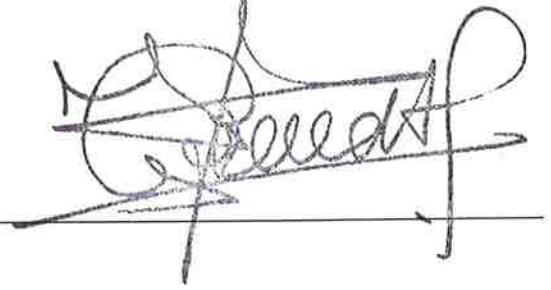


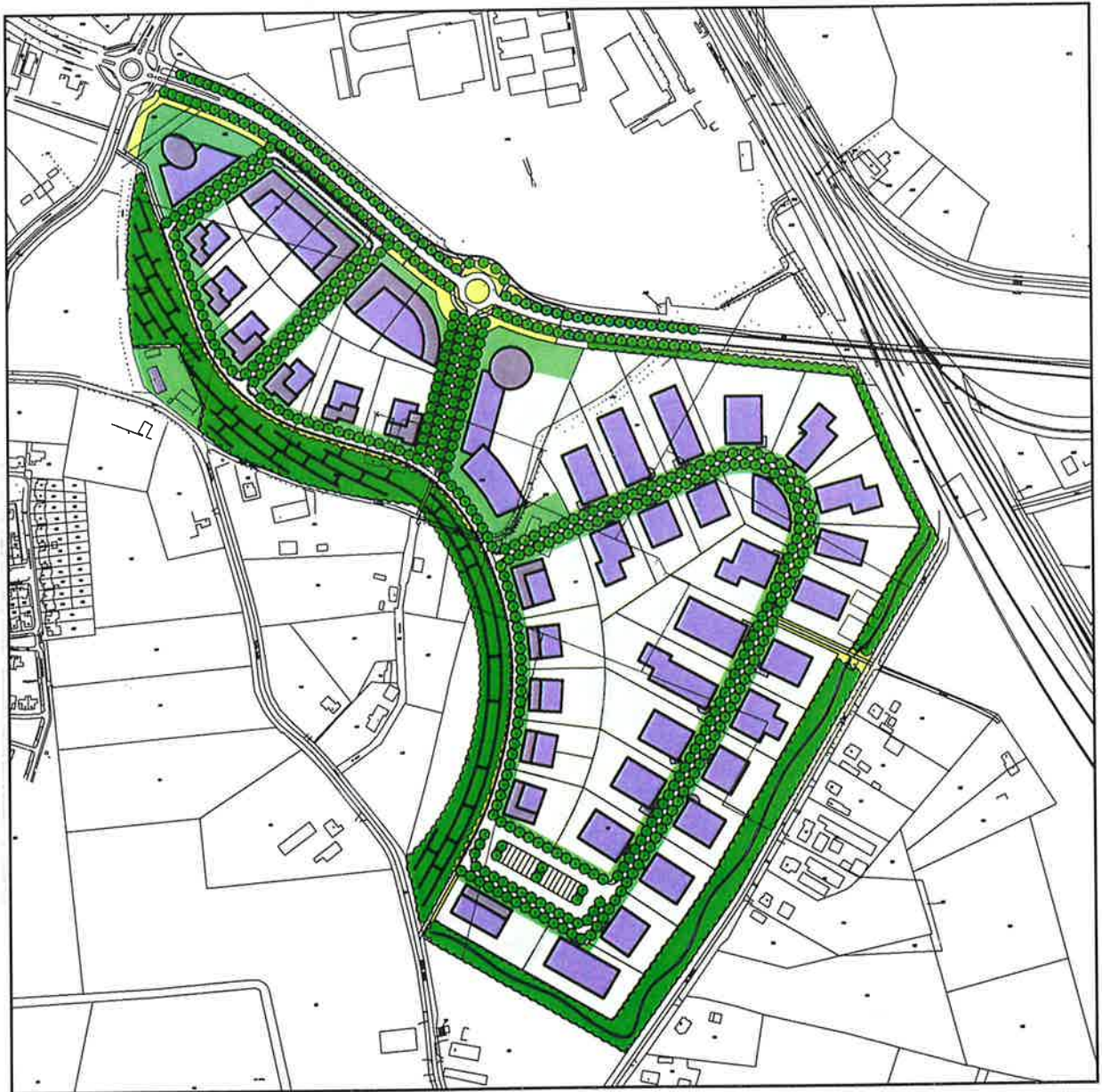
17.12.02 Mij bekend, 836034
hoofd bureau RONO

Gemeente Boxtel



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst



april 2002

127.462.00

Gemeente Boxtel Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 127.462.00 JvD/eh/lr
Datum : april 2002

■ ■ ■ ■
KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

■ ■ ■ ■

Toelichting

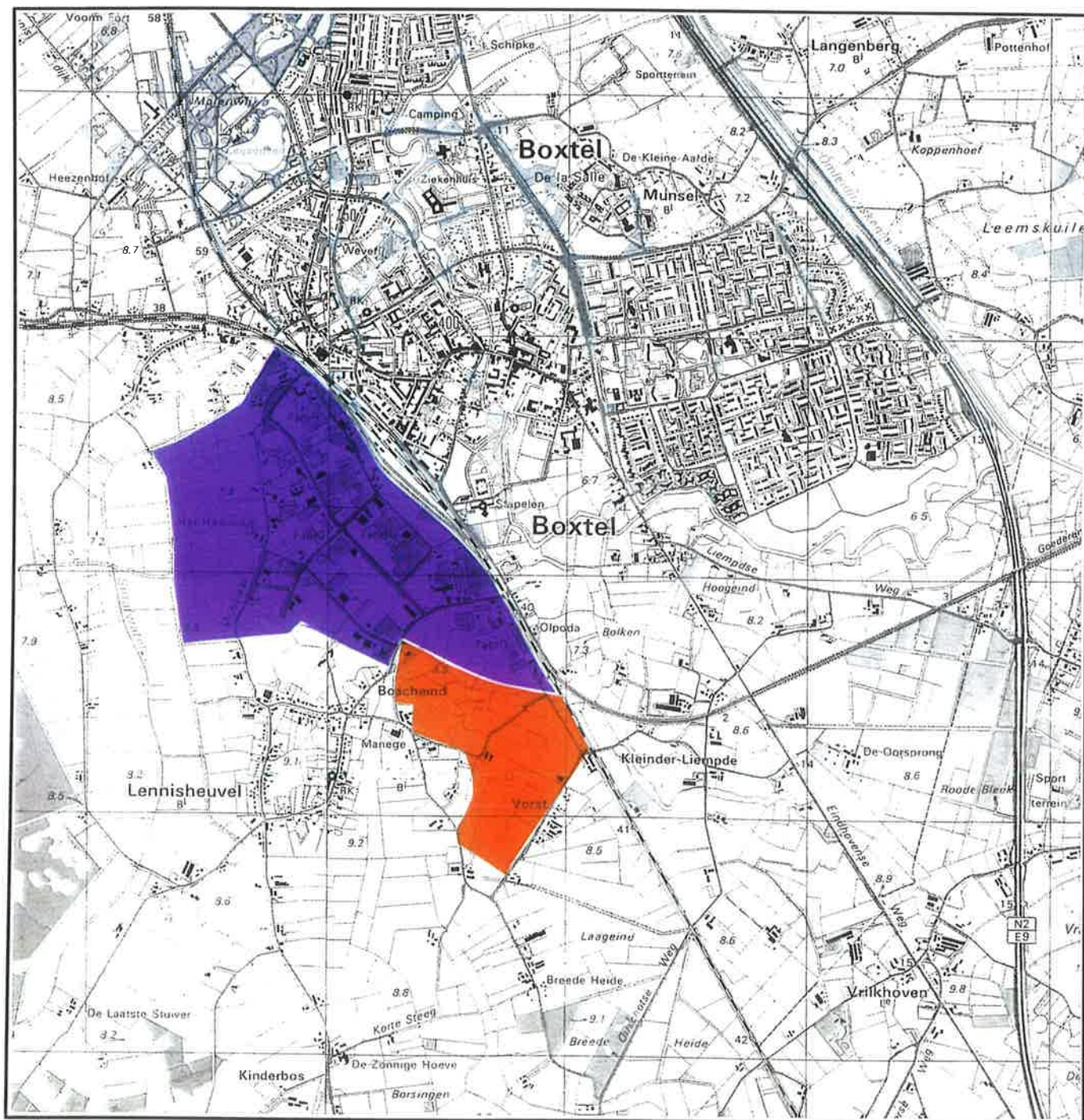
1.	ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1.	Doel van het plan	1
1.2.	Bij het plan behorende stukken.....	1
1.3.	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
2.	HUIDIGE SITUATIE VORST	2
2.1.	Vigerende bestemmingsplannen	2
2.2.	Cultuurhistorie	3
2.3.	Landschap.....	3
2.4.	Bebouwing en functies.....	3
2.5.	Verkeersaspecten	4
2.6.	Straalpad en 50 dB(A)-contour	4
3.	BELEIDSKADERS.....	5
3.1.	Streekplan Noord-Brabant	5
3.2.	Provinciaal bedrijventerreinenbeleid Op Maat.....	5
3.3.	Stategische visie Boxtel 1997.....	5
3.4.	Structuurvisie Plus Boxtel	6
3.5.	Werkgelegenheid in ruimtelijk perspectief	6
3.6.	Inventarisatie behoefte bedrijventerrein gemeente Boxtel	7
3.7.	Masterplan LadonkNieuw	9
3.8.	Groene Levensader door Boxtel.....	9
3.9.	Ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Vorst.....	9
3.10.	Windenergie	11
4.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN.....	13
4.1.	Landschap en ecologie	13
4.2.	Aard en omvang bedrijven	13
4.3.	Gevolgen voor agrarische bedrijven en woningen in het gebied.....	15
4.4.	Ruimtelijke opzet en inrichting	15
4.5.	Beeldkwaliteit	16
4.6.	Verkeersaspecten	17
4.7.	Duurzame ontwikkeling.....	18
4.7.1.	Inleiding	18
4.7.2.	Algemeen beleidskader	19
4.7.3.	Doelstellingen	19
4.7.4.	Uitwerkingen	21
4.8.	Juridische verantwoording	23
5.	REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	28
5.1.	Milieuzonering; 50 dB(A)-contour	28
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	28
5.3.	Waterhuishouding en riolering	28
5.4.	Eigendomssituatie en grondverwerving.....	29
5.5.	Realisering en fasering	30

5.6. Economische uitvoerbaarheid.....	30
---------------------------------------	----

6. OVERLEG EN INSPRAAK	31
-------------------------------------	-----------

Bijlagen:

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Vorst
Bijlage 2	Notitie "Vorst, een duurzaam bedrijventerrein"
Bijlage 3	Bodem- en grondwateronderzoek
Bijlage 4	Eindverslag inspraak
Bijlage 5	Overzicht overlegreacties



- bestaand bedrijventerrein
- nieuw bedrijventerrein

Ligging plangebied

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Doel van het plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel om in verband met de dringende behoefte aan bedrijfsterrein in Boxtel op korte termijn de uitbreiding van het bedrijventerrein Ladonk in zuidelijke richting in planologische en juridische zin mogelijk te maken.

