

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vluchtoord 2013

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vluchtoord 2013

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2013

Vastgesteld:

3 april 2013

Projectgegevens:

TOE05-0251945-01A

REG05-0251945-01A

TEK05-0251945-01A

SVB04-0251945-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPVLuchtoord2013-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

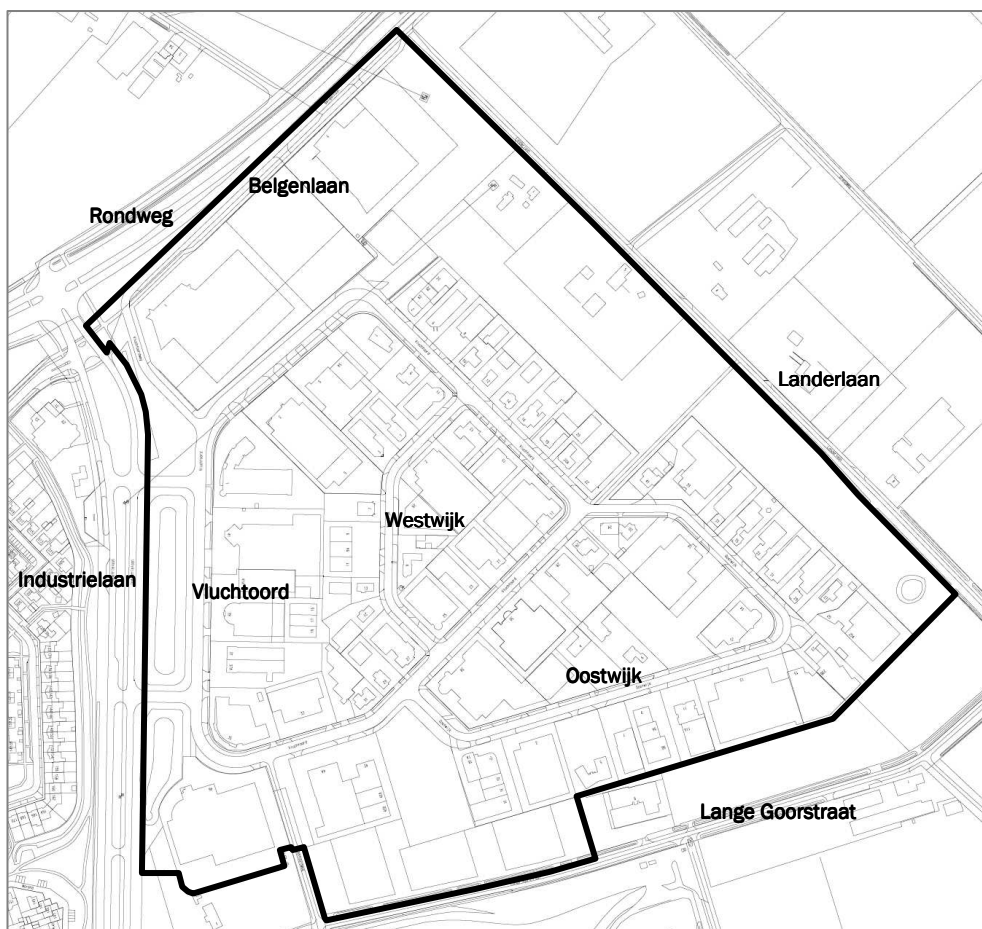
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Verkeerslawaaï	21
4.2	Hinder militair vliegveld Volkel	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Geur	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Kabels en leidingen	30
4.8	Bodem	31
4.9	Waterhuishouding	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11	Natuur	34
4.12	Duurzaam bouwen	35
5	Het bestemmingsplan	37
5.1	Het juridische plan	37
5.2	Bestemmingen	37
5.3	Algemene regels	41
6	Financiële haalbaarheid	43
7	Procedures	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	Inspraak	45
7.3	Tervisielegging en vaststelling	45

Bijlagen:

- Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013
- Raadsvoorstel en Raadsbesluit inclusief 'Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013'



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Vluchtoord, dat aan de noordoostzijde van de kern Uden ligt. Enkele percelen aan de Lange Goorstraat, waar recent een drietal kermisbedrijven is gevestigd, zijn ook opgenomen in het plangebied, net als de bosstrook tussen het bedrijventerrein en de Landerlaan. Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vluchtoord', dat is vastgesteld op 27 juni 1996. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet elke gemeente op 1 juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om deze reden is herziening van het juridisch-planologisch regime voor bedrijventerrein Vluchtoord noodzakelijk. Daarnaast biedt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid om het huidige beleid van provincie en gemeente van een juridisch-planologisch kader te voorzien. De geldende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies (rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) mogelijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het bedrijventerrein Vluchtoord ligt ten noordoosten van de kern Uden. In het westen vormt de Industrielaan een scherpe scheiding tussen het bedrijventerrein en de woongebieden van Uden. In het noorden, oosten en zuiden grenst het bedrijventerrein aan het halfopen landschap, dat bestaat uit een afwisseling van agrarische en beboste percelen. Naast het bedrijventerrein, maken ook een aantal bospercelen en twee woonpercelen aan de Landerlaan deel uit van het plangebied. De kermisbedrijven tussen het bedrijventerrein en de Lange Goorstraat (met tussenliggende groenstroken) zijn ook opgenomen binnen de planbegrenzing.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Rondweg; de oostelijke grens door de Landerlaan. In het zuiden ligt de plangrens deels op de achterzijde van de bedrijfspercelen aan de Oostwijk/Vluchtoord en deels op de Lange Goorstraat. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Industrielaan.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden diverse bestemmingsplannen. Daarnaast is in de loop der jaren een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' vervangt alle geldende bestemmingsplannen. In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling en (indien van toepassing) goedkeuring.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Bedrijventerrein Vluchtoord	27 juni 1996	20 januari 1997
Lange Goorstraat, Uden	25 juni 2009	-
Buitengebied	30 juni 1983	7 mei 1985

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 wordt de milieuhygiënische en planologische verantwoording uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het beleid dat van belang is voor dit bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het bestemmingsplan.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben 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.

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.

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 verouderde terreinen te bevorderen. Een deel van de ruimtebehoefte kan worden gerealiseerd door herstructurering van verouderde werklocaties en intensivering van het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen terreinen.

Daarbij wil de provincie dat gemeenten terughoudend omgaan met de transformatie van verouderde bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties, om te voorkomen dat in de toekomst te weinig ruimte beschikbaar is voor bedrijvigheid. De bestaande terreinen hebben vaak een multimodale ontsluiting en zijn (ook) belangrijk om de vraag in het traditionele/functionele segment en startende ondernemingen te accommoderen.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' betreft een conserverend bestemmingsplan binnen het stedelijk concentratiegebied. De bestaande situatie is positief bestemd, met inachtneming van de geldende rechten. De bedrijfsbestemming is gehandhaafd en door het opnemen van een flexibele regeling hebben bedrijven op het eigen perceel de mogelijkheid om het ruimtegebruik te intensiveren. Daarmee wordt aangesloten op de doelstellingen zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. 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. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is vastgesteld in december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst. De Verordening Ruimte wordt periodiek herzien.

