik genomen door een nieuw hoveniersbedrijf. Achter de bestaande woning wordt een nieuwe schuur ten behoeve van het hoveniersbedrijf opgericht. Om een efficiënte inrichting van het smalle perceel te kunnen realiseren is het gewenst om de schuur op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te situeren. Door de perceelssplitsing komt ook de bedrijfswoning aan één zijde op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te liggen. Omdat het maar een klein perceel betreft waarbij de bedrijfsactiviteit ook buitenopslag vraagt kan het minimum bebouwingspercentage van 40% niet worden gehaald.

2.3 Beeldkwaliteit

Voor het bedrijventerrein Voederheil II is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

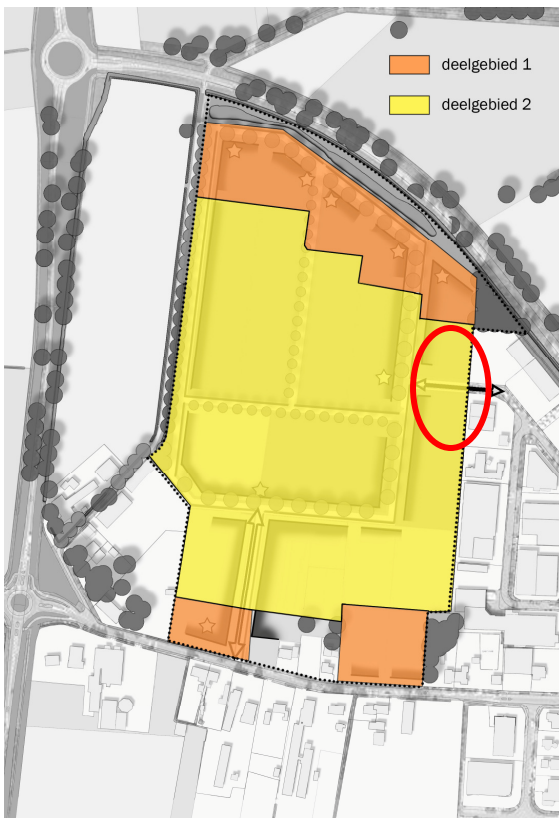
Hierna zijn de voor de aspecten die van toepassing zijn op voorliggende twee percelen opgenomen.

2.3.1 Deelgebieden

Voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil kan het plan worden opgedeeld in twee deelgebieden. Deze deelgebieden hebben te maken met de presentatie van het bedrijventerrein naar buiten.

De twee deelgebieden zijn als volgt:

- Deelgebied 1: Zichtlocaties en lint.
- Deelgebied 2: Binnengebied.



Deelgebieden Voederheil II met in rode cirkel het plangebied

Beide percelen liggen binnen deelgebied 2: Binnengebied.



Referentiebeelden deelgebied 2

Deelgebied 2: Binnengebied

Dit gebied vormt de sfeer binnen het bedrijventerrein Voederheil II. In dit binnengebied ligt het ambitieniveau lager dan in deelgebied 1. In dit deelgebied is het van belang dat de bebouwing op de kavels zich altijd oriënteert op de straat. De bebouwing in dit binnengebied is wat minder representatief. De bebouwing zal minder vaak een zichtbaar kantoorgedeelte of showroom bevatten. Het beeld wordt hier met name bepaald door bedrijfshallen.

2.3.2 Beeldkwaliteitsaspecten

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en gebouwen. In onderstaande teksten worden de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten toegelicht. Hierna zijn de beeldkwaliteitsaspecten die van toepassing zijn op het plan-gebied beschreven.

Situering bebouwing (zie ook basis perceelsindeling)

Een zorgvuldige situering van de bebouwing is van belang voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

De ondergeschikte kantoorbebouwing (of showroom) moet worden gesitueerd aan de straatzijde. Afstemming tussen de verschillende gebouwen op een perceel onderling is noodzakelijk.

Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de achtergevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.

Voor-/zijterrein

De overgang van de bedrijfskavels naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven en ingericht, ook de erfafscheiding. Een eenduidige erfafscheiding middels hekwerken gecombineerd met hagen zorgt voor een rustige uitstraling.