Bij de opzet van het nieuwe bedrijventerrein wordt veel aandacht gegeven aan duurzaamheid en beeldkwaliteit.

Het nieuwe bedrijventerrein zal een brede landschappelijke inpassing krijgen waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en ecologische betekenis van het gebied. In dat kader wordt een stelsel van groensingels en een te ontwikkelen ecologische verbindingzone geprojecteerd. Het plan beoogt vorm te geven aan een definitieve begrenzing van de bedrijventerreinen aan de zuidwestzijde van Boxtel.

1.2. Bij het plan behorende stukken

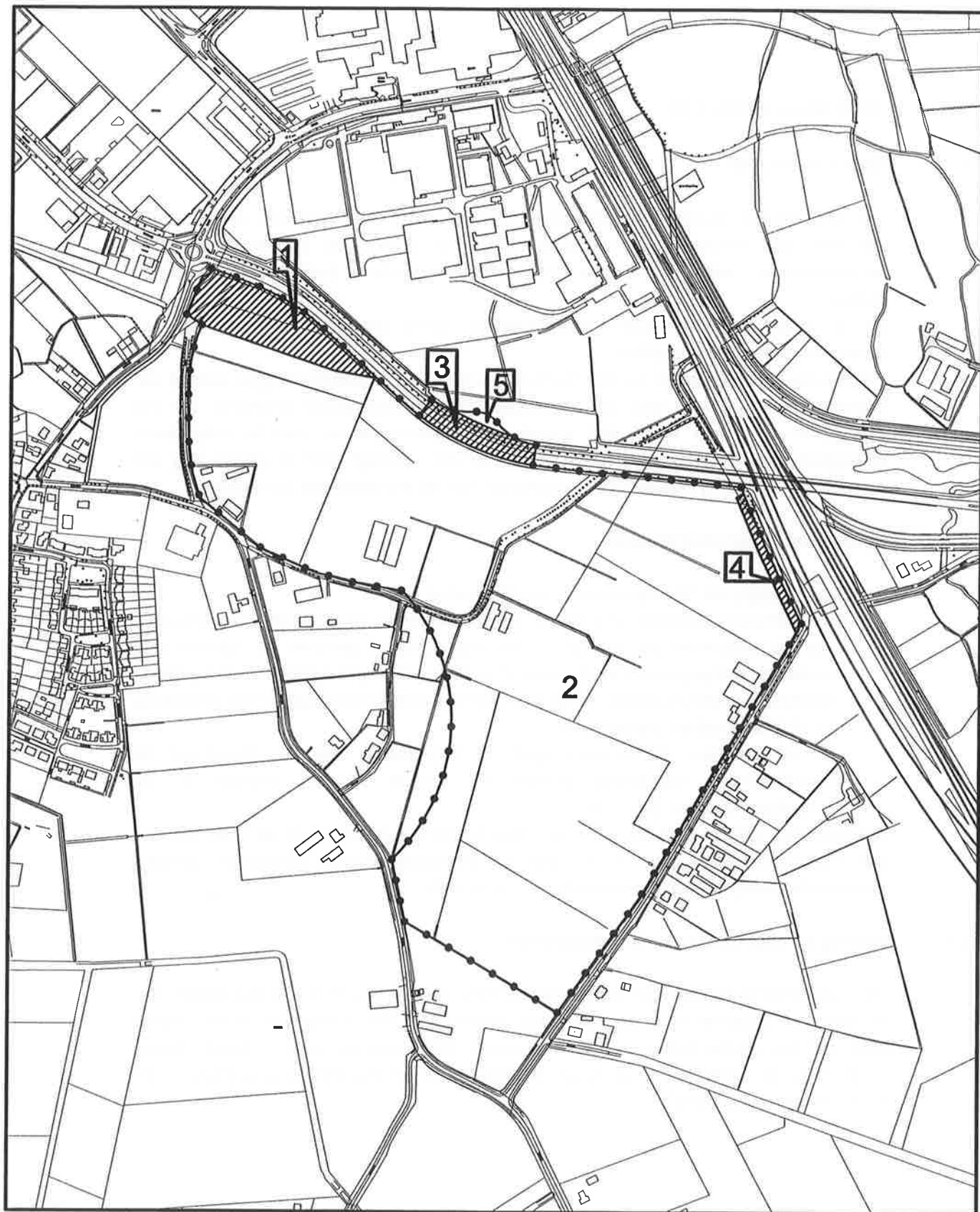
Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vorst" is vervat in:

- de plankaart bestaande uit 3 bladen (tekeningnummer 127.462.00). Op plankaart 1 zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaring aangegeven. Op plankaart 2 worden maatregelen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en op plankaart 3 worden maatregelen met betrekking tot de beeldkwaliteit aangegeven.
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen, bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Boxtel ten oosten van de kern Lennisheuvel kern (zie bijgaande afbeelding). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Keulsebaan, de spoorlijn Boxtel-Eindhoven, de Vorst, de Brede Heide, de Bocht en de Korte Heide. De exacte begrenzing is aangegeven op de plankaart met de aanduiding "plangrens".



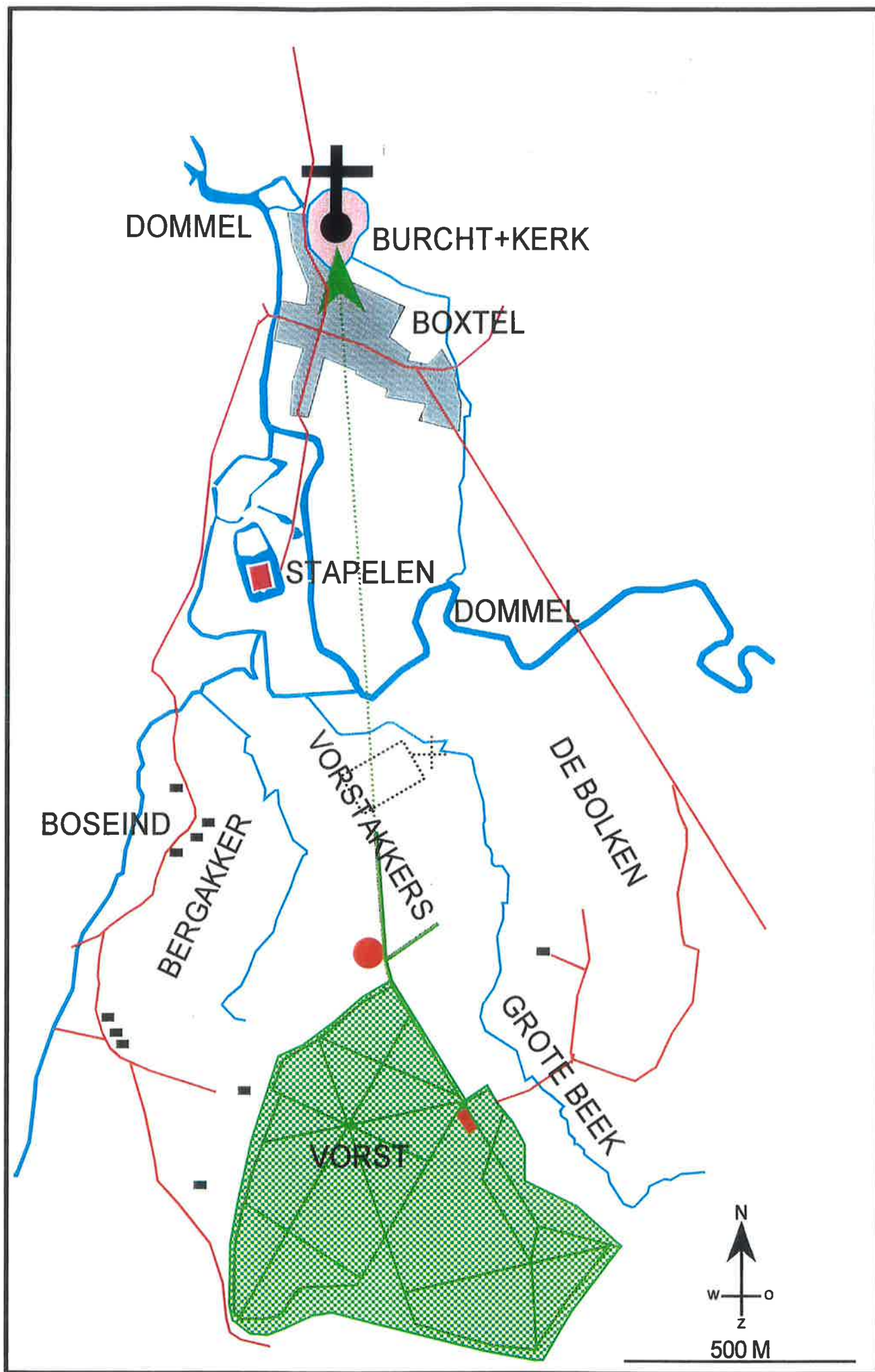
- 1 b.p. Industrierrein I
- 2 b.p. Buitengebied 1994
- 3 b.p. Zuidelijke ontsluitingsweg
- 4 b.p. Spoorwegplannen
- 5 Herz. Industrierrein I (1976),
Boseind/Keulsebaan