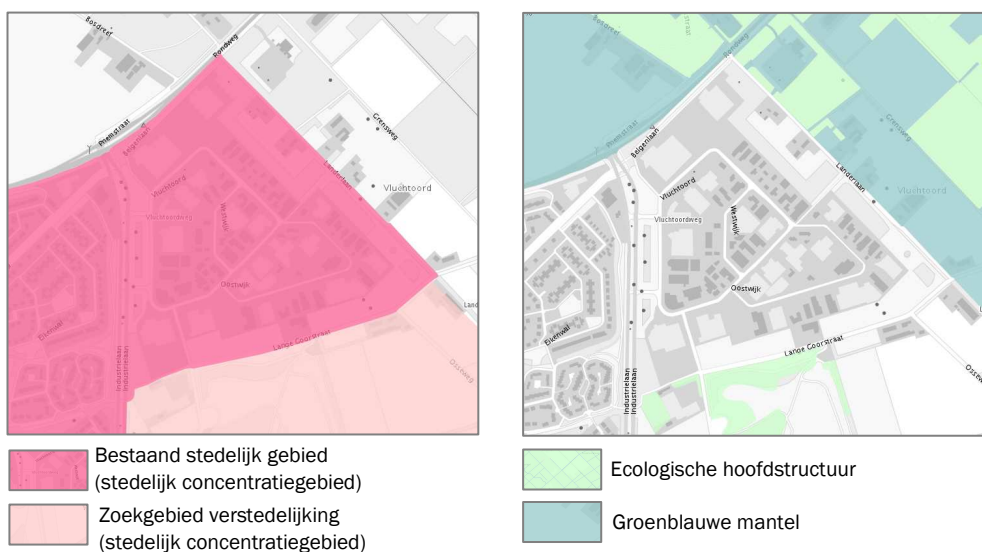
Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast bevat de verordening regels voor onder meer stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in het landelijk gebied en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Stedelijke ontwikkelingen dienen,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

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

Onder oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen wordt verstaan het gebruik voor:

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

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. Nabij het plangebied komen deze gebieden wel voor: zowel aan de noord-, oost- als zuidzijde bevinden zich percelen die deel uitmaken van de EHS. De percelen rondom de EHS zijn aangewezen als groenblauwe mantel. Conform de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen die liggen in de ecologische hoofdstructuur of in de groenblauwe mantel regels te bevatten die strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en/of van de landschappelijke waarden en kenmerken van de gebieden.



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

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaart Stedelijke Ontwikkeling behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. 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 Vluchtoord zijn, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, lichte en middelzware bedrijven toegestaan, tot maximaal milieucategorie 3.2. Hoewel de vestiging van zwaardere bedrijven in theorie mogelijk is (met name centraal op het bedrijventerrein) wordt het vanwege de mogelijke hinder naar de omringende woongebieden, vanwege het representatieve karakter van het terrein en vanwege de aanwezigheid van bedrijfswoningen niet wenselijk geacht om bedrijven in milieucategorie 4 of 5 toe te staan.

Vluchtoord is een lokaal bedrijventerrein dat geschikt is voor de opvang van bedrijven uit de woonkernen van de gemeente Uden; bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn dan ook toegestaan. Om te voorkomen dat ook kleine bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen, is een minimale oppervlakte voor het bouwperceel van 1.000 m² opgenomen. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid; nieuwe bedrijfswoningen worden overeenkomstig het provinciale beleid niet toegestaan. Ook de nieuwvestiging van detailhandel en van zelfstandige kantoren wordt niet mogelijk gemaakt. Uitzondering is detailhandel in auto's en motorfietsen; voor de vestiging van deze vormen van detailhandel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De bestaande detailhandelsvestigingen zijn aangeduid, waarbij per locatie is aangegeven welke vorm van detailhandel is toegestaan. De bestaande zelfstandige kantoren zijn aangeduid als 'kantoor' of als 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping'. In het zuidwesten van het plangebied is een kart- en recreatiecentrum gevestigd. Voor deze locatie is een specifieke bestemming opgenomen.

Het plangebied ligt buiten de gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur of als groenblauwe mantel. Er hoeven dan ook geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft derhalve ook geen gevolgen voor de EHS-gebieden die in de directe omgeving van het plangebied liggen.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Interim Structuurvisie 2009-2015

De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie die bestaat uit:

- een flexibele component, het programma, en;
- een meer duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld.

Het ruimtelijk structuurbeeld is de samenhangende visie van de gemeente op de ruimtelijke structuur van het hele gemeentelijk grondgebied, dat wil zeggen alle kernen, de bedrijventerreinen en het buitengebied. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en om kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer. Het ruimtelijk structuurbeeld is gericht op de lange termijn. Naast de duurzame component, in de vorm van het ruimtelijk structuurbeeld, bevat de Interim Structuurvisie ook een tijdelijke/flexibele component, het programma. Het programma is gericht op een periode van circa 10 jaar en wordt zowel kwantitatief als kwalitatief benaderd.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld niet zozeer om de vraag hoeveel woningen moeten worden gebouwd, maar vooral om vragen als: wat voor woningen moeten voor wie worden gebouwd in welke woonmilieus.

Op basis van de lagenbenadering zijn het ruimtelijk structuurbeeld en de ambities van de gemeente Uden vertaald naar de ruimtelijke ontwikkelingen in beleid en projecten in Uden voor de komende jaren.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Vluchtoord is in de structuurvisie omschreven als een bedrijventerrein dat vooral bedoeld voor representatieve en schone bedrijven. Veelal betreft het kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' sluit hierop aan door bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën (tot maximaal milieucategorie 3.2) mogelijk te maken. Door het opnemen van een minimale en maximale bouwperceelsgrootte wordt voorkomen dat kleine of zeer grote bedrijven zich op Vluchtoord vestigen. Herstructurering van Vluchtoord is in de structuurvisie als ambitie in laag 3 (occupatielaag) genoemd. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan; een mogelijke toekomstige herstructurering maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel bieden de bestemmingsplanregels voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen op de bedrijfskavels (bijvoorbeeld door het toevoegen/intensiveren van de bebouwing) of voor een eventuele herinrichting van het openbaar gebied.

2.2.2 Strategie bedrijventerreinen

De gemeente Uden heeft een bedrijventerreinenstrategie ontwikkeld voor zowel de bestaande als de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (rapport 29 februari 2008). In de nota 'Strategie bedrijventerreinen' is voor Vluchtoord aangegeven dat het een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven. De ligging en bereikbaarheid zijn goed en ook de beeldkwaliteit is van een goed niveau. De aanwezigheid van (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein zorgt niet voor beperkingen, aangezien bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Als het onderhouds- en beheerniveau op het terrein op peil worden gehouden, heeft het terrein voldoende toekomstwaarde. Op Vluchtoord is een aantal bedrijfsverzamelgebouwen voor starters aanwezig. Deze functie zou geïntensiveerd kunnen worden. Een uitwerkingsplan voor betere benutting is beschikbaar.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' sluit aan op de bedrijventerreinstrategie. De juridische regeling is erop gericht om de bestaande situatie te handhaven, waarbij bedrijven (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) op het eigen perceel nog mogelijkheden hebben voor aanpassing of intensivering van de bebouwing. De maximale milieucategorie (milieucategorie 3.2) is in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Voor nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

2.2.3 Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel

In opdracht van het Intergemeentelijk Bureau Economie (IBE) is een beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel ontwikkeld (vastgesteld in 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 winkelveorzieningsniveau te handhaven voor de vestiging van grootschalige winkels (> 1.000 m² winkelvloeroppervlak). Volumineuze detailhandel past vaak niet binnen reguliere winkelconcentraties waardoor ruimte moet worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel buiten deze traditionele winkelgebieden. Het zuidelijk deel van de Industrielaan in Uden (ter hoogte van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent) wordt gezien als een goede locatie voor een groot cluster van woonwinkels in het lage- en middensegment van de markt en als de belangrijkste vestigingslocatie voor winkels in de branche wooninrichting. Doe-het-zelf zaken worden bij voorkeur gevestigd op perifere zichtlocaties met een goede autobereikbaarheid. Afhankelijk van de aard en het assortiment zijn tuincentra met name gevestigd in de kernrandzones of op zichtlocaties met een goede autobereikbaarheid.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Vluchtoord is niet aangewezen als een geschikte locatie voor volumineuze of grootschalige detailhandel. Het bestemmingsplan 'Vluchtoord 2013' staat nieuwvestiging van detailhandel dan ook niet toe, met uitzondering van perifere detailhandel, waarvoor een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Daarnaast is ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom toegestaan. De bestaande detailhandelsvestigingen zijn aangeduid op de verbeelding, waarbij per aanduiding is aangegeven welke vorm van detailhandel is toegestaan.

2.2.4 Welstand

In 2009 is de welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. Doel van de nota is het versoberen en vereenvoudigen 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 de bedrijfskavels van de kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat is een beeldkwaliteitplan van toepassing. Bouwaanvragen voor deze kavels worden zowel getoetst aan het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan. Voor het overige deel van het plangebied geldt geen beeldkwaliteitplan.

2.2.5 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 dit 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.

2.2.6 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 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

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

2.2.7 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;
- uitwegen;
- in-/uitrittenbeleid;
- aan huis toegelaten beroepen en activiteiten;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- antennebeleid;
- nutsvoorzieningen;
- prostitutiebeleid;
- ondergrondse containering;
- evenementenbeleid.