De resterende zijden van de bedrijfskavels (dus op de scheiding van twee bedrijfskavels) worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken.



Referentiebeelden (gaas)hekwerken

Rooilijnen en bebouwingsvrije zones

Langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd. De bebouwingsvrije zones zijn de delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en voor de brandveiligheid.

Parkeren vindt plaats op eigen erf

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant van het perceel (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft. Dit zorgt voor een hogere kwaliteit van het beeld van de bedrijfskavels vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privéterreinen te maken.

Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.



Principe parkeren en opslag op eigen erf

Buitenopslag en stalling

Het opslaan en stallen van materieel mag enkel achter de achtergevelrooilijn van het bedrijfspan plaatsvinden, zodat het straatbeeld niet verrommelt. Bij voorkeur vindt opslag en stalling inpandig plaats. Wanneer de opslag achter de bebouwing plaatsvindt dient minimaal 6 meter ruimte ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens te worden gehouden zodat een voldoende brede aanrijroute naar de opslag mogelijk is. Opslag en stalling is tot een hoogte van 6 meter toegestaan.

Oriëntatiezijde van bebouwing

Voorzijdies, raampartijen of deuren dienen gericht te zijn op het openbare gebied. Er mogen geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdies worden gesitueerd.

Accenten

Hoekkavels vormen bijzondere kavels met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling. Die moet naar de twee kanten goed zijn. Het is niet gewenst om dichte gevels, achterkanten, opslag en stalling of parkeerplaatsen aan de openbare ruimte te situeren.

Uitstraling architectuur

Een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing is van belang, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen.

De bebouwing van de bedrijfshallen heeft een industrieel karakter. De uitstraling van de representatieve delen van de bebouwing (kantoorgedeelte, showroom) kan meer traditioneel van aard zijn.

Het kantoorgedeelte of showroombegedeelte van een bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste transparantie. Daarom wordt dit deel van het gebouw georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen.

Het basismateriaal voor de bedrijfsgebouwen bestaat uit plaatmateriaal in de kleur lichtgrijs. De voorkeur heeft een metaalafwerking. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd. Een eenduidig materialenpalet zorgt voor een eenheid binnen de grote verscheidenheid aan bedrijven op het bedrijventerrein.

De voorgevel van het kantoor-/showroombegedeelte dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in baksteen. Het is tevens mogelijk om andere duurzame materialen toe te passen, gerelateerd aan het gevestigde bedrijf. Qua kleurgebruik kan gebruik gemaakt worden van een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan.



Referentiebeelden kleuren baksteen

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's dienen goed herkenbaar te zijn. Wanneer een bouwdeel hoger is, dient het ook echt hoger (minimaal 2 meter) te zijn, zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust. Er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen.

Reclame

Per bedrijf is één reclamevorm toegestaan. De reclame is, in relatie tot de bebouwing, bescheiden in maat. De reclame wordt uitgevoerd in losse letters die een onderdeel vormen van de architectuur.



Referentiebeelden belettering

2.4 Uitgangspunten uit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'

De ruimtelijk relevante beeldkwaliteitseisen uit voorgaande paragraaf en de ruimtelijke eisen uit het provinciale beleid (zie hoofdstuk 3) zijn in onderstaande paragrafen vertaald naar de regels zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.4.1 Zuinig ruimtegebruik

De gemeente Landerd heeft zuinig ruimtegebruik hoog in het vaandel staan. Derhalve dient een minimale kavelgrootte, een minimale/maximale bouwhoogte en een minimaal bebouwingspercentage te worden opgenomen:

- 1 In het plan dienen kavels te worden gerealiseerd met een minimale perceelsoppervlakte van 1.000 m² en een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m².
- 2 De minimale bouwhoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- 3 Per perceel dient een minimum bebouwingspercentage te worden gehanteerd dat varieert van 40% tot 50%. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70% tot 80%.

In de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' zijn de minimale en maximale bouwhoogten vastgelegd. De minimum en maximum bebouwingspercentages zijn gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Bij percelen < 2.000 m² gelden de percentages 40 en 70% en bij > 2.000 m² worden de bebouwingspercentages 50% en 80% gehanteerd.