Vigerende bestemmingsplannen

2. HUIDIGE SITUATIE VORST

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

1. **Bestemmingsplan Industrierrein I (1976)**
Nabij de rotonde Boseind en ten zuiden van de Keulsebaan vigeert voor een gedeelte het bestemmingsplan Industrierrein I (1976). Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 1978, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980 bij besluit nr. 243.120, en door het Koninklijk besluit van 31 augustus 1984 nr. 32 onherroepelijk geworden.
2. **Bestemmingsplan Buitengebied 1994**
Voor het overgrote deel van het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 1994". Dit plan is op 23 februari 1995 door de raad vastgesteld, en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 10 oktober 1995 bij besluit nr. 138923. Het plan kreeg rechtskracht op 11 oktober 1996.
De betrokken gronden zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" bestemd als "Agrarisch gebied -A-".
3. **Bestemmingsplan Zuidelijke ontsluitingsweg**
Voor het tracé van de Keulsebaan vigeert het bestemmingsplan Zuidelijke Ontsluitingsweg (ZOW). Dit plan is op 17 juni 1993 door de gemeenteraad vastgesteld, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 januari 1994, bij besluit nrs. 107513 en 117872. Op grond van dit bestemmingsplan is de Keulsebaan aangelegd. Deze weg is een directe verbinding tussen de zuidelijke afslag van de A2 en bedrijventerrein Ladonk.
4. **Bestemmingsplan Spoorwegplannen**
Voor de gronden die grenzen aan het spoorwegtracé naar Eindhoven vigeert het bestemmingsplan Spoorwegplannen. Op grond van dit plan is een spoorverdubbeling gerealiseerd en is een fly-over aangelegd op het punt waar de spoorbanen Tilburg-Eindhoven en 's-Hertogenbosch-Eindhoven elkaar kruisen.
Het bestemmingsplan Spoorwegplannen is op 8 juli 1993 door de gemeenteraad vastgesteld, en op 25 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (nrs. 109410 en 119682). Het plan is op 14 juni 1996 onherroepelijk geworden door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. **Herziening Industrierrein I (1976), Boseind/Keulsebaan**
Het gedeelte van het plan ten noorden van de Keulsebaan maakt deel uit van de Herziening Industrierrein I (1976), Boseind/Keulsebaan. Dit plan is op 23 april 1998 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 juli 1998 door Gedeputeerde Staten (besluit nr. 197935) goedgekeurd. Het plan is thans onherroepelijk.



2.2. Cultuurhistorie

De gebruikte gegevens en tekening zijn ontleend aan het cultuurhistorisch advies "De Vorstakkers" (april 1999) dat in opdracht van de gemeente Boxtel werd opgesteld door dr. K.A.H.W. Leenders.

Tot in de negentiende eeuw hadden de heren van Boxtel uitgebreide bezittingen. Tot die bezittingen behoorde ook het 40 hectare grote bos De Vorst met de daarbij behorende domeinhoeve De Vorst. Het ontstaan van deze hoeve, gaat waarschijnlijk terug tot een veertiende eeuwse ontginning van een deel van het bos De Vorst. In de zeventiende of achttiende eeuw werd dit bos door de heren van Boxtel opnieuw ingericht. Het werd doorsneden met rechte dreven waarvan er acht in een rondpunt samen kwamen: een sterrenbos. Terzijde van dit bos stonden de boswachterwoning (ongeveer nu ter plaatse van de fly-over in de spoorlijn) en aan de noordoosthoek de hoeve De Vorst (op het huidige bedrijventerrein Ladonk). De bebouwing geheel is verdwenen. Van het bos en de drevenstructuur is zo goed als niets meer over: gerooid en heringericht in de twintigste eeuw.

2.3. Landschap

Het plangebied is in de huidige situatie deel van een agrarisch gebied, gelegen aan de zuidrand van het stedelijk gebied van Boxtel. Ten opzichte van het bedrijventerrein Ladonk vormt de Keulsebaan op dit moment een harde grens. In westelijke richting wordt het landschap gekenmerkt door de aanwezigheid van het kerkdorp Lennisheuvel, dat een geleidelijke overgang naar het landschap heeft door de aanwezige beplanting en bebouwing aan de Brede Heide, Korte Heide en de Bocht. Langs de Vorst staat tamelijk veel bebouwing. Door de talrijke bebouwingsclusters heeft het landschap een kleinschalig karakter.

Aan de oostzijde vormt de fly-over van de spoorbaan een ruimtelijk markant element. In het kader van de spoorwegplannen is besloten het zicht op de fly-over ten dele af te schermen met bosbeplantingen. Een van deze bos-elementen zal komen in de hoek tussen de spoorbaan en de Vorst. Deze beplantingen zijn nog niet aangebracht.

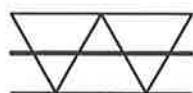
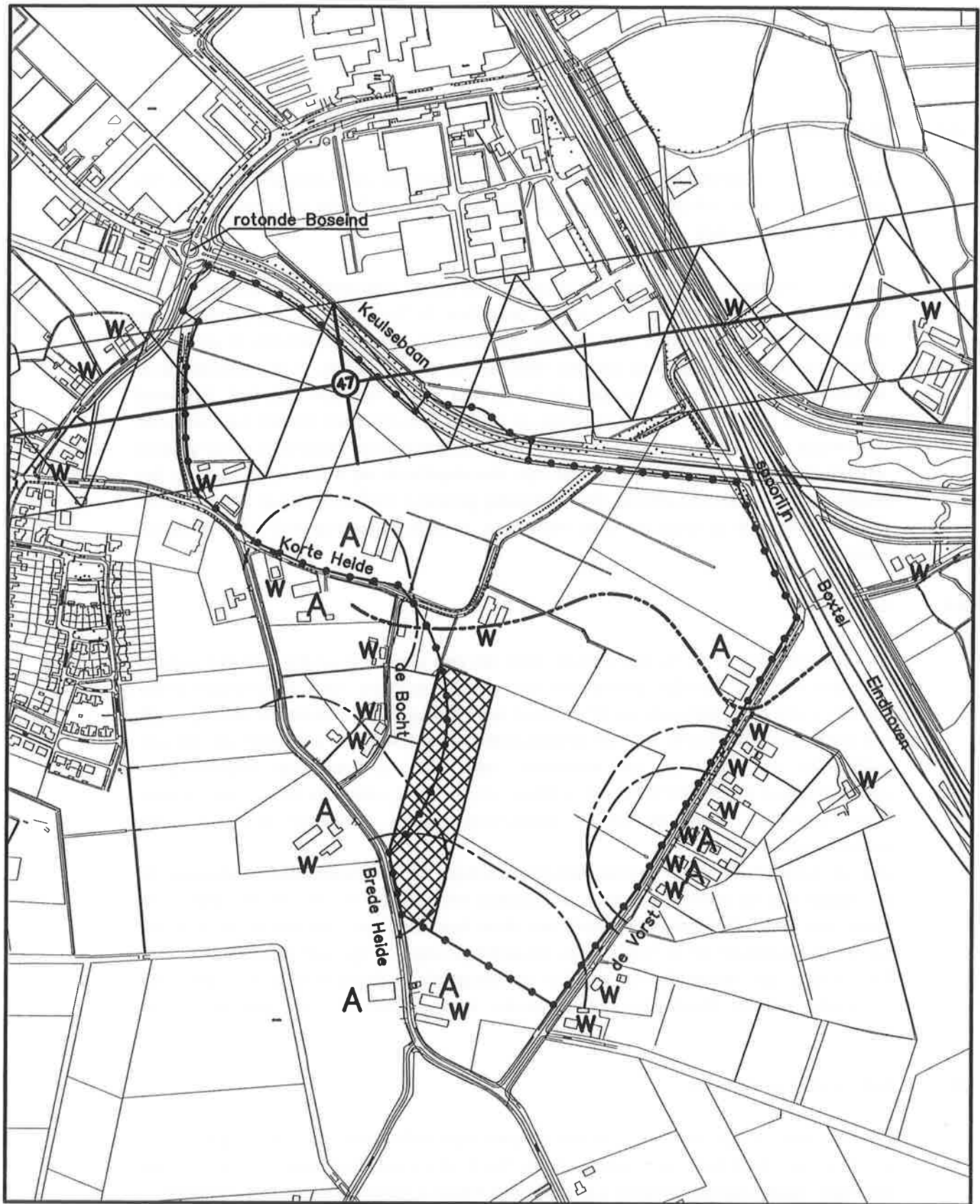
De ecologie van het landschap wordt in de eerste plaats bepaald door het intensieve agrarische gebruik. Bijzondere natuurwaarden komen daarom in het plangebied niet voor.

2.4. Bebouwing en functies

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee agrarische bedrijven en twee woningen. De agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Vorst 10 en aan Korteheide/Boseind 35. De woningen liggen aan Korte Heide 6 en de Brede Heide 1 (voormalige aardappelhandel). Het gebied is overwegend in gebruik als agrarisch gebied, waarbij nabij de Brede Heide een boomkwekerij is gelegen.

De gronden in het gebied zijn in eigendom bij particulieren en de gemeente Boxtel.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven die liggen aan de Vorst, de Korte Heide en de Brede Heide. Een aantal van deze bedrijven



straalpad



boomkwekerij



50 dB(A)-contour



geurhinderingscirkel

A

agrarisch bedrijf

W

woning

Bestaande situatie

heeft een milieuvergunning in verband met de daar gevestigde agrarische bedrijfsactiviteit. Dit betekent dat binnen de op de bijgaande figuur aangegeven geurhindercircels geen woningen en geen voedselverwerkende en -producerende bedrijven of bedrijven met meer dan 50 werknemers mogen worden gerealiseerd. Naast de agrarische bedrijven is in de directe omgeving ook een aantal woningen gelegen waarmee rekening dient gehouden te worden ten aanzien van de aan te houden afstand tot de bedrijvenbestemmingen op het bedrijventerrein.

2.5. Verkeersaspecten

Vorst is gelegen aan de Keulsebaan en is daardoor goed bereikbaar voor vracht-, auto- en fietsverkeer vanuit Boxtel en omgeving. Ook voor verkeer van buiten Boxtel is Vorst goed bereikbaar omdat de Keulsebaan in het oosten aansluit op de A2.

De wegen die in het gebied liggen hebben momenteel een ontsluitende functie voor de in het gebied gelegen woningen en agrarische bedrijven. Daarnaast hebben deze wegen een functie ten behoeve van recreatief fietsverkeer.

2.6. Straalpad en 50 dB(A)-contour

Straalpad

Over de noordwestelijke punt van het plangebied liep een straalpad. Onder dit straalpad geldt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" een beperking ten aanzien van de bouwhoogte tot 47 meter boven NAP. Aangezien het straalpad is vervallen (zie ook de overlegreactie van het Ministerie van Defensie d.d. 7 augustus 2000) hoeft in dit plan geen bouwhoogte beperking vanwege een straalpad te worden opgenomen.

50 dB(A)-contour

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin een bedrijventerrein voorkomt en waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die vallen onder artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50), moet op grond van de Wet geluidhinder (artikel 41) een zone worden vastgesteld.

Deze zogenaamde "grote lawaaimakers" (de voormalige "A-inrichtingen") produceren in het algemeen zoveel lawaai dat bestrijding ervan aan de bron onvoldoende mogelijk is om de geluidsemisatie tot het terrein van de inrichting te beperken. Om de hinder te beperken, alsmede om de aan de industrie te geven geluidsruimte vast te leggen, dient op grond van de Wgh deze geluidszone vastgesteld te worden.