Het (gemeentelijk) beleid dat een relatie heeft met de in hoofdstuk 4 beschreven milieu- en omgevingsaspecten is aangehaald in dat hoofdstuk.

3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Uden is ontstaan uit een aantal agrarische buurtschappen, die in het begin van de 19^e eeuw verspreid in het agrarische landschap lagen. Vanaf halverwege de 19^e eeuw heeft een verdichting plaatsgevonden 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. In het begin van de 20^e eeuw maakte het plangebied van dit bestemmingsplan deel uit van het heidegebied van de Schaijksche Heide. Rond de buurtschappen en langs de aanwezige waterlopen was het heidegebied in deze periode reeds in cultuur gebracht, in de vorm van weilanden en akkergronden. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw breidde de dorpsbebouwing van Uden zich verder uit langs secundaire wegen en werden tussenruimtes opgevuld. Tot de Tweede Wereldoorlog blijft de ontwikkeling van Uden echter beperkt. Pas na de Tweede Wereldoorlog wordt de kern wezenlijk verder uitgebreid. Met de aanleg van de Rondweg en de Industrielaan ontstaan strakke grenzen rondom Uden. De ruimtes binnen de Rondweg worden grotendeels ingevuld met planmatige woningbouw, waarbij de voormalige buurtschappen worden opgenomen in de nieuwe woonbuurten.

Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw zijn ten oosten van de Industrielaan bedrijventerreinen ontwikkeld: in het zuiden de bedrijventerreinen Loopkant-Liessent, Goorkens en (zeer recent) Hoogveld en in het noorden het bedrijventerrein Vluchtoord. Bedrijventerrein Vluchtoord is vanaf de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw gerealiseerd als representatieve bedrijfslocatie, bestemd voor bedrijven in de lichte en middelzware milieucategorieën (maximaal milieucategorie 3). Door de planmatige ontwikkeling van Vluchtoord hebben de structuren van het oorspronkelijk agrarische gebied plaatsgemaakt voor een rationele structuur die is gericht op een optimale ontsluiting van de bedrijfskavels. In de huidige situatie is de oorspronkelijke structuur van het gebied dan ook niet meer herkenbaar. De randen van het bedrijventerrein, die bestaan uit ruime groen- en bosstroken, vormen een strikte scheiding tussen het bedrijventerrein en het buitengebied.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein Vluchtoord heeft een netto oppervlakte van circa 22 hectare en wordt door de Industrielaan gescheiden van de woongebieden in Uden. Het bedrijventerrein heeft hierdoor een enigszins solitaire ligging, wat nog wordt versterkt door de groen- en bosstroken die Vluchtoord aan drie zijden (west, zuid en oost) omringen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via twee aansluitingen op de Industrielaan, aan de westzijde van het plangebied. Tussen de Industrielaan en de bedrijfspercelen op Vluchtoord ligt een brede groenstrook, die ook een functie heeft voor de waterberging.

In zuidelijke richting gaat deze groenstrook over in een bebost perceel, dat de bebouwing van kart- en recreatiecentrum Traxx scheidt van de Industrielaan. De bedrijven die aan de westzijde van het bedrijventerrein zijn gesitueerd, zijn rechtstreeks zichtbaar vanaf de Industrielaan. Naast bedrijven hebben zich op deze zichtlocatie ook een auto-dealer en een keukenzaak gevestigd. De meest noordelijke percelen op Vluchtoord zijn zichtbaar vanaf de Rondweg. Op deze percelen zijn twee grootschalige bedrijven gevestigd. De bedrijven staan op relatief grote afstand van de Rondweg, aangezien tussen de Rondweg en de bedrijfspercelen de Belgenlaan ligt, met bermen die deels een groene invulling hebben.

Vluchtoord is inmiddels grotendeels bebouwd, met bedrijfsgebouwen van verschillende grootte en uitstraling. De bedrijven zijn georiënteerd op de interne ontsluitingswegen Vluchtoord, Oostwijk en Westwijk, waarbij in een aantal gevallen vóór de bedrijfsbebouwing of in de bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning is gesitueerd. Tussen de bebouwde percelen zijn nog enkele onbebouwde bedrijfskavels aanwezig. Op enkele locaties zijn kantoorpanden gesitueerd. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is kart-/recreatiecentrum Traxx gesitueerd. De bebouwing van Traxx wordt van de bedrijfskavels op Vluchtoord gescheiden door de Vluchtoord en de Vluchtoordweg en neemt daarmee een bijzondere plek in binnen de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein.

Het oostelijk deel van het plangebied wordt gevormd door een brede bosstrook die tussen bedrijventerrein Vluchtoord en de Landerlaan ligt. De bosstrook wordt doorsneden door een langzaam-verkeerspad dat de Vluchtoord rechtstreeks met de Landerlaan verbindt. In deze bosstrook zijn twee woonkavels gesitueerd, die worden omringd door een open gebied dat wordt gebruikt als tuin en ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik. Op beide woonpercelen is een vrijstaande woning met een aantal vrijstaande bijgebouwen aanwezig.

Aan de lange Goorstraat zijn recent drie bedrijfskavels ontwikkeld ten behoeve van kermisbedrijven, waar opslag en reparatie van kermisattracties plaatsvindt. De bedrijfspercelen zijn ieder circa 2.500 m² groot en zijn ingepast in de bosstrook die de zuidgrens van bedrijventerrein Vluchtoord vormt. De bebouwde percelen worden van elkaar gescheiden door brede groenstroken met afschermend groen. Ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Lange Goorstraat. In de groenstrook langs deze weg is per bedrijfsperceel één inrit aanwezig. De bebouwing op de percelen bestaat uit één bedrijfshal en één vrijstaande bedrijfswoning per bedrijfsperceel. De situering van de gebouwen is zodanig dat aan alle zijden rond de bebouwing ruimte overblijft.

3.2.2 Bebouwing

Het bebouwingsbeeld van Vluchtoord kenmerkt zich door plat afgedekte bedrijfshallen met een hoogte van tussen de 6 en 12 meter, op enkele locaties afgewisseld met kleinschaligere bebouwing in de vorm van vrijstaande bedrijfswoningen.

De grootste bedrijfshallen zijn gesitueerd in het noordelijk deel van het bedrijventerrein, op de percelen aan de Belgenlaan. Verder is op in het plangebied sprake van een mix van grotere en kleinere gebouwen, waaronder enkele kantoorpanden. Langs de oostelijke rand van het plangebied komen met name kleinschaligere bedrijfshallen voor. De percelen zijn over het algemeen relatief dicht bebouwd. Op het bedrijventerrein zijn veel panden nagenoeg in dezelfde rooilijn gebouwd. Door deze situering is sprake van een eenduidig straatbeeld, wat nog wordt versterkt door de aanwezigheid van bomen en groene bermen in de straatprofielen. Het bedrijventerrein heeft hierdoor over het algemeen een representatieve en aantrekkelijke uitstraling.

De hoogste gebouwen bevinden zich langs de westelijke en noordelijke rand van Vluchtoord. Deze panden zijn zichtbaar vanaf de Industrielaan en de Rondweg en hebben een hoogte van maximaal 12 meter. Het betreft zowel de bedrijfspanden op Vluchtoord als kartcentrum Traxx, dat zich qua bouwmassa voegt tussen de bedrijfsgebouwen. De overige panden op het terrein zijn met een bouwhoogte van maximaal 10 meter wat lager dan de gebouwen aan de randen van het terrein.

De bebouwing op de percelen van de kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat bestaat uit één bedrijfshal en één bedrijfswoning per perceel. De bedrijfshallen hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 respectievelijk 6 meter. De bedrijfswoningen hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 5 respectievelijk 8 meter.