Om te voorkomen dat uitbreiding van de bedrijfspercelen in de oostelijke rand van Voederheil II (tot maximaal 5000m²) volgens de regels niet mogelijk is, is in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden het bebouwingspercentage te verlagen. Eén van de voorwaarden is dat de gronden dienen te behoren bij een direct aan het plangebied grenzend bedrijf. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik één van de voorwaarden.

Omdat met dit bestemmingsplan specifieke ontwikkelingsplannen juridisch mogelijk worden gemaakt, zijn de afwijkingen van de standaard percentages en de bouwhoogte reeds in dit bestemmingsplan verwerkt en de gewenste ontwikkelingen rechtsreeks mogelijk gemaakt.

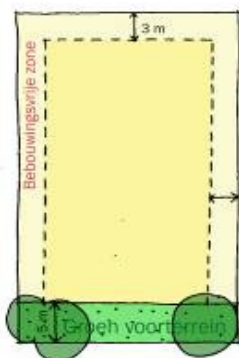
2.4.2 Functies anders dan bedrijven

Het provinciaal beleid is erop gericht bedrijfswoningen zoveel mogelijk te weren van bedrijventerreinen. Derhalve worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen op de bedrijventerreinen mogelijk gemaakt.

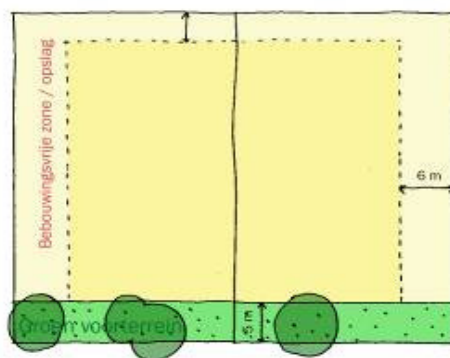
Om te voorkomen dat detailhandel en kantoren uit de kern Zeeland verhuizen naar het bedrijventerrein zijn zelfstandige detailhandel en kantoren niet toegestaan. Productiegebonden detailhandel, showrooms en kantooractiviteiten behorend bij een bedrijf zijn wel toegestaan.

2.4.3 Perceelsindeling

De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen in verband met brandveiligheid. In het plan worden voor bedrijfspercelen tot 2.500 m² mogelijkheden geboden voor het bouwen in de perceelsgrens indien dit gezamenlijk wordt opgepakt met de burens. In dat geval dient de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens 6 meter te bedragen (zie onderstaande afbeelding)



Vrijstaande bebouwing



Gekoppelde bebouwing (bij percelen tot 2.500 m²)

Op het bedrijventerrein is een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van bijbehorende kantoren. Voorwaarde is wel dat kantoren uitsluitend mogen worden gesitueerd aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw (straatzijde).

2.4.4 Een flexibele bestemmingsplanregeling met voldoende rechtszekerheid

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Voederheil II is enerzijds voldoende globaal en flexibel om ook in de toekomst in te kunnen spelen op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en biedt anderzijds voldoende rechtszekerheid in de huidige situatie.

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van ruime bouwvlakken, met daaraan gekoppeld een minimum en maximum bebouwingspercentage per perceel, afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en een maximale goot- c.q. bouwhoogte. Op deze manier zijn, voor de omgeving, essentiële zaken als rooilijnen en bouwhoogten verankerd en wordt aan elke ondernemer de vrijheid geboden het perceel naar eigen inzicht in te richten met inachtneming van het bebouwingspercentage.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierna zijn de belangrijkste ruimtelijke aspecten uit het beleid opgenomen en wordt beschreven of de gewenste ontwikkelingen wel of niet passen binnen het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voorliggende ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande/bestemde bedrijventerreinen. Met deze ontwikkelingen worden geen belangen aangetast.

3.2 Provinciaal / regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het zoekgebied verstedelijking van de kern Zeeland. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte 2014

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.