Indien er een zone is vastgesteld, mag de geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijventerrein voor woningen die binnen de vastgestelde zone, maar buiten het gezoneerde bedrijventerrein gelegen zijn, normaliter ten hoogste 50 dB(A) bedragen.

Rond het bedrijventerrein Ladonk (Industrieterrein I + II) is door de provincie op 18 juni 1993 een geluidszone vastgesteld, een gedeelte van deze geluidszone is gelegen binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Streekplan Noord-Brabant

Op 22 februari 2002 hebben provinciale staten is het nieuwe Streekplan Noord-Brabant vastgesteld. Op Plankaart 1 "Ruimtelijke Hoofdstructuur" is het plangebied van Vorst aangegeven als deel van "AHS overig" en op plankaart 2 "Elementen van de onderste laag" als deel van het "agraris gebied".

3.2. Provinciaal bedrijventerreinenbeleid Op Maat

Provinciaal Bedrijventerreinen Op Maat

In februari 1998 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een nota vastgesteld, die een eerste aanzet geeft tot een integrale herziening van het Streekplan. De nota "Op Maat" vervult een aanvullende rol op het formele toetsingskader en moet worden beschouwd als de opvolger van het Structuurschema Bedrijventerreinen (SBT). Voor groeiklassen 2- en 3-gemeenten (waartoe de gemeente Boxtel behoort) blijft het streekplan uitgangspunt, hetgeen betekent dat concentratie van bedrijventerreinen dient plaats te vinden in de hoofdkern.

Omdat de provincie heeft gekozen voor het tegengaan van verdere versterking van het Brabantse buitengebied, moet nieuwvestiging, uitbreiding en verplaatsing van bedrijven in het landelijk gebied zorgvuldig gebeuren. Daarom geldt als uitgangspunt: de aard, schaal en omvang van een bedrijfsvestiging op een bedrijventerrein dient zoveel mogelijk te passen bij de aard, schaal en omvang van de kern. Dit betekent voor Boxtel dat er in beginsel een bedrijventerrein gerealiseerd zou kunnen worden ten behoeve van lokaal georiënteerde bedrijven met een kaveloppervlakte van maximaal 5.000 m² en met een milieucategorie 2, 3, 4 en met een vrijstelling 5 (de zogenaamde kwaliteitsmaatstaf).

Om het beleid in de groeiklasse 1-, 2- en 3-gemeenten goed te kunnen uitvoeren introduceert de provincie een stappenplan.

Het stappenplan houdt concreet in:

1. de behoefte aan bedrijventerrein t.b.v. vestiging van bedrijven;
2. situering en fasering van het bedrijventerrein;
3. bij daadwerkelijke uitgifte van het bedrijventerrein, moeten de bedrijven voldoen aan gestelde kwalitatieve maatstaf.

De nota geeft verder een indicatieve behoefte aan voor nieuwe bedrijventerreinen in Boxtel van 14 ha voor de periode van 1997-2004, waarbij ervan is uitgegaan dat er op 1 januari 1997 nog een restcapaciteit van 6 ha beschikbaar was.

Vooralsnog blijft dit beleid van kracht totdat uitvoering wordt gegeven aan het nieuwe streekplan en het daarin ontwikkelde beleid van regionale uitwerkingsplannen.

3.3. Strategische visie Boxtel 1997

De bestuurlijke samenvoeging van de voormalige gemeenten Boxtel en Liempde, de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de nieuwe gemeente Boxtel, alsmede de herziening van het streekplanbeleid door de provincie, waren de belangrijkste aanleidin-

gen om te werken aan een strategische visie.

Dit resulteerde in de presentatie van de discussienota "Landschap als onderlegger, Strategische Visie Boxtel 1997" (april 1997). De Strategische Visie dient als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat alle beleidsplannen (ook het onderhavige bestemmingsplan) worden gebaseerd en afgestemd op deze visie.

In deze visie wordt het landschap als onderlegger gehanteerd en zijn de keuze voor de ontwikkelingsrichting en de vormgeving van nieuwe verstedelijking afgestemd op de ontwikkelingspotenties en de ecologische kwaliteit van het landschap. Met andere woorden de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal mede dienstbaar gemaakt worden aan behoud en versterking van de landschappelijke en ecologische waarden.

Bij de besluitvorming over de strategische visie heeft de gemeenteraad de keuze voor een concentratie van bedrijvigheid op Ladonk III en Vorst bevestigd. Verdere ontwikkeling zou derhalve plaats kunnen vinden in het gebied parallel aan de Keulsebaan, waarbij de belangen van de woonkern Lennisheuvel in acht dienen te worden genomen.

3.4. StructuurvisiePlus Boxtel

De gemeenteraad van Boxtel heeft de StructuurvisiePlus op 24 januari 2002 vastgesteld. Aan het begin van de 21^e eeuw staat de gemeente Boxtel voor een aantal strategische keuzen met betrekking tot haar ruimtelijke ontwikkeling. Datzelfde geldt voor de provincie Noord-Brabant die bezig is met het voorbereiden van een herziening van het streekplan. Een belangrijke bouwsteen hiervoor is het nieuwe instrument dat is ontwikkeld voor de gemeenten in het landelijk gebied: de StructuurvisiePlus. Hierin ligt de planhorizon op een langere termijn (20-30 jaar) en wordt het accent gelegd op de lokale kansen voor duurzaamheid en kwaliteit. Deze worden vastgelegd in het zogenaamde "Ruimtelijk Structuurbeeld". Binnen dit kader zullen de programmatische verlangens onderwerp van discussie zijn. Daarbij zullen de bedrijventerreinen Ladonk en Vorst als een uitgangspunt worden gehanteerd en zullen eventuele nieuwe ontwikkelingen voor bedrijventerreinen voor de langere termijn worden gezien.

De StructuurvisiePlus beoogt om op basis van een duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor een periode van ca 15 jaar een integrale en overwegende toekomstvisie te geven. Naar verwachting zal de StructuurvisiePlus Boxtel in 2001 gereed zijn.

3.5. Werkgelegenheid in ruimtelijk perspectief

Ten behoeve van het bepalen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte heeft de gemeente de nota "Werkgelegenheid in ruimtelijk perspectief" opgesteld. Deze nota is op 21 april 1998 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze nota wordt op basis van een lokale behoefte raming en onderzoeken van ETIN de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte geraamd.

In de nota wordt ten aanzien van de lokale kwantitatieve behoefte het volgende geconcludeerd:

- voor de korte termijn (1998-2000) wordt voor de gehele gemeente Boxtel een tekort t.b.v. de lokale bedrijvigheid verwacht ter grootte van 7-10 ha. Bij de hoogte van dit tekort is reeds rekening gehouden met de ruimtewinst welke ten gevolge van de

revitalisering van bedrijventerrein Ladonk zal optreden en de ontwikkeling en de uitgifte van de bedrijventerreinen Ladonk III en Daasdonk 2^e fase;

- Het totale kwantitatieve tekort aan bedrijfsterreinen t.b.v. de lokale Buxtelse en Liempdse bedrijvigheid op de middellange termijn (2001-2006) bedraagt naar verwachting 24,5-30,5 ha.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt het volgende geconstateerd.

- Gezien de omvang van de werkloosheid en de schaarste aan bedrijfsterreinen is het van belang een selectief uitgiftebeleid te hanteren. De volgende aspecten dienen daarbij in ogenschouw te worden genomen:
 - het is van belang prioriteit toe te kennen aan bedrijven met de meest gunstige oppervlakte – werkgelegenheidsverhouding;
 - uit oogpunt van clustervorming is het van belang prioriteit toe te kennen in die bedrijfssectoren, die momenteel sterk in Buxtel zijn vertegenwoordigd;
 - ook de vestiging van bedrijven uit kansrijke sectoren als de metaalelektro, de medische technologie/farmacie en het agribusiness-complex biedt perspectief en moet middels een selectief uitgiftebeleid worden bevorderd;
- Het is gewenst een nieuw te realiseren bedrijventerrein te segmenteren en -zo nodig- gefaseerd uit te geven.

3.6. Inventarisatie behoefte bedrijventerrein gemeente Buxtel

In oktober 1999 heeft de Kamer van Koophandel Oost-Brabant onderzoek gepubliceerd betreffende de behoefte aan bedrijventerreinen bij de Buxtelse ondernemers. Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit de gemeentelijke nota "Werkgelegenheidsbeleid in ruimtelijk perspectief" dat er voor de periode 1999-2004 dringend behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein. Het onderzoek geeft aan dat er voor deze een concrete behoefte is aan 21,9 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein.

Gelet op de vrijkomende ruimte bij bedrijfsverplaatsingen bedraagt de behoefte aan nieuw bedrijfsterrein netto 15,8 ha.

De gewenste kavelgrootte is voornamelijk kavels kleiner dan 5000 m², maar er zijn ook zeven Buxtelse bedrijven die aangeven een behoefte te hebben aan grotere kavels.

De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Buxtel heeft het uitgifte tempo van bedrijfskavels van de afgelopen 6 jaren geanalyseerd en de restcapaciteit aan beschikbaar bedrijfsterrein per 01-12-2000 bepaald. Deze analyse is vastgelegd in de nota "Bedrijfsterrein Buxtel: in historie en perspectief". De opstelling is gemaakt om aan te tonen dat het gemeentelijke uitgiftebeleid de provinciale richtgetallen niet overschrijdt en om juist inzicht te verschaffen van de werkelijke restcapaciteit aan bedrijfskavels in Buxtel.

Een overzicht van de uitgifte van bedrijfskavels wordt in de onderstaande tabel weergegeven. Voor de bedrijventerreinen Ladonk I, Ladonk II en Ladonk III is per jaar aangegeven welke gronden door de gemeente zijn verkocht (aangegeven met een "V") en voor welke gronden voor de gemeente bindende afspraken tot verkoop (aangegeven met een "A") zijn gemaakt.