3.2.3 Ontsluiting en parkeren

Bedrijventerrein Vluchtoord wordt ontsloten via de Industrielaan. De Industrielaan sluit in noordelijke richting aan op de Rondweg, die een directe verbinding vormt met de A50. In zuidelijke richting sluit de Industrielaan aan op de N264, die ook een directe verbinding vormt met de A50. In zuidelijke richting vormt de Vluchtoordweg een verbinding met de Lange Goorstraat en (via de Ariekeweg) met de Industrielaan. Er zijn vanaf bedrijventerrein Vluchtoord geen rechtstreekse verbindingen voor gemotoriseerd verkeer met de Rondweg ten noorden van het plangebied en de Landerlaan ten oosten van het plangebied. Vanaf de Vluchtoord is de Landerlaan via een fietspad wel bereikbaar voor langzaam verkeer. Langs het noordelijk deel van Vluchtoord, parallel aan de Rondweg, ligt een vrijliggend fietspad.

Parkeren vindt op het bedrijventerrein plaats op eigen terrein. In het openbaar gebied is beperkt parkeergelegenheid aanwezig. In het noordoostelijk deel van het plangebied, ten noorden van het bedrijfsperceel Vluchtoord 2, ligt een vrachtwagenparkeerplaats in combinatie met parkeergelegenheid voor een aantal personenauto's. Deze parkeerplaats is gesitueerd onder het tracé van de hoogspanningsverbinding die het plangebied doorkruist. Vrachtwagens die niet in de bebouwde kom van Uden mogen parkeren, worden verwezen naar deze parkeerplaats. Op bedrijventerrein Vluchtoord is sprake van een parkeerprobleem, wat er onder andere toe leidt dat wordt geparkeerd in de (groene) bermen van de wegen. Op dit moment wordt, los van het bestemmingsplan, bezien welke mogelijkheden er zijn om de parkeerproblematiek aan te pakken.

Hierbij kan worden gedacht aan oplossingen op de bedrijfspercelen, oplossingen in de openbare ruimte of een combinatie daarvan. Het bestemmingsplan biedt zowel binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' als binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijkheden om parkeergelegenheid te realiseren. Doordat de groene bermen van de wegen op het bedrijventerrein zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' biedt het plan de mogelijkheid om, indien gewenst, (delen van) deze groene bermen om te zetten naar parkeerplaatsen. Hiermee biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit ten aanzien van het oplossen van de parkeerproblematiek. Om ervoor te zorgen dat bij eventuele ontwikkelingen de parkeerproblematiek niet wordt vergroot, is in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. De nota parkeernormen is als bijlage bij de regels gevoegd.

3.2.4 Groen en water

Bedrijventerrein Vluchtoord is aan drie zijden voorzien van een groene omkadering. De oostelijke en zuidelijke grens van het bedrijventerrein worden gevormd door een groen/-bosstrook, die de overgang markeren tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. De kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat zijn, net als het naastgelegen dierenpension (dat buiten de plangrens staat), gesitueerd in de zuidelijke bosstrook. In het zuiden grenst het plangebied aan de Hoevense Ramen, waar een voormalige vuilnisbelt als recreatiegebied wordt ingericht. In het oosten en noorden grenst het bedrijventerrein aan het halfopen agrarische landschap. Langs de westelijke grens van Vluchtoord liggen brede groenstroken tussen de Industrielaan en de weg Vluchtoord. In de groenstroken zijn waterpartijen aanwezig. In tegenstelling tot de bosstroken ten oosten en zuiden van het bedrijventerrein, hebben de groenstroken een open karakter.

Op het bedrijventerrein zelf komt groen voor in de straatprofielen. Over het hele bedrijventerrein is sprake van een eenduidig straatprofiel, waarbij de rijbaan aan weerszijden wordt geflankeerd door een groene berm waarin bomen staan. De groene bermen worden doorsneden door de inritten van de bedrijfspercelen. De groene berm langs het noordelijk deel van de weg Vluchtoord is breder dan de overige bermen, zodat hier ruimte is voor de masten van de hoogspanningsverbinding. Deze hoogspanningsverbinding komt uit in het transformatorstation dat direct ten noordoosten van het plangebied (aan de oostzijde van de Landerlaan) ligt.

3.3 Functionele structuur

In het plangebied zijn met name bedrijven gevestigd. Daarnaast komen in het plangebied enkele burgerwoningen voor (aan de Landerlaan) en bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van bedrijventerrein Vluchtoord het kart/-recreatiecentrum Traxx. Op het bedrijventerrein zijn een aantal detailhandelsvestigingen en zelfstandige kantoren aanwezig. In de volgende paragrafen wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd (cursieve tekst) voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan.

Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragrafen 3.1 en 3.2). Daarnaast zijn zoveel mogelijk de geldende rechten uit het bestemmingsplan 'Vluchtoord' overgenomen.

3.3.1 Bedrijven

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bedrijven. Het merendeel van de bedrijven bevindt zich op het bedrijventerrein Vluchtoord. De kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat zijn gesitueerd in de bosstrook tussen het bedrijventerrein en het gebied van de Hoevense Ramen. Zowel op het bedrijventerrein als bij de kermisbedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast is op een aantal locaties op Vluchtoord een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd: een gebouw dat qua ruimtelijke uitstraling overeenkomt met een bedrijfsgebouw maar waarin drie of meer afzonderlijke bedrijven zijn gevestigd. Deze bedrijfsverzamelgebouwen voldoen aan een vraag uit de markt voor kleine bedrijfsruimtes, die bijvoorbeeld door startende ondernemingen kunnen worden gebruikt.

De bedrijfspercelen op Vluchtoord zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van het geldende bestemmingsplan en het beoogde representatieve karakter van Vluchtoord is ervoor gekozen om binnen deze bestemming bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toe te staan. Zwaardere bedrijvigheid (milieucategorie 4 of 5) is op Vluchtoord niet gewenst, enerzijds omdat dit afbreuk zou kunnen doen aan het karakter van het bedrijventerrein, anderzijds omdat zwaardere bedrijvigheid van invloed zou kunnen zijn op de omgeving van het bedrijventerrein: de woongebieden aan de westzijde van de Industrielaan en de bosstroken aan de oost- en zuidzijde van het plangebied. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is de vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2 algemeen toegestaan, mits de bedrijven voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (de zogenaamde 'grote lawaaimakers') en risicovolle inrichtingen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn grote bouwvlakken opgenomen, die overeenkomen met de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan. In de regels is bepaald dat de bouwpercelen voor maximaal 80% mogen worden bebouwd. Per bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen. Langs de randen van het bedrijventerrein aan de zijde van de Industrielaan en de Rondweg is de maximale bouwhoogte 12 meter. Op het overige deel van het bedrijventerrein geldt, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om te voorkomen dat (te) forse bebouwing van de bedrijfspercelen ertoe leidt dat op eigen terrein te weinig ruimte is voor de opvang van de parkeerbehoefte is in de algemene gebruiksregels een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren. Deze regeling maakt het mogelijk om bij nieuwbouw of functiewijziging te toetsen aan de parkeernormen die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Het extra aantal parkeerplaatsen dat nodig is ten gevolge van de uitbreiding of functiewijziging moet daarbij op eigen terrein worden opgevangen.

In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik is voor de bedrijfspercelen een minimum bebouwingspercentage van 50% voorgeschreven. Voor percelen waar in de huidige situatie minder bebouwing aanwezig is dan 50%, geldt het bestaande bebouwingspercentage als minimaal toelaatbaar. Uitzondering zijn de braakliggende percelen (waar nog helemaal geen bebouwing aanwezig is): hiervoor geldt een minimum bebouwingspercentage van 50%.

In de regels zijn, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, voorwaarden 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 (8.000 m²) wordt voorkomen dat het karakter van het bedrijventerrein ingrijpend zou kunnen veranderen door de vestiging van één of meerdere (zeer) grote bedrijven. De noordelijke rand van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door de grotere bedrijfspercelen aan de Belgenlaan. Deze percelen zijn in de huidige situatie reeds groter dan 8.000 m². Om die reden geldt de maximale perceelsgrootte van 8.000 m² niet voor dit gedeelte van het bedrijventerrein.

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is, overeenkomstig het provinciaal beleid, niet toegestaan. In de regels is bepaald dat de inhoud van bedrijfswoningen maximaal 650 m³ mag bedragen. Dit komt overeen met de gemeentelijke standaard in de nieuwe bestemmingsplannen en is iets meer dan in het geldende bestemmingsplan was toegestaan (600 m³). Hierdoor is beperkte uitbreiding van de bedrijfswoningen mogelijk, maar worden uitwassen in de vorm van zeer grote woningen op het bedrijventerrein voorkomen.