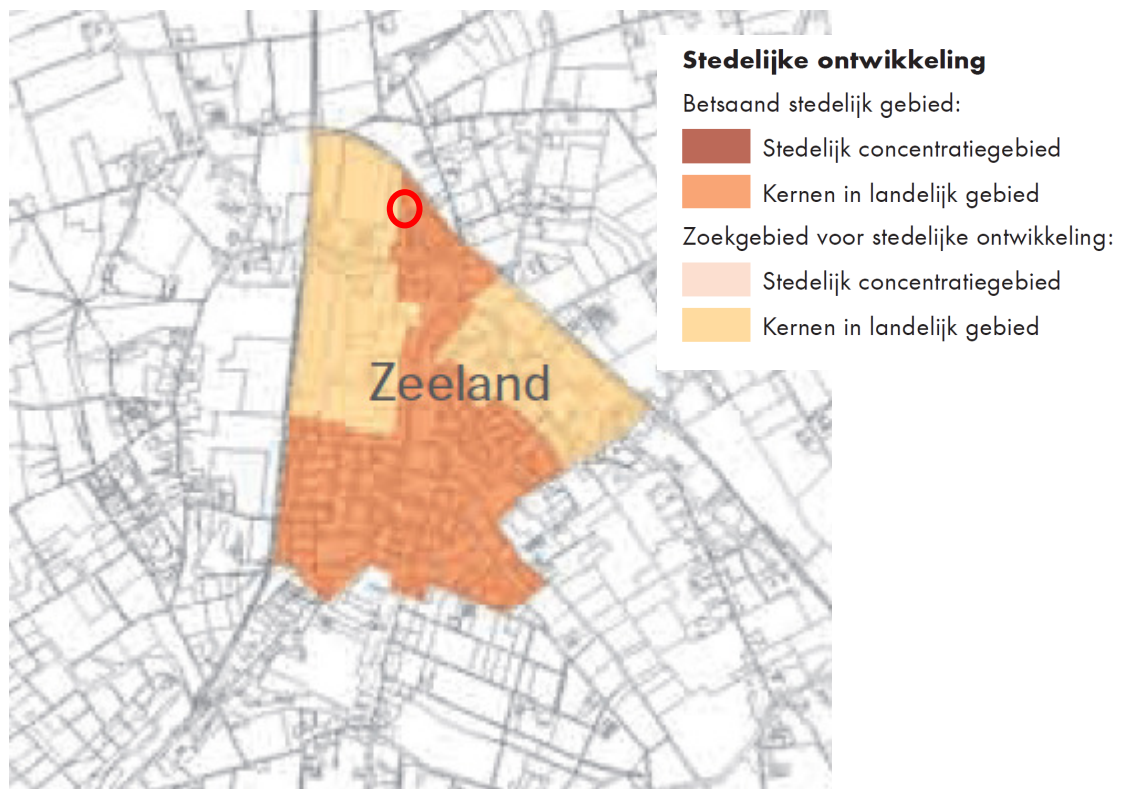
De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. Inmiddels is in maart 2014 de Verordening ruimte 2014 in werking getreden.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie/Streekplan en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte een investeringsregel voor landschapontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

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. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Plankaart van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 met in rode cirkel het plangebied

Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen die gebieden die buiten het bestaande stedelijk gebied vallen zijn stedelijk ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk.

Het plangebied betreft echter uitsluitend bestaand/geprojecteerd bedrijventerrein, dat ook al als zodanig in de vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd.

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, wordt voorzien. Een substantieel deel hiervan dient gerealiseerd te worden door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In artikel 3.6 van de Verordening ruimte is deze ambitie verder geconcretiseerd in regels. In het belang van zuinig ruimtegebruik moet gekeken worden naar reële mogelijkheden van intensief of meervoudig ruimtegebruik en naar de wijze waarop oneigenlijk gebruik wordt tegengegaan.

De ontwikkelingen die binnen voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zorgen er voor dat de bestaande bedrijven kunnen groeien op percelen aansluitend aan hun bestaande locaties. Hiermee kunnen de bedrijfsprocessen efficiënter worden verricht.

Zorgvuldig ruimtegebruik en oneigenlijk gebruik

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen en kantorenlocaties dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen.

De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein:

- in kernen in landelijke gebied, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 (zoals beschreven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009);
- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

De percelen van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' vallen door de aanwezigheid en het toestaan van voornamelijk categorie 2, 3.1 en 3.2 bedrijven, onder middelzware bedrijventerreinen.