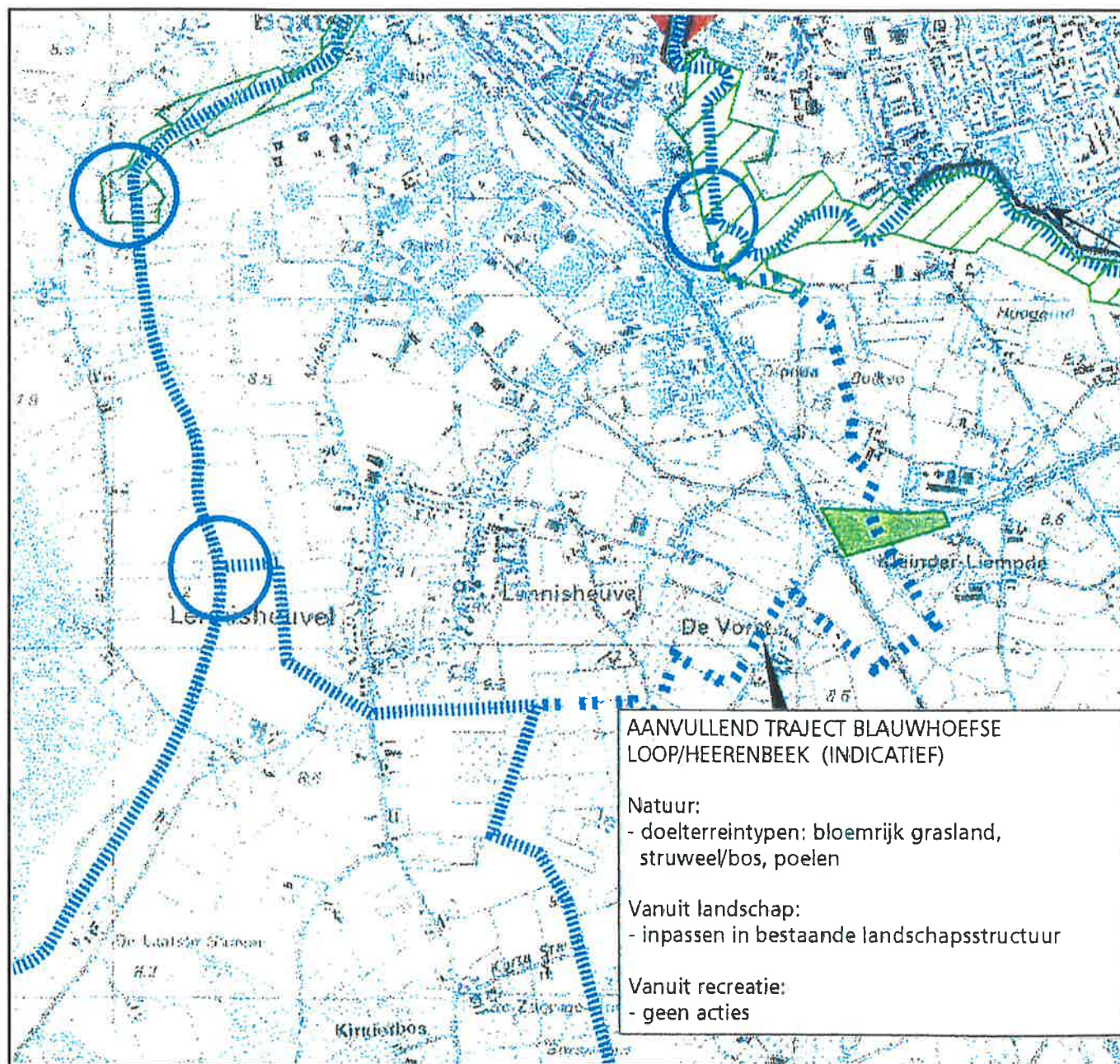
Per bedrijfsterrein en per jaar zijn telkens het aantal bedrijven en de uitgegeven

oppervlakten (in m²) aangegeven.

Uitgifte bedrijfskavels		Ladonk I		Ladonk II		Ladonk III		Totaal	
1995	V			4	10.722			5	17.912
	A	1	7.190						
1996	V			1	2.594	1	5.500	2	8.094
	A								
1997	V								19.500
	A					3	19.500		
1998	V					3	8.766	4	10.766
	A					1	2.000		
1999	V					6	13.982	8	21.544
	A			1	3.781	1	3.781		
2000 *	V					2	3.150	6	9.472
	A					4	6.322		
Totaal		1	7.190	6	17.097	21	63.001	28	87.288

* tot 01-12-2000

Geconcludeerd kan worden dat in de periode 1995-2000 gemiddeld ca 1,5 ha bedrijfskavels per jaar is uitgegeven. De gemiddelde kaveloppervlakte per bedrijf bedraagt ca 3100 m².



-  Aansluiting op bestaande en te ontwikkelen ecologische infrastructuur, eventueel aansluiting van kanoroute op regionaal netwerk
-  Dommel en ecologische verbinding
-  Aanvullende ecologische verbidingszone
-  Stapsteen Blauwhoefse loop/Keulse Baan

Potentiële ecologische verbidingszone

Een overzicht van de beschikbare voorraad aan bedrijfskavels (aantal en oppervlakte in m²) per 01-12-2000 wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Restcapaciteit	Ladonk I		Ladonk II		Ladonk III		Totaal	
Beschikbare gronden	1	7.190	1	3.781	13	41.253	15	52.224
Gemaakte afspraken	1	7.190	1	3.781	11	31.603	11	42.574
Voorraad bedrijfskavels		0		0	4	9.350	4	9650

Geconcludeerd kan worden dat per 01-12-2000 in totaal 4 bedrijfskavels met een gezamenlijk oppervlakte van 9.650 m² beschikbaar zijn.

3.7. Masterplan LadonkNieuw

Het "Project duurzame revitalisering Ladonk in Boxtel" is een initiatief van Werkgeversvereniging Boxtel (WeB), de provincie Noord Brabant (het Projecten Innovatieteam: PIT), de gemeente Boxtel en de Kamer van Koophandel Oost-Brabant. Het project beoogt een meer integrale aanpak duurzame revitalisering van het bedrijventerrein Ladonk. Bij deze duurzame revitalisering is het doel om gezamenlijk te zoeken naar kansen om ruimtelijke en milieu-knelpunten aan te pakken, waarbij tevens getracht wordt om te komen tot kostenbesparingen en betere concurrentiepositie.

In het Masterplan LadonkNieuw (mei 2000) worden de door de bedrijven aangegeven kansen en de mogelijkheden nader in beeld gebracht en voorstellen gedaan om te komen tot daadwerkelijke benutting van die kansen. In het kader van de beoogde revitalisering zou het bedrijventerrein Vorst een rol moeten spelen. In het masterplan worden wat dit betreft twee kansen genoemd:

- een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein Vorst;
- verplaatsing van diverse autobedrijven naar een gezamenlijke locatie op het nieuwe bedrijventerrein Vorst.

Het masterplan LadonkNieuw is op 31 augustus 2000 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.8. Groene Levensader door Boxtel

In de Nota "Groene Levensader door Boxtel" is de ambitie neergelegd om een ecologische verbinding tot stand te brengen tussen de Blauwhoefseloep aan de oostzijde van de spoorbaan en de Heerebeekloop aan de westzijde.

Deze verbinding zal langs de Vorst getraceerd kunnen worden. Deze verbinding kruist de waterscheiding van de twee stroomgebiedjes van genoemde beekloopjes. Het ligt daarom het meest voor de hand de verbinding vorm te geven als bosachtig droog milieutype, waar mogelijk met vochtige laagtes of poelen.

3.9. Ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Vorst

Verkeersmodel en verkeersonderzoek Boxtel

In november 1998 heeft het adviesbureau Goudappel Coffeng in opdracht van de

gemeente Boxtel onderzoek gedaan naar de in de toekomst meest optimale verkeersstructuur voor de gemeente Boxtel als geheel en waarbij rekening gehouden wordt met toekomstige ontwikkelingen.

Met als uitgangspunt de uitkomsten van dit onderzoek heeft het bureau een specifiek onderzoek gedaan naar de ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Vorst.

Bij dit onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor het optimaal functioneren van het bedrijventerrein met een minimale overlast voor de in de omgeving gelegen woningen, is het belangrijk een goede interne wegenstructuur te ontwikkelen met een directe aantakking op het hoofdwegennet van Boxtel;
- voor het aantal toekomstige arbeidsplaatsen per hectare wordt uitgegaan van 100 arbeidsplaatsen/ha (hetgeen een inschatting is die bewust aan de hoge kant is).
- aanleggen van de wegenstructuur volgens de Duurzaam Veilig-principes voor de aansluitpunten op het hoofdwegennet en de inrichting van de wegen op het bedrijventerrein;
- er dient sprake te zijn van een vlotte verkeersafwikkeling.

Naast een beschouwing van de gevolgen die er zijn voor de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd verkeer, wordt ook het fietsverkeer en de fietspadenstructuur nader beschouwd.

Op basis van deze uitgangspunten zijn vier ontsluitingsvarianten onderzocht:

1. ontsluiting van het bedrijventerrein vanaf de Keulsebaan door middel van een nieuwe rotonde;
2. ontsluiting vanaf de Keulsebaan door middel van een voorrangskruising;
3. ontsluiting vanaf de rotonde Boseind (waarbij de route naar Lennisheuvel wordt losgekoppeld van de rotonde en wordt aangesloten op de nieuwe ontsluitingsweg);
4. ontsluiting zowel vanaf de rotonde Boseind als een nieuwe rotonde vanaf de Keulsebaan.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat variant 1 de meest optimale oplossing is.

Ontsluiting van het bedrijventerrein door middel van een voorrangskruising (variant 2) past niet goed in het wegbeeld van de Keulsebaan en is minder positief voor de verkeersveiligheid.

Ontsluiting vanaf de rotonde Boseind (variant 3) zou zorgen voor een stagnerende verkeersafwikkeling in de spitsperiode en bovendien het verkeer door Lennisheuvel doen toenemen met 200 motorvoertuigen per etmaal.

Variant 4 heeft, hoewel het voor de bereikbaarheid van Vorst voordelen heeft (een dubbele ontsluiting), nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het (langzaam) verkeer van en naar Lennisheuvel. Bovendien zijn de aanlegkosten van deze variant relatief hoog.

Op basis van het onderzoek "Ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Vorst" is besloten om bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan uit te gaan van de ontsluitingsvariant met een nieuwe rotonde op de Keulsebaan (variant 1).

3.10. Windenergie

Windenergie en de gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft samen met de Nederlandse Onderneming voor Energie en Milieu B.V. Novem een quick scan laten uitvoeren naar de mogelijkheden van windenergie in binnen de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de nota "Windenergie en de gemeente Boxtel" d.d. juli 1999. De nota omvat een quick scan en adviezen voor zowel de technische aspecten van windenergie als het bestuurlijke en maatschappelijke draagvlak.