Ook voor de bedrijfsverzamelgebouwen is een aanduiding opgenomen. In de regels is bepaald dat sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw als in één bedrijfsgebouw drie of meer bedrijven zijn gevestigd. Een pand waarin twee bedrijven zijn gevestigd, wordt niet aangemerkt als een bedrijfsverzamelgebouw. Splitsen van een bedrijfspand in twee delen, bijvoorbeeld ten behoeve van de verhuur van een gedeelte van de bebouwing aan een ander bedrijf, is dus mogelijk. Splitsing in drie of meer eenheden is niet rechtstreeks toegestaan. Via afwijking kunnen op het bedrijventerrein nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen worden toegestaan. Hierbij dient te worden getoetst of de parkeerbehoefte kan worden opgevangen. Ongebreidelde uitbreiding van het aantal bedrijfsverzamelgebouwen (en een mogelijk daarmee gepaard gaande parkeerproblematiek) wordt op deze wijze voorkomen.

Voor de kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Lange Goorstraat, Uden' overgenomen. Dit betekent dat op de bedrijfspercelen bouwvlakken zijn opgenomen die volledig (bouwvlak voor de bedrijfshal) of voor maximaal 70% (bouwvlak voor de bedrijfswoning) mogen worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn per bouwvlak aangegeven.

3.3.2 Detailhandel

Op een aantal locaties in het plangebied zijn detailhandelsvestigingen gesitueerd. Het meest in het oog springend zijn de autohandel aan de Vluchtoord 35 en de keukenzaak aan de Vluchtoord 39. Verspreid over het bedrijventerrein bevindt zich daarnaast een aantal bedrijven waarbij ook (productiegebonden) detailhandel plaatsvindt. De detailhandel die op Vluchtoord voorkomt (waaronder detailhandel in auto's, auto-onderdelen en -accessoires, keukens, kunststof kozijnen en diverse vormen van productiegebonden detailhandel) is positief bestemd. Zowel de volumineuze detailhandel als de productiegebonden detailhandel is passend op een bedrijventerrein als Vluchtoord. Uitbreiding van het detailhandelsaanbod op bedrijventerrein Vluchtoord is op dit moment echter niet voorzien. Voor de nieuwvestiging van volumineuze detailhandel vormt bedrijventerrein Loopkant-Liessent een logischere keuze, gezien de concentratie van detailhandel die daar in de huidige situatie al aanwezig is. Dit beleid is als zodanig opgenomen in de gemeentelijke beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel.

De detailhandelsvestigingen op Vluchtoord zijn in het bestemmingsplan positief bestemd door middel van aanduidingen die de huidige vorm van detailhandel toestaan. Nieuwvestiging van perifere detailhandel is via afwijking toegestaan. Daarnaast is ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom toegestaan. Nieuwvestiging van andere vormen van detailhandel is niet mogelijk gemaakt.

3.3.3 Kantoren

Op bedrijventerrein Vluchtoord is een beperkt aantal zelfstandige kantoren gevestigd. Daarnaast zijn bij veel bedrijven ondersteunende kantooractiviteiten aanwezig.

De zelfstandige kantoren op Vluchtoord zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'kantoor' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De kantoren op het perceel Vluchtoord 5 bevinden zich op de verdieping en zijn aangeduid als 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping'. In de regels is bepaald dat kantoren ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend op de verdieping zijn toegestaan. Nieuwvestiging van zelfstandige kantoren is, overeenkomstig het provinciaal beleid, niet toegestaan. Kantoren als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten zijn wel toegestaan.

3.3.4 Recreatie (Traxx)

Traxx is oorspronkelijk gerealiseerd als kartcentrum. In de afgelopen jaren heeft Traxx zich ontwikkeld tot een recreatie-inrichting, waar naast het kartcentrum ook ruimte is voor onder meer laserschieten en horeca (in de vorm van een restaurant en zaalverhuur voor feesten).

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is Traxx opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 12 meter. Het bouwvlak ligt, conform het geldende plan, strak rond de bestaande bebouwing.

Door deze wijze van bestemmen wordt voorkomen dat de parkeerplaatsen rond het leisurecentrum worden bebouwd.

In de regels is bepaald welke functies op dit perceel zijn toegestaan. Naast bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 (overeenkomstig het overig deel van Vluchtoord), is een recreatie-inrichting (waaronder in ieder geval wordt verstaan een in-pandige kartbaan en laserschietbaan) toegestaan. In de begrippen (artikel 1 van de regels) is aangegeven wat wordt verstaan onder een recreatie-inrichting. Met het begrip is aangesloten bij het begrip in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is horeca toegestaan binnen deze bestemming.

3.3.5 Wonen

In het plangebied komen twee woonpercelen voor. Op beide percelen is een vrijstaande woning met bijgebouwen gesitueerd. De gronden rondom de woningen zijn in gebruik als tuin.

Beide woonpercelen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De voortuinen van de woningen (de gronden gelegen voor de voorgevellijn van de woning) zijn bestemd als 'Tuin'. Ook de gronden tussen de woningen hebben deze bestemming gekregen. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is hier geen bebouwing toegestaan. Vanwege het karakter van het gebied is bebouwing van deze gebieden ook niet gewenst. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (onder voorwaarden) toegestaan.

Op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken opgenomen met een aanduiding 'gevellijn'. In de regels is vastgelegd dat woningen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden en dat de voorgevel van de woning zich uitsluitend mag richten naar de op de verbeelding opgenomen gevellijn. Hiermee kunnen ongewenste situaties, zoals uitbouwen voor de bestaande voorgevel over de volledige hoogte, worden voorkomen. De voorgevelrooilijn mag wel (onder voorwaarden) worden overschreden door erkers. Nieuwbouw van woningen, anders dan ter vervanging van de bestaande woningen, is niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn per bouwvlak het type woning (vrijstaand) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels is vastgelegd wat de maximale bouwdiepte en maximale breedte van de woningen mogen zijn. Er zijn ook situeringseisen (ten opzichte van de voorgevelrooilijn en zijdelingse en achterperceelsgrenzen) opgenomen. Zo dient de voorgevel van de woning in of op een afstand van maximaal 2 meter tot de op de verbeelding opgenomen gevellijn te zijn gesitueerd. De afstand van de woning tot de achterperceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen. Daarnaast geldt voor vrijstaande woningen dat deze minimaal 3 meter van beide perceelsgrenzen gesitueerd dienen te zijn. Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn de maten uit het geldende bestemmingsplan (5/8 meter) overgenomen. In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen voor de afdekking van gebouwen.

Bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' overal op het perceel staan mits deze binnen het bouwvlak en minimaal 5 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. Het oppervlak aan bijgebouwen is gebonden aan een maximum en is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Ook bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn onder voorwaarden toegestaan.

3.3.6 Bos

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich groen-/bosstroken, die zowel een ruimtelijke (scheiding tussen bedrijventerrein en buitengebied) als een ecologische functie hebben.

De bosstrook aan de oostzijde van het plangebied is bestemd als 'Bos'. Binnen deze bestemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan, in de vorm van gebouwen en overkappingen tot maximaal 20 m² per gebouw/overkapping en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 2,5 meter hoog.

De bosstrook aan de zuidzijde van Vluchtoord valt deels (het gedeelte ten oosten van het dierenpension aan de Lange Goorstraat 6) buiten het plangebied. Het deel van de strook dat binnen de plangrenzen valt, is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Lange Goorstraat, Uden' bestemd als 'Groen'. Ter bescherming van het afschermdende groen tussen de bedrijfspercelen van de kermisbedrijven is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

3.3.7 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied bestaat uit wegen, langzaam verkeersverbindingen en groenvoorzieningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat alleen de groenstroken die van structureel belang zijn, worden opgenomen in de groenbestemming. De groenvoorzieningen die deel uitmaken van het wegprofiel worden opgenomen in de verkeersbestemming.

Alle wegen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De brede groenstroken aan de oostzijde van de Industrielaan en de groenstroken tussen de kermisbedrijven aan de Lange Goorstraat zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De overige groenvoorzieningen zijn opgenomen in de verkeersbestemming.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is met name gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan een beheerskarakter heeft zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hierna wordt echter wel kort ingegaan op de diverse milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Verkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen en scholen) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-regime geldt en wegen die deel uitmaken van een woonerf. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen voor geluidgevoelige bebouwing. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.2 Hinder militair vliegveld Volkel

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.