In dit bestemmingsplan wordt daarentegen op bouwkavel 21 categorie 1 wel toegestaan. De gewenste bedrijfsactiviteiten op dit perceel betreffen de stalling van caravans ten dienste van naastgelegen bedrijf Van den Elzen Caravans op Hoge weg 13A.

Omdat het toestaan deze caravanstalling zorgt voor een betere bedrijfseconomische en bedrijfsefficiëntere situatie (zie ook paragraaf 2.1.2) en het behoud van de werkgelegenheid in Zeeland is het gewenst milieucategorie 1 toe te staan.

De bedrijfswoning binnen dit bestemmingsplan betreft een bestaande bedrijfswoning. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Duurzaam/zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Daarnaast zijn in artikel 3.7 van de Verordening Ruimte nog specifieke regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen. In het provinciale ruimtelijk beleid wordt een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt.

De provincie verstaat in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is.

In bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteiten van het bedrijventerrein te realiseren en te behouden. Voor het plangebied binnen dit bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteiteisen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In artikel 3.7 zijn daarom 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 een bestemmingsplan verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van vormen van oneigenlijk ruimtegebruik - als hiervoor bedoeld - 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 bestemmingsplan 'bedrijventerrein Voederheil II' zijn minimum en maximum bebouwingspercentages opgenomen. Voor de bedrijfsactiviteiten voor de specifieke ontwikkelingen is het echter gewenst om hier van af te wijken.

Op bouwkavel 21 wordt vooralsnog geen bebouwing gerealiseerd. Door het verplaatsen van de caravanstalling van Hogeweg 13A naar bouwkavel 21 en het daardoor mogelijk maken van uitbreiding van de gebouwen op Hogeweg 13A wordt het bebouwingspercentage op Hogeweg 13A echter fors verhoogd. Wel binnen toegestaan maximum bebouwingspercentage.

Ook voor het nieuwe hoveniersbedrijf op Hogeweg 11a is een afwijkend bebouwingspercentage gewenst omdat het maar een klein perceel betreft waarbij de bedrijfsactiviteiten ook buitenopslag vragen. Hierdoor kan het minimum bebouwingspercentage van 40% niet worden gehaald. Het minimum bebouwingspercentage bedraagt in dit bestemmingsplan voor dit perceel 25%.

Oppervlakte bedrijfspercelen

Daarnaast sluit de Verordening ruimte uit dat in landelijk gebied bedrijven zijn gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², tenzij het betreft een reeds verwezenlijkte bestemming met een grotere oppervlakte. De bestemmingsregelingen in de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Voederheil II' en 'Bedrijventerreinen' voorziet niet in directe uitgifte van bedrijfspercelen groter dan 5.000 m². Slechts bij een enkel bedrijf is op Voederheil I in het verleden grotere bedrijfsperceel vergund. Uitgangspunt blijft hier 5.000 m², met een uitzondering voor bestaande grotere bedrijfspercelen.

Daarnaast is in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven met een kaveloppervlakte tot 10.000 m².

Perceel Hogeweg 13A is één van de bestaande grotere bedrijfspercelen op Voederheil I. Zoals in paragraaf 2.1.2 is aangegeven is de uitbreiding van Van den ElzenCaravans, groter dan 5000 m², goed te motiveren. Omdat het perceel waarop de uitbreiding beoogd is niet binnen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' valt, kan dit niet met een afwijkingsprocedure worden geregeld. Ondanks dat het uit te breiden perceel binnen Voederheil II ligt, blijven de argumenten gelijk: het bedrijf kan efficiënter, met minder ruimtegebruik en economisch beter functioneren op Voederheil I/II dan op drie verschillende locaties.

SER-ladder

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte.

De Sociaal Economische Raad (SER) introduceerde de ladder in 1999. Het betreft een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden.

Voor die gevallen waar het hanteren van de SER-ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Voorliggende ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande/bestemde bedrijventerreinen er is daarmee geen uitbreiding van de verstedelijking.

3.2.3 Overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen regio Uden-Veghel en omstreken

In het protocol staat dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. De financiële en juridische (gelet op eigendom) mogelijkheden voor herstructurering van en de feitelijke mogelijkheden voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen in Landerd zijn/waren niet aanwezig. Uitbreiding van Voederheil paste daarmee binnen de overeenkomst zoals gesloten binnen de regio.