Uit de quick scan komt naar voren dat onder andere het gebied van de bedrijventerreinen Vorst en Ladonk een kansrijke locatie is voor windenergie. Deze locatie is op grond van milieuplanologische, (wind)technische en landschappelijke ruimtelijke criteria samen met vier andere locaties geselecteerd.

Over de mogelijkheden op de locatie "Bedrijventerrein Ladonk-Vorst" stelt de nota:

"Bedrijventerreinen aan de rand van de stedelijke bebouwing vormen een logisch aandachtsgebied voor windenergie vanwege de visuele relatie met (bedrijfsmatige) activiteit. Ladonk en de Vorst zijn verder interessant vanwege de ligging aan de drukke spoorlijn vanuit Eindhoven naar respectievelijk Den Bosch en Tilburg. Ook deze spoorlijn vormt een corridor waarbij de mogelijkheden voor functiecombinaties nader onderzocht dienen te worden. Het is een aandachtsgebied vanwege de mogelijke functiecombinaties".

In de nota wordt een maat van 300 meter tot 500 meter aangegeven als indicatieve afstand tussen windturbine en woningbouw. Het betreft een afstand voor verspreide en geconcentreerde woonbebouwing. In een notitie van de kleine Provinciale Planologische Commissie wordt een afstand van 100 meter genoemd. Dit is overigens nog geen officieel beleid.

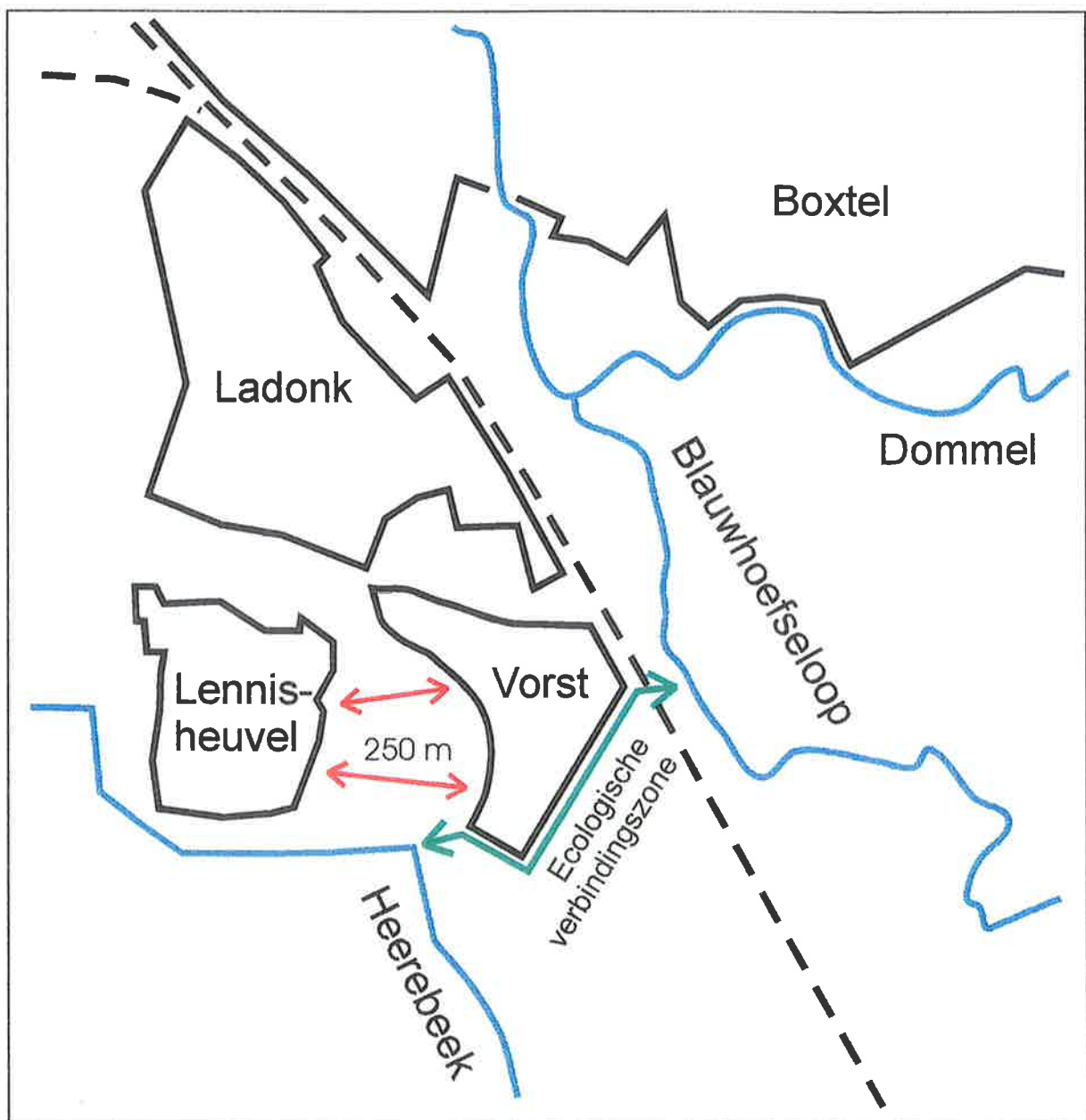
Verder worden in de nota aanbevelingen gedaan ten aanzien van de situering en vormgeving van windturbines, in het bijzonder voor de bedrijventerreinen Ladonk en Vorst:

- bij situering op bedrijventerreinen moet er aandacht besteed worden aan de bedrijfsveiligheid;
- bij voorkeur dient er ruimtelijk visuele relatie te zijn tussen de windturbine en het bedrijf dat de windenergie gebruikt ("groene P.R." voor het bedrijf);
- de locatie Vorst en Ladonk leent zich voor solitaire windturbines die visueel in relatie staan tot reeds aanwezige verticale elementen;
- een ruimtelijke visuele relatie met het spoor maakt de locatie geschikt voor "groene P.R." voor het bedrijventerrein;
- kleur, vorm en lichteffecten kunnen een bijdrage leveren aan het vormgeven aan het P.R.-gehalte van de windturbine.

Windenergiebeleid Noord-Brabant interimperiode

In afwachting van een herziening van het streekplan heeft de Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (brief d.d. 16 oktober 2000) voor de tussenliggende periode uitgangspunten geformuleerd voor het windenergiebeleid en voor de beoordeling van windinitiatieven:

- windenergie is niet alleen meer in westelijk Brabant mogelijk, maar in geheel Brabant;
- windprojecten in stedelijk gebied en bedrijventerreinen zijn toegestaan onder voorwaarden in "Beleidsnota Windenergie Noord-Brabant" van 1991;
- windprojecten in landelijk gebied zijn toegestaan onder dezelfde voorwaarden als stedelijk gebied, mits het project aansluit bij de karakteristiek van het landschap;
- er is geen maximale hoogte verbonden aan de ashoogte en toprotorhoogte;
- bij solitaire plaatsing is er de eis van duidelijke funktiekoppeling tussen windturbine en de afnemers van de elektriciteit van de windturbine.



4. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

4.1. Landschap en ecologie

Het nieuwe bedrijventerrein sluit aan op het bestaande terrein Ladonk met de Keulsebaan als gemeenschappelijk element. De zuidwestelijke grens van het terrein, op de overgang naar het landschap, met daarin het kerkdorp Lennisheuvel is zodanig gelegd, dat een afstand van 200 tot 400 meter ten opzichte van Lennisheuvel wordt aangehouden. Voorts sluit de grens landschappelijk aan bij die van het bedrijventerrein Ladonk III (westelijk van de rotonde Boseind) en wordt zij verder bepaald door een aantal te handhaven bebouwingsclusters in het landschap. Aan de zuidoostzijde wordt het terrein begrensd door de Vorst en het nabij de spoorbaan nog aan te planten bosgebiedje, dat in het kader van de spoorwegplannen is geprojecteerd als landschappelijke inpassingmaatregel voor de fly-over.

Op de overgangen van het bedrijfsterrein naar het landschap is overal de aanleg van een bos-element van formaat gepland. Langs de zuidwestzijde is een bosstrook van 30 meter tot 60 meter opgenomen. In deze strook is een voormalig agrarisch bedrijf (aardappelhandel) gelegen. De hoofdbebouwings van dit bedrijf betreft een karakteristieke langgevelboerderij die in het plan als woonboerderij is opgenomen. Langs de zuidzijde en langs de Vorst zijn de groenzones 20-30 meter breed. Deze beplantingssingels hebben, naast een visueel ruimtelijke betekenis ook een ecologische en een recreatieve functie.

In ecologisch opzicht voegen de beplantingssingels een op dit moment niet aanwezig milieutype aan het landschap toe, met name van belang voor bosvogels en kleine zoogdieren. Door de continuïteit -de structuur loopt door langs het bedrijventerrein Ladonk III- wordt een verbindingszone gevormd tussen het landschap zuidelijk van Boxtel (Brederheide), en de ecologische verbindingszone langs het Smalwater onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

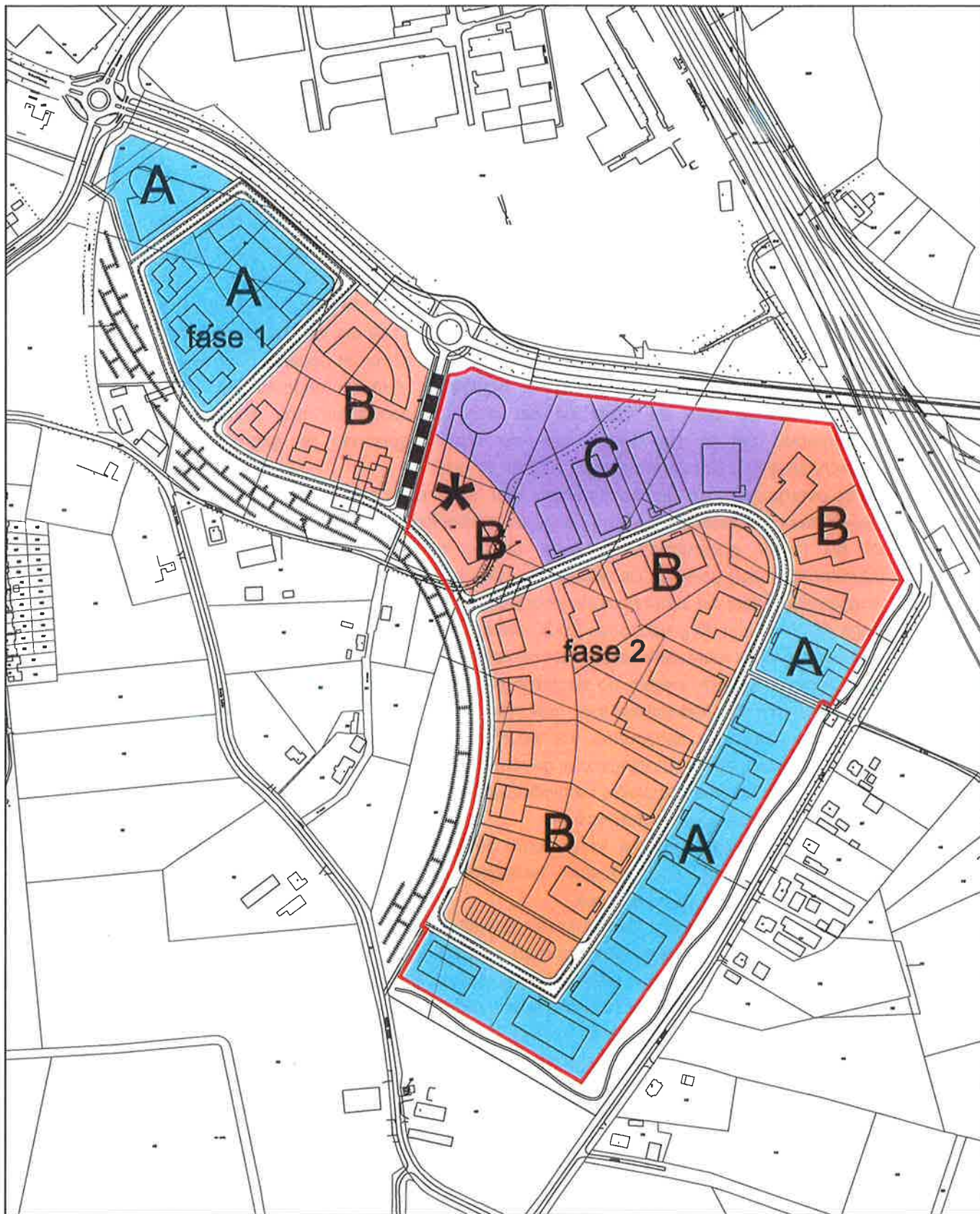
De beplantingssingel langs de Vorst vormt de belangrijkste drager van de in de nota "Groene levensader door Boxtel" beoogde ecologische verbinding tussen de Blauwhoefse Loop en de Heerebeek.

In recreatief opzicht vormt de beplantingssingel aan de zuidwestzijde van Vorst een groene setting voor een wandeling rondom Lennisheuvel. In dit verband is het wenselijk om nog een verbinding voor wandelaars te maken tussen de zuidkant van de Brede Heide en het dorpsgebied van Lennisheuvel zodat een continue wandelroute ontstaat. Deze kan wellicht gecombineerd worden met de aanleg van landschapselementen (houtwal, greppel) als onderdeel van de ecologische verbindingszone Blauwhoefseloop-Heerebeek.

Om de beschreven samenhangende landschappelijke en ecologische structuren te verkrijgen zullen ook (inpassings)-maatregelen buiten de planbegrenzings van het bedrijventerrein Vorst noodzakelijk zijn. Voor deze maatregelen zullen in het kader van de realisatie van het bedrijventerrein middelen worden gereserveerd.

4.2. Aard en omvang bedrijven

Voorgesteld wordt het bedrijventerrein als een gemengd bedrijventerrein ten behoeve van lokale bedrijven te ontwikkelen. Onder lokale bedrijven worden in dit kader verstaan



Fasegrens

A/B/C

Bedrijfsklasse



Gezamenlijke
voorzieningen



Uit te werken
bedrijfsdoeleinden

Bedrijfsklassen en fasering

Boxtelse bedrijven en de overige bedrijven welke passen in het provinciaal beleid voor groeiklasse 3-kernen met een duidelijke werkgelegenheidsfunctie. De oppervlakte van de bedrijfskavels is daarom in beginsel beperkt tot maximaal 5000 m². In bijzondere gevallen bijvoorbeeld bij de verplaatsing van een Boxtels bedrijf met een grote werkgelegenheidsfunctie en een grotere ruimtebehoefte kan op basis van een vrijstellingsbevoegdheid een bedrijf met een oppervlakte van 1 ha worden toegelaten.

Het soort bedrijven is milieutechnisch bepaald. Op het bedrijventerrein kunnen bedrijven worden gevestigd die behoren tot de zgn. milieucategorie 2, 3, en 4. Deze indeling is afgestemd op de hinder die de bedrijven veroorzaken waarbij per categorie een afstand aangegeven is die minimaal aangehouden moet worden ten opzichte van bestaande woningen. Voor de verschillende categorieën houdt dit in:

- categorie 2, afstand tot 30 meter;
- categorie 3, afstand 50 - 100 meter;
- categorie 4, afstand 200 - 300 meter.

In het plan zijn, met als uitgangspunt deze indeling in categorieën, de bedrijven ingedeeld in drie klassen (zie bijgevoegde afbeelding):

- klasse A bedrijven:
 - in categorie 2 met een afstand tot 30 meter;
 - in categorie 3 met een afstand tot 50 meter;
- klasse B bedrijven:
 - in categorie 3 met een afstand tot 50 meter en 100 meter;
- klasse C bedrijven:
 - in categorie 3 met een afstand van 100 meter.
 - in categorie 4 met een afstand van 200 meter.

Een deel van het bedrijventerrein is aangewezen als Uit te werken bedrijfsdoeleinden, waarbinnen de milieucategorieën 2, 3 en 4 mogelijk zijn. Dit deel van het bedrijventerrein is rood omlijnd in de afbeelding Bedrijfsklassen en fasering.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd, geeft inzicht in het soort bedrijven dat onder deze categorieën valt.

In het plangebied zijn de bedrijven geclusterd per klasse. De indeling van het plangebied is zodanig dat altijd voldaan wordt aan de afstand die op basis van de richtlijn uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten minimaal ten opzichte van woningen dient te worden aangehouden. De Uit te werken bedrijfsdoeleinden op de naastgelegen afbeelding geven de gewenste milieucategorieën weer.

Ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit is in het plan de mogelijkheid opgenomen om een bedrijf dat in principe tot een hogere klasse behoort, middels een vrijstelling in een gebied bestemd voor een lagere klasse te realiseren mits aangetoond is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Deze vrijstelling is gelimiteerd tot maximaal één afstandscategorie.

Bij het ontwikkelen van het terrein zal er naar worden gestreefd om gezamenlijke voorzieningen te realiseren. Daarbij kan worden gedacht naast een tankinstallatie, een wasstraat en eventueel gezamenlijke stalling van vrachtwagens en parkeerruimte voor auto's van werknemers en bezoekers. Ook kan gedacht worden aan een



Ruimtelijke opzet en inrichting

restaurant/cafetaria, vergader- en ontvangstruimte en kinderopvang etcetera.

Met name deze laatste voorzieningen zullen bijvoorkeur langs "de Entree" gerealiseerd dienen te worden. De wasstraat e.d. gecombineerd met een stalling voor vrachtwagens dient bijvoorkeur in het zuidelijke gedeelte van het plan te worden gesitueerd. Gezamenlijke parkeerruimte kan bijvoorkeur worden gesitueerd op verschillende plekken verspreid over het bedrijventerrein.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal in 2 fasen geschieden (zie afbeelding bedrijfsklassen en fasering). Uitgegaan wordt van een gemiddeld realiseringstempo van 2 ha bedrijventerrein per jaar conform het provinciale beleid. De fasering is afgestemd op de in Boxtel nog aanwezige restcapaciteit van ca 1 ha en op de geraamde behoefte. In de periode 2001 tot en met 2006 (zes jaren) zal, naast de uitgifte van de restcapaciteit van 1 ha, in het plangebied Vorst fase 1 met een omvang van ca. 6 ha worden ontwikkeld. Voor de periode 2007 tot en met 2012 (zes jaren) wordt de ontwikkeling van planfase 2 met een omvang van ca. 14,5 ha voorzien.

Op het bedrijventerrein zijn geen dienstwoningen toegestaan.

4.3. Gevolgen voor agrarische bedrijven en woningen in het gebied

In het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen alsmede enkele woonboerderijen. De betreffende woningen zullen moeten worden geamoveerd. Over de aankoop van in de randzone gelegen boerderij is inmiddels overeenstemming bereikt. Met de eigenaar van de andere in het plangebied gelegen woonboerderij wordt nog onderhandeld. Met de eigenaar van één agrarisch bedrijf is overeenstemming bereikt over de aankoop en verplaatsing. Van een tweede agrarisch bedrijf moet grond worden aangekocht, waardoor het bedrijf wordt verkleind. In de schadeloosstelling zullen de gevolgen worden meegenomen. Dat geldt ook voor een perceel behorende bij een boomkwekerij. Tenslotte moet van één agrarisch bedrijf de grond met woning en bedrijfsruimte worden aangekocht voor de realisering van het plan. De gemeente is bereid de mogelijkheden te onderzoeken het bedrijf elders voort te zetten dan wel de resterende gronden eveneens aan te kopen.

4.4. Ruimtelijke opzet en inrichting

De ruimtelijke opzet van het terrein volgt uit de gekozen ontsluiting (een centrale aansluiting op de Keulsebaan) de gekozen begrenzingen van het terrein, en de eisen vanuit de verkaveling.

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke opzet en inrichting van het gehele plangebied beschreven. Voor het gebied binnen het Uit te werken bedrijfsdoeleinden is de gewenste ruimtelijke opzet en inrichting aangegeven.

De ontsluitende straten structureren het terrein. De belangrijkste straat, "de Entree", die aansluit op de geprojecteerde rotonde in de Keulsebaan is voorzien van vrijliggende fietspaden en loopt tot aan de afgrenzende beplantingssingel, de centrale groenzone. Voor langzaamverkeer is er een doorsteek door deze singel. De andere wegen op het bedrijventerrein zijn voorzien van fietsstroken.

Langs de boszone ligt "de Laan". De bedrijven langs deze weg zijn georiënteerd op het



Deelgebieden met eigen beeldkwaliteit

groen van de beplantingssingel en krijgen zo een representatieve ruimtelijke omgeving. Vanaf "de Laan" wordt het terrein verder ontsloten door twee lusvormige wegen. De noordelijk gelegen lus heeft plaatselijk het karakter van een parallelweg aan de Keulsebaan. Hiermee wordt gegarandeerd, dat het bedrijventerrein een representatief front heeft naar de Keulsebaan toe.

De zuidelijke lus ligt helemaal binnen de verkavelingstructuur. Deze kavels liggen allemaal met de achterkant naar elkaar, of naar het omringende groen toe. Een front naar de Keulsebaan is hier niet van toepassing, omdat deze weg onder een helling ligt naar de tunnel onder het spoor. Vanaf de Keulsebaan is hier niet veel zicht op de omgeving. Op het bedrijventerrein is een circa 10 meter brede groensingel geprojecteerd. Vanuit de trein gezien wordt hiermee de achterzijde van de bedrijven afgeschermd.

Binnen het bedrijventerrein wordt het groene karakter vorm gegeven door middel van een continue boomplanting langs de straten met een boomsoort van de eerste orde. Deze bomen worden geplant op een onderlinge afstand van 10 meter.

Daarin is een optimale garantie gelegen voor de gewenste continuïteit van de bomenrij enerzijds, en de mogelijkheid om toegangen tot de bedrijfskavels te maken zonder daarvoor bomen uit het stramien weg te moeten laten. Tien meter afstand tussen de bomen is immers voldoende afstand om een goede inritconstructie (op vrachtwagens gedimensioneerd) te realiseren.

In de straatprofielen is tegen de erfgrenzen aan voorzien in losgroeïende hagen van ca 1 meter hoog.

Hiermee wordt de groene kwaliteit van de ruimte versterkt, en eenheid gecreëerd tussen de presentatie van de individuele bedrijven. Per straat kan hiervoor een verschillende soort worden gebruikt. Te denken valt daarbij aan stevige, robuuste en groenblijvende soorten.

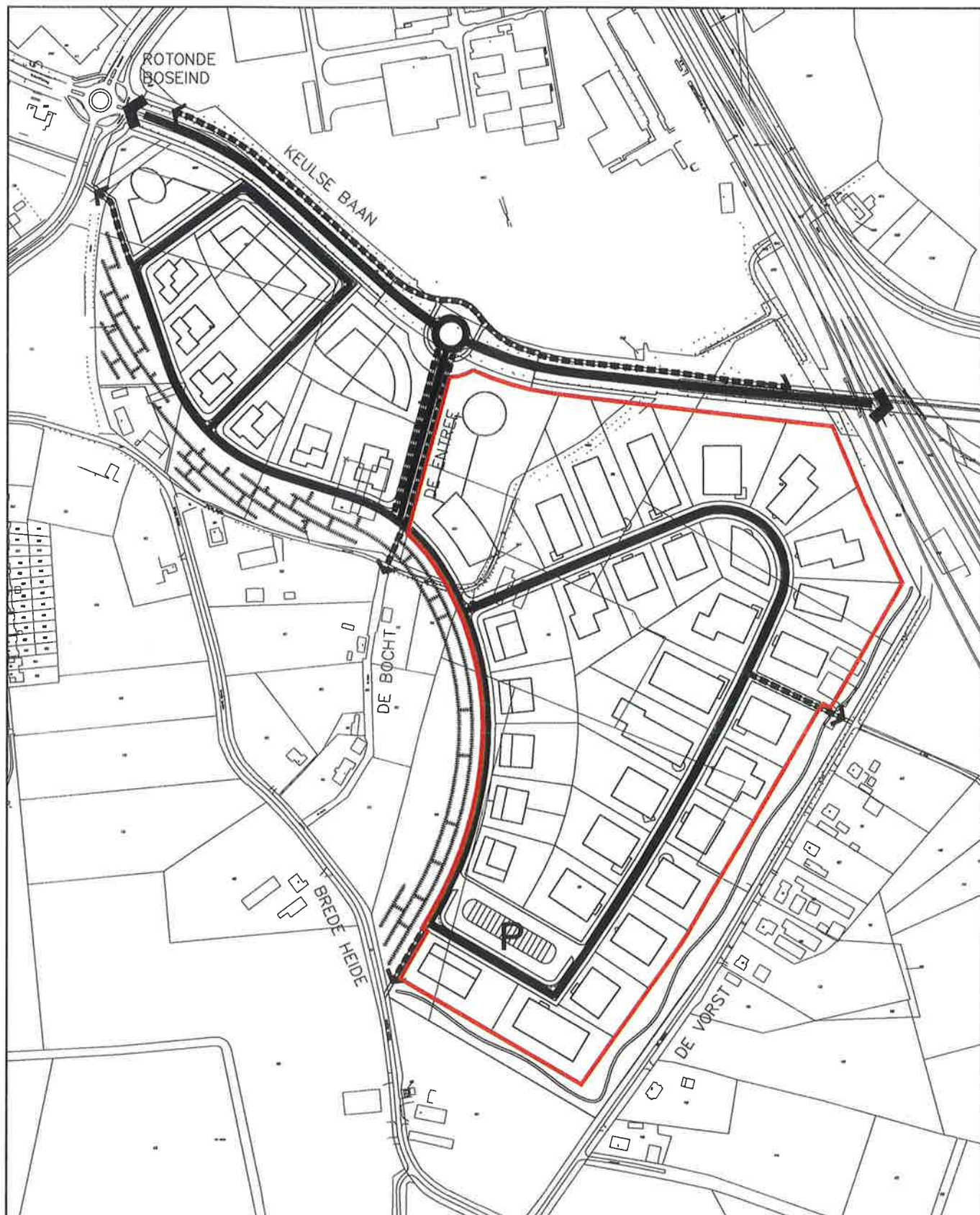
4.5. Beeldkwaliteit

Een goede beeldkwaliteit is een aspect waaraan in het kader van dit bestemmingsplan bijzondere aandacht aan is besteed. Een goede beeldkwaliteit is voor het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein van groot belang. Het is immers van belang om de ruimtelijke kwaliteit zeker te stellen. Een goede ruimtelijke kwaliteit ondersteunt de representativiteit van het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is zeer zichtbaar gesitueerd langs de hoofdontsluitingsweg de Keulsebaan en de rotonde Boseind. Verder wordt in het plangebied langs "de Entree" en de centrale groenzone een hoogwaardige representatieve omgeving voorgestaan.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het "Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Vorst" opgenomen. Dit plan gaat in op de aspecten die van belang zijn voor het realiseren van een goede beeldkwaliteit. Om de eenheid in beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen, is voor het totale plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld, dus ook voor het gebied binnen de Uit te werken bedrijfsdoeleinden. Er worden vijf deelgebieden onderscheiden ieder met hun eigen karakteristiek en eisen ten aanzien van de representativiteit en beeldkwaliteit.

Voor deze deelgebieden zijn ten aanzien de bebouwing, de architectuur en het kleurgebruik alsmede de inrichting van de kavel eisen geformuleerd, die een goede



- Auto-ontsluiting
- Langzaam verkeer

beeldkwaliteit dienen te bevorderen.

Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitplan een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte in de vorm van principeprofielen aangegeven (zie afbeelding).

De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden.

de Kop

"De Kop", georiënteerd op de rotonde Boseind en de Keulsebaan, is één van de markante plekken op het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat het gebouw zich moet onderscheiden als een markant object met een groene buitenruimte. Gestreefd wordt naar een representatieve en hoogwaardige uitstraling.

de Etalage

"De Etalage" vormt het gezicht van het bedrijventerrein langs de Keulsebaan. Er zullen hier dan ook bij voorkeur hoogwaardige en showroomachtige bedrijven worden gesitueerd. Uitgangspunt is hier een zorgvuldige vormgeving en een presentatie als een sterk samenhangend geheel.

de Laan

Dit deelgebied langs de centrale groenzone krijgt een representatief en "groen" karakter. Langs de Laan worden "villa-achtige" bedrijfsgebouwen in de vorm van vrijstaande of 2-onder1-kap bedrijfspanden voorgesteld met representatieve voorziden in een groene, parkachtige setting.

het Object

Dit deelgebied omvat de entree en het centrum van het bedrijventerrein. Hier kunnen een bedrijvenverzamelgebouw en een facility-point worden geprojecteerd. "Het Object" heeft een hybride karakter dat vorm krijgt door een aaneenschakeling van drie gebouwen. Het gebouw langs de Keulsebaan krijgt een vergelijkbare uitstraling als "de Kop". Het gebouw aan "de Laan" sluit aan op het groene parkachtige karakter en de villa-achtige bebouwing. Het tussenlid wordt vormgegeven als één gebouw en geeft een duidelijk vorm aan "de Entree" doordat het deze begeleidt.

het Binnengebied

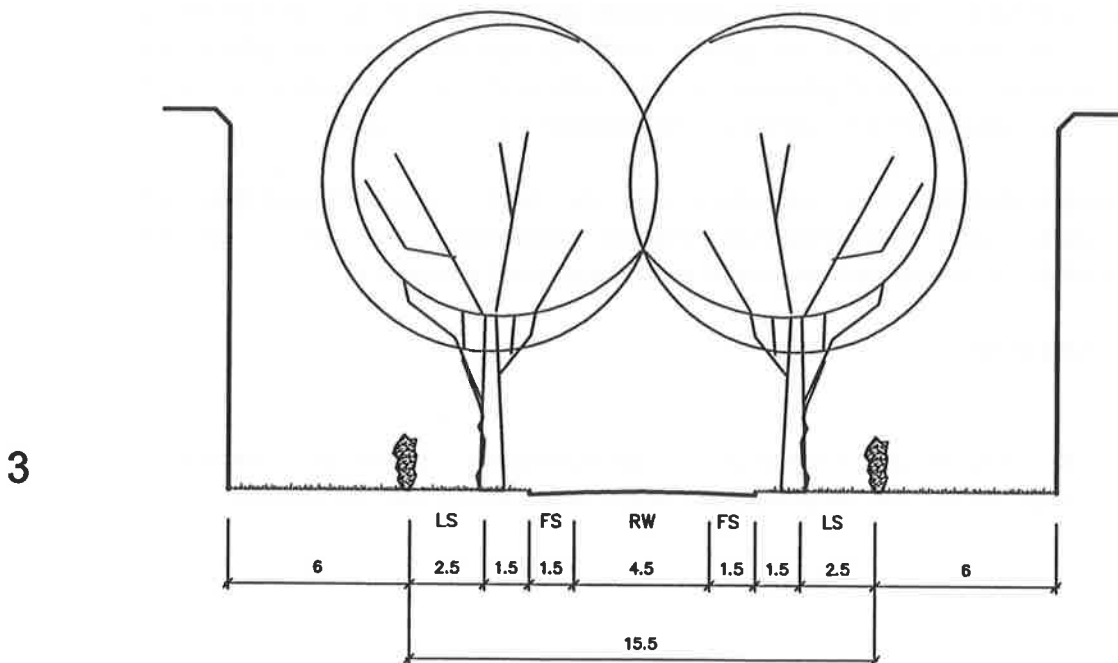