Geluidcontouren

Ten zuidoosten van Vluchtoord ligt het militaire vliegveld Volkel. Dit vliegveld valt onder het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart. In het kader van dit besluit dient bij de realisering van nieuwe geluidgevoelige bebouwing rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting van het vliegveld, die is uitgedrukt in Ke-contouren (oplopend van 35 Ke tot 65 Ke). De Ke-contouren liggen niet over het plangebied van dit bestemmingsplan en vormen derhalve geen beperking voor de bouwmogelijkheden op bedrijventerrein Vluchtoord.

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 geluidshinder 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.

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 helihavens.

Andere beperkingen dan vanwege geluid

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

- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de funnel;

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

De funnel

De funnel, 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 funnel ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), dat is 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. Het IHCS is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak 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 1'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van 64 meter boven NAP. Het oplopende vlak is in het bestemmingsplan vertaald in de aanduidingsvlakken 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 2' tot en met 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 5'. Ter plaatse van deze aanduidingen gelden hoogtebeperkingen van 65, 70, 75 respectievelijk 80 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 niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. De gemeente Uden ligt volledig binnen de kern.

Als wordt overwogen bouwwerken mogelijk te maken die de maximale hoogte overschrijden, dient een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

Ter waarborging van hiergenoemde belangen is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' opgenomen.

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 dit bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

Milieuzonering bedrijventerrein Vluchtoord

Op bedrijventerrein Vluchtoord zijn in de huidige situatie bedrijven gevestigd in de milieucategorieën 1 tot en met 4.1. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn op het gehele bedrijventerreinen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 rechtstreeks toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 geldt een indicatieve afstand van 100 meter tot aan een woning in een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Door de ligging van Vluchtoord kan aan deze afstand (ruimschoots) worden voldaan. De woningen in de woongebieden van Uden, aan de westzijde van de Industrielaan, liggen op ruim 120 meter van de bedrijfspercelen op Vluchtoord. Ook de woningen ten noorden en zuiden van het plangebied en de woningen aan de Landerlaan liggen op (minimaal) circa 100 meter van de bedrijven op Vluchtoord. De maximaal toegestane milieucategorie uit het geldende bestemmingsplan is dan ook opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013'.

Uit oogpunt van milieuzonering zou het in theorie mogelijk zijn om op delen van het bedrijventerrein bedrijven in de hogere milieucategorieën (categorie 4 of 5) toe te staan. Er is echter gekozen om de maximale milieucategorie niet te verhogen. Het toestaan van zwaardere bedrijvigheid zou gevolgen kunnen hebben voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast zou de nieuwvestiging van zwaardere bedrijvigheid negatieve gevolgen kunnen hebben voor het representatieve karakter van Vluchtoord en voor de bosgebieden (onderdeel van de ecologische hoofdstructuur) in de omgeving van het terrein. Ook vanwege de aanwezigheid van bedrijfswoningen op Vluchtoord is het toelaten van bedrijvigheid in de milieucategorieën 4 of 5 niet gewenst.

In de huidige situatie is op één locatie een bedrijf in milieucategorie 4.1 gevestigd. Het betreft een kunststofverwerkend bedrijf aan de Oostwijk 39. Dit bedrijf wordt door de milieuregelgeving zodanig beperkt dat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen. Het bedrijf is positief bestemd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerkend bedrijf'.

Hierdoor mag op het betreffende perceel, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2, ook een kunststofverwerkend bedrijf in een hogere milieucategorie gevestigd zijn.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op Vluchtoord moet het passen binnen de toegestane milieucategorieën (categorie 1 t/m 3.2). 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 Vluchtoord. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Tenslotte zijn bedrijfsactiviteiten gefilterd waarvan de vestiging op Vluchtoord uit oogpunt van uitstraling niet zonder meer gewenst is. Voorbeelden daarvan zijn autosloperijen en groothandels in schroot. 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.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het wettelijk kader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en over het water is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in voorbereiding, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zullen worden opgenomen. In de periode tot het van kracht worden van het Btev geldt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs), waarin is geanticipeerd op de Basisnetten.

Beleidsvisie Externe Veiligheid

In mei 2011 is de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is de gemeentelijke visie op de beheersing van externe veiligheidsrisico's opgenomen. Het minimale uitgangspunt is om te voldoen aan de wettelijke normen voor externe veiligheid en risicovolle activiteiten zoveel mogelijk te scheiden van de woon-, leef- en (zo mogelijk) werkomgeving. Daar bovenop streeft de gemeente ernaar om binnen de 100% letaliteitscontouren van risicovolle inrichtingen en buisleidingen en binnen een (plasbrandaandachts)gebied van 30 meter van de rand van risicovolle transportassen geen objecten voor verminderd zelfredzame personen toe te staan. In de beleidsvisie is aangegeven wat wordt beschouwd als een object voor minder zelfredzame personen. Het betreft met name basisscholen, zorginstellingen, bejaardenhuizen, kinderdagopvang, aanleuningswoningen, cellencomplexen en sociale werkvoorzieningen.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is onderscheid gemaakt in vier gebiedstypen: woongebieden (inclusief voorzieningen), Bevi-bedrijventerreinen, niet-Bevi-bedrijventerreinen en het landelijk gebied. Vluchtoord is aangewezen als niet-Bevi-bedrijventerrein. Voor alle gebiedstypen geldt dat een overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet acceptabel is. Daarnaast geldt voor alle gebiedstypen dat binnen de 100% letaliteitcontour van Bevi-inrichtingen en buisleidingen en binnen 30 meter van risicovolle transportassen geen objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn toegestaan. Voor de niet-Bevi-bedrijventerreinen geldt daarnaast dat geen Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met uitzondering van lpg-tankstations. Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten op deze terreinen geldt dat overschrijding van de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour in beginsel niet acceptabel wordt geacht. Uitgangspunt is dat Bevi-inrichtingen op een natuurlijk moment worden gesaneerd, met uitzondering van lpg-tankstations. Hierbij staat de ontwikkeling van de werkgelegenheid voorop. Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is niet wenselijk en op termijn niet acceptabel. Een toename van het groepsrisico wordt onder voorwaarden toegestaan, mits een verantwoording wordt afgelegd. Voor alle gebiedstypen geldt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen een gegeven is. Bij eventuele ontwikkelingen kan het groepsrisico globaal worden ingeschat.

Risicovolle inrichtingen: lpg-vulpunt Industrielaan

In het plangebied is één risicovolle inrichting gevestigd die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): in het noordwestelijk deel van het plangebied bevindt zich het vulpunt van het lpg-station dat aan de westzijde van de Industrielaan is gevestigd. Verder bevinden zich in het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Nieuwvestiging van Bevi-bedrijven is ingevolge de planregels ook niet toegestaan.

Voor een lpg-vulpunt moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het lpg-station aan de Industrielaan heeft een maximale lpg-doorzet van 999 m³/jaar, zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (voorheen milieuvergunning).

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt voor een lpg-station met een doorzet van maximaal 1.000 m³/jaar een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 45 meter vanaf het vulpunt. Naast deze plaatsgebonden 10⁻⁶-contour, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kent het lpg-vulpunt een toetsingsafstand voor het groepsrisico. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht.

Ten behoeve van het lpg-vulpunt is op de verbeelding de aanduiding 'vulpunt' opgenomen. De PR 10⁻⁶-contour rond het vulpunt is op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone - lpg'. In de regels is bepaald dat nieuwbouw van kwetsbare objecten ter plaatse van deze aanduiding niet is toegestaan.