Voorliggende ontwikkeling laat zien dat met de komst van bedrijventerrein Voederheil II bestaande bedrijven kunnen blijven functioneren en uitbreiden op hun huidige locatie.

3.2.4 Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’

Vóór inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte golden de Interimstructuurvisie ‘Brabant in Ontwikkeling’ en de Paraplunota ruimtelijke ordening als toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Als onderdeel van de Paraplunota vormde de beleidsbrief ‘Handleiding Ruimtelijke Plannen ‘Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’ het voornaamste provinciale beleidskader voor bedrijventerreinen. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juni 2004, bevatte het provinciale locatiebeleid en gaf een handleiding hoe het provinciale beleid (zoals opgenomen in Streekplan/Interimstructuurvisie en in de Uitwerkingsplannen), moest worden vertaald in ruimtelijke plannen.

De relevante aspecten uit de beleidsbrief zijn vertaald in de Verordening Ruimte, waarmee de beleidsbrief als provinciaal toetsingskader is komen te vervallen. De uitgangspunten die voor het bestemmingsplan ‘Voederheil II’ zijn geformuleerd, zijn echter voor een belangrijk deel gebaseerd op deze beleidsbrief. In het algemeen kan worden gesteld dat het beleid uit de beleidsbrief op hoofdlijnen niet is gewijzigd. Hierna komt daarom de inhoud van de beleidsbrief ‘Handleiding Ruimtelijke Plannen Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen’ aan de orde.

Omdat binnen het plangebied alleen ruimte is voor bedrijven, komt hieronder alleen het beleidsthema bedrijventerrein uit de beleidsbrief aan de orde.

Bedrijventerrein

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Op bedrijventerreinen in landelijke regio's dienen de volgende activiteiten in principe te worden geweerd:

- bedrijven behorende tot de lichtere milieucategorieën (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Deze randvoorwaarden zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

De beleidsbrief bevat tenslotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn.

Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan:

- toepassen van milieuzonering;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- kantooractiviteiten bij voorkeur inpandig realiseren;
- opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'

De uitgifte van gronden binnen bedrijventerrein Voederheil II zal plaatsvinden conform de op 6 september 2011 vastgestelde 'Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'.

Als eerste zal worden gekeken of aan de rand van het terrein gevestigde bedrijven aangrenzend aan een eigen kavel kunnen uitbreiden. In het kader van zuinig ruimtegebruik krijgen de aangrenzende bedrijven de voorkeur om de bestaande bedrijven uit te breiden. Binnen het plan is hiervoor strategische ruimte gereserveerd.

Voorliggende ontwikkeling maakt gebruik van bovenstaande richtlijnen door de bedrijven uit Voederheil I uit te breiden in Voederheil II.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Bij het opstellen van de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' en Bedrijventerrein Voederheil II' heeft reeds een toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden. Beide gewenste ontwikkelingen passen binnen de milieuhygiënische en planologische kaders zoals gesteld in beide bestemmingsplannen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Inhoudelijk zijn de regels afgestemd op de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Voederheil II' en 'Bedrijventerreinen'.

5.2 Bestemmingen

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze voorkomen in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met aanduidingen is aangegeven waar welke milieucategorieën zijn toegestaan. Kantoren en showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven zijn toegestaan, evenals productiegebonden detailhandel, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de diverse type gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken.

In de gebruiksregels staat onder andere dat slechts 1 bedrijf per bouwperceel is toegestaan en dat op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor een bedrijfsverzamelgebouw of voor het toestaan van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Specifiek voor voorliggende initiatieven is rechtsreeks geregeld dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage' mag afwijken van de standaardpercentages, de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag aansluiten aan de bestaande toegestane bouwhoogte van 10 meter en de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' minder dan 3 meter mag bedragen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bouwkavel nr. 21 en nr. 23 e.o. Bedrijventerrein Voederheil II, Zeeland' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Noord-Brabant, de brandweer en het Waterschap hebben in hun reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ongewijzigd ter visie gelegd.

6.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Eenieder wordt gedurende een periode van 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het resultaat van deze procedure zal te zijner tijd ingevoegd worden in deze paragraaf.