Binnen de PR 10⁻⁶ contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Wel bevindt zich binnen deze contour een klein gedeelte van de bedrijfshal aan de Belgenlaan 1. Een bedrijfshal moet volgens het Bevi worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object, waarvoor de PR 10⁻⁶ contour geen grenswaarde maar een richtwaarde vormt. Het bevoegd gezag kan beperkt kwetsbare objecten binnen een PR 10⁻⁶ contour gemotiveerd toestaan. In onderhavig geval wordt de situatie acceptabel geacht, omdat het een bestaande situatie betreft en er geen sprake is van de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen. Bovendien wordt op landelijk niveau gewerkt aan een lpg-convenant. Door het treffen van technische maatregelen (gebruik van verbeterde vulslangen en hittewerende coatings op lpg-tankwagens) zullen de PR-contouren voor lpg-stations in de toekomst naar verwachting worden verkleind. In dat geval zal de bedrijfshal slechts voor een zeer klein gedeelte binnen de PR 10⁻⁶ contour van het lpg-vulpunt staan of daar zelfs volledig buiten vallen.

Op grond van de gemeentelijke beleidsvisie mogen binnen de 100% letaliteitscontour van het lpg-vulpunt (het gebied in een straal van 150 meter rond het vulpunt, gelijk aan het invloedsgebied) geen objecten worden gerealiseerd voor verminderd zelfredzame personen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' maakt de realisering van dergelijke objecten (scholen, zorgcentra, kinderdagverblijven) niet mogelijk. Omdat het oprichten van objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitscontour al niet mogelijk is op grond van de aan de gronden gegeven bestemmingen, is het niet zinvol om de contour specifiek op de verbeelding en in de planregels op te nemen.

Transport over weg (Industrielaan en Rondweg)

Over de Industrielaan en de Rondweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10⁻⁶-contour ligt op de as van de wegen en vormt derhalve geen beperkingen voor ontwikkelingen in het plangebied. Op grond van de gemeentelijke beleidsvisie mogen binnen 30 meter vanaf de kant van deze wegen geen kwetsbare objecten zoals woningen en scholen worden gebouwd in verband met plasbranden. Deze zone wordt een plasbrandaandachtgebied (PAG) genoemd.

Vanwege de brede groene bermen van de Industrielaan en de aanwezigheid van een parallelweg langs de Rondweg (de Belgenlaan) ligt het PAG niet over delen van de bedrijfspercelen die bebouwd kunnen worden. Bovendien staat dit bestemmingsplan de nieuwbouw van kwetsbare objecten niet toe. Om die reden is geen beperkende/beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het PAG.

Militair vliegveld Volkel

Voor militair vliegveld Volkel is momenteel een luchthavenbesluit in voorbereiding. Het aspect externe veiligheid veroorzaakt door vliegbewegingen wordt daarin nog niet meegenomen. Voor de beoordeling van externe veiligheid door vliegtuigbewegingen bij militaire luchthavens wordt momenteel een beleidskader ontwikkeld. De explosiecircels rondom munitieopslagplaatsen op het vliegveld, waarbinnen eisen worden gesteld ten aanzien van de soort en mate van bebouwing, zijn in de diverse bestemmingsplannen vastgelegd (A, B en C-zone, conform de circulaire Van Houwelingen). Deze zones vallen niet over het plangebied van dit bestemmingsplan en zijn dan ook niet relevant.

Verantwoording groepsrisico

Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het ingevolge het Bevi verplicht om het groepsrisico vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen te verantwoorden. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is een verantwoording ingevolge de Crnvgs alleen noodzakelijk bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het GR. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt het GR niet toe. De oriëntatiewaarde van het GR wordt, zowel voor de Industrielaan als voor de Rondweg, niet overschreden, zodat een verantwoording van het GR voor het wegtransport niet noodzakelijk is.

Aangezien het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' de bestaande situatie in het bestemmingsplan vastlegt (met inachtneming van de geldende rechten), zijn de mogelijkheden voor verlaging of beperking van het groepsrisico beperkt. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer. De brandweer heeft bij brief van 16 juli 2012 aangegeven dat een advies voor het plan niet noodzakelijk wordt geacht omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en er geen sprake is van een groepsrisico. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft volgens de brandweer geen gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Mede naar aanleiding van het brandweeradvies wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.5 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, te worden afgewogen ter toetsing van planontwikkelingen. In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de geurbelasting is dan ook niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Dit bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de concentratie van stoffen in de buitenlucht derhalve niet toe. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen twee hoogspanningsverbindingen die planologisch beschermd moeten worden. Beide verbindingen komen uit bij het transformatorstation dat direct ten noordoosten van het plangebied (aan de oostzijde van de Landerlaan) ligt. Eén van de hoogspanningsverbindingen loopt vanaf het transformatorstation in noordwestelijke richting naar Nistelrode en Oss. De andere verbinding volgt in zuidwestelijke richting de Vluchtoord en buigt in de middenberm van de Industrielaan af naar het zuiden.

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 afwijkingmogelijkheid 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.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' maakt de nieuwvestiging van woningen, scholen en kinderdagverblijven of andere gevoelige bestemmingen niet mogelijk. De magneetveldzones zijn derhalve niet relevant voor dit bestemmingsplan en zijn niet opgenomen op de verbeelding.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is een actualisatie van een aantal vigerende plannen en heeft het een beheersgericht karakter. Ten behoeve van de vigerende plannen is in het verleden door middel van bodemonderzoeken al aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor zijn functie. Daarnaast toont ook de regionale bodemkwaliteitskaart (2011) dit aan. Voor zover bekend, zijn er in periode van uitvoering van de onderzoeken tot heden (2012) geen bodemverontreinigingen ontstaan in het plangebied. Mocht dit wel zo zijn, dan dient de veroorzaker de verontreiniging ongedaan te maken. Het is voor de actualisatie van het bestemmingsplan niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit opnieuw inzichtelijk maken door het uitvoeren van een bodemonderzoek. Ingevolge de Wabo kan het noodzakelijk zijn om voor nieuwe ontwikkelingen, bouwen of milieuactiviteiten binnen het plangebied een bodemonderzoek uit te voeren.

4.9 Waterhuishouding

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 belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Water in het bestemmingsplan

In het plangebied 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 is, overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen, opgenomen in de bestemming 'Groen'. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater. In het bestemmingsplan worden geen 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 rioolstelsel. Om vervuiling van het afstromende hemelwater te voorkomen, mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

Overleg met het waterschap

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is in het kader van het vooroverleg voor wateradvies voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft per brief van 9 augustus 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan aangezien er geen directe belangen van het waterschap spelen en het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

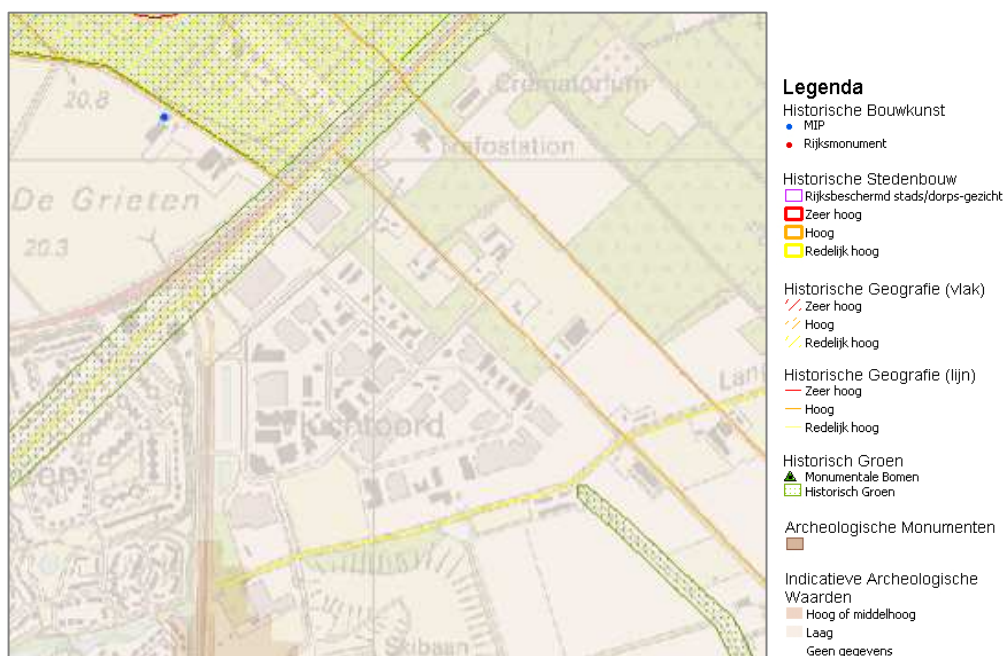
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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 monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een gebied 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 opgesteld. 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 voor het plangebied een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Op grond daarvan is het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk.

4.10.1 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn binnen de grenzen van het plangebied slechts zeer beperkt cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De Landerlaan is aangeduid als historisch geografische lijn met een hoge waarde. De Lange Goorstraat en de Belgenlaan zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De laanbeplanting langs de Belgenlaan is aangeduid als historische groenstructuur. Deze uit eik en beuk bestaande laanbeplanting reikt nog vrijwel tot in het centrum van Uden en Zeeland. Plaatselijk is nog sprake van een gave oude weg met zeer oude eiken. Ter hoogte van het plangebied staan enkele solitaire oude bomen en laanbeplanting ter hoogte van de kruising van de Rondweg en de Industrielaan. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het productiebos Slabroek, dat redelijk hoog gewaardeerd is. In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

4.11 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' liggen geen beschermde natuurgebieden (Natura-2000 en ecologische hoofdstructuur). Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft het ook geen gevolgen voor de EHS-gebieden ten oosten en ten zuiden van bedrijventerrein Vluchtoord.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter, waardoor een natuuronderzoek niet noodzakelijk is.

4.12 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.

5 Het bestemmingsplan

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 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Woongebieden' dat op 8 juli 2010 is vastgesteld en bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Volkel 2012'. Deze plannen voldoen aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

5.2 Bestemmingen

Bedrijf - Kermis

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Kermis' zijn specifiek bestemd voor de aanwezige kermisbedrijven: de gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor opslag en reparatie van kermisattracties. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan, waarbij geldt dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage (gemeten per bouwvlak) zijn aangeduid op de verbeelding. In regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Hierin is onder meer bepaald dat opslag uitsluitend inpandig mag plaatsvinden en dat per bestemmingsvlak maximaal één kermisbedrijf is toegestaan.

Bedrijventerrein

Voor de bedrijfspercelen op bedrijventerrein Vluchtoord is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Binnen deze bestemming is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') en risicovolle inrichtingen (bedrijven die vallen onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) niet toegestaan.

De gronden zijn tevens bestemd voor ondergeschikte niet zelfstandige horecavoorzieningen en ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom. Daarnaast zijn bijbehorende activiteiten en voorzieningen, zoals opslag en uitstalling, tuinen en erven, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bestaande bedrijven die binnen een hogere categorie vallen dan toegestaan, zijn aangeduid. Het betreft een kunststofverwerkend bedrijf. Ook de bedrijfsverzamelgebouwen, de zelfstandige kantoren, een vulpunt lpg en de bestaande detailhandelsvestigingen zijn aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan, waarbij is geregeld dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn met een maximale inhoud van 650 m³.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 1.000 m² en niet meer dan 8.000 m². Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere perceelsoppervlakte' geldt het maximum van 8.000 m² niet. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de bedrijfsgebouwen, overkappingen en (indien aangeduid) de bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de afstand van gebouwen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter moet bedragen. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel is bepaald op 80% en de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Het minimale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 50%. Als het bebouwingspercentage op een bebouwd perceel in de huidige situatie lager is dan 50%, mag dit lagere percentage als minimum worden aangehouden. Voor braakliggende percelen (waar geen sprake is van een 'bebouwd perceel') geldt het percentage van 50%. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van percelen groter dan 8.000 m², voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan, voor het toestaan van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, en voor het toestaan van detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, machinerieën ten behoeve van bedrijven, automobielen, keukens, caravans, boten en motoren.

Bos

De bosstrook in het oostelijk deel van het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Bos'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en van de landschappelijke waarden en natuurwaarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik en voor bijbehorende voorzieningen, zoals (onverharde) paden, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van gebouwen (tot maximaal 20 m² per gebouw) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik.

Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor recreatie-inrichtingen (waaronder een inbandige kartbaan en een laserschietbaan) en voor horecabedrijven. Daarnaast zijn bijbehorende activiteiten en voorzieningen, zoals opslag en uitstalling, tuinen en erven, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en voor de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan.

Groen

De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, waaronder afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor langzaamverkeersroutes, routes voor calamiteitenverkeer, voor het houden van evenementen en voor (jongeren)ontmoetingsplaatsen. Bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut zijn ook toegestaan.

Binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bepalingen opgenomen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om gebouwen en overkappingen ten behoeve van (jongeren)ontmoetingsplaatsen toe te staan. Ter behoud en bescherming van de afschermende werking van de groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding voor afschermend groen is een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen en voor bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen erkers worden gebouwd. Voor de erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor Interlokale wegen, lokale ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), geluidwerende voorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst en (jongeren)ontmoetingsplaatsen toegestaan. Ook voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn mogelijk. Binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om gebouwen en overkappingen ten behoeve van (jongeren)ontmoetingsplaatsen toe te staan. Voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bepalingen opgenomen.

Wonen

De woonpercelen aan de Landerlaan zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor wonen, woongroepen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen op het gehele bouwperceel. In de regels zijn maatvoeringseisen en situeringseisen gegeven die een 'denkbeeldig bouwvlak' vormen. Het denkbeeldig bouwvlak geeft weer waar de woning gebouwd mag worden en stelt beperkingen aan de maatvoering. Zo is voor de vrijstaande woningen een maximale bouwdiepte van 15 meter en een maximale breedte van 15 meter opgenomen. De maximale hoogtes van de woningen zijn op de verbeelding weergegeven. De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een maximale afstand van 2 meter daarachter. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter aan beide zijden. De afstand van het denkbeeldige bouwvlak tot de achterste perceelsgrens moet minimaal 10 meter bedragen. Daarnaast zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over het gebruik van de gronden voor beroepsmatige activiteiten. Verder is hier aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming. In de regels zijn tenslotte bevoegdheden opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van onder andere bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons, ondergrondse beroepsmatige activiteiten en mantelzorg.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn mede bestemd voor een hoogspanningsleiding. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de dubbelbestemming (waaronder hoogspanningsmasten).

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van 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. Er is ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de leiding in gevaar zouden kunnen brengen. Er is onder andere een omgevingsvergunning benodigd voor het aanplanten van bomen, het aanbrengen van bovengrondse constructies of het ophogen van het maaiveld.

5.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels gegeven. In de algemene bouwregels is een aparte bepaling opgenomen over de manier van afdekken van gebouwen vanaf de toegestane goothoogte tot de toegestane bouwhoogte. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouw mogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

Uitgangspunten voor het principe zijn:

- 1 de maximale goothoogte, zoals op de verbeelding is aangegeven;
- 2 een maximale dakhelling van 45°;
- 3 de maximale bebouwingsmogelijkheid van een hoofdgebouw, bepaald volgens de regels en de verbeelding.

Voor hoofdgebouwen is de maximaal mogelijke bouwmassa te bepalen volgens de regels in het bestemmingsplan. Soms is de maximale bouwmassa aangegeven door middel van een op de verbeelding aangegeven bouwvlak met daarbij de maximale goot- en bouwhoogte. In andere gevallen wordt de maximaal mogelijk bouwmassa bepaald door maatvoerings- en situeringseisen in een tabel. Op basis van die regels kan een 'stolp' worden getekend, die de maximaal mogelijke bouwmassa weergeeft. Bij de toepassing van de afdekkingsbepaling wordt de toegestane goot- en bouwhoogte uitgezet (gemeten) op die stolp en niet op het bestaande of het ontworpen gebouw. Past een bouwplan binnen die stolp, dan kan medewerking worden verleend.

6 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

7 Procedures

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, de Dienst Vastgoed Defensie, Waterschap Aa en Maas en de brandweer. Alle vooroverleginstanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De reacties hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' heeft van 5 juli 2012 tot en met 15 augustus 2012 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een inspraakreactie. Het bestemmingsplan is daarnaast voorgelegd aan de ondernemersverenigingen SBBU en UOV De Kring en op 10 juli 2012 is een informatiemiddag gehouden. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat weergegeven en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013', die als bijlage is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de inspraakreacties.

7.3 Tervisielegging en vaststelling

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 15 november 2012 gedurende zes weken, dus tot en met 26 december 2012, voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn twee zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen, hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013', die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vluchtoord 2013' is op 3 april 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.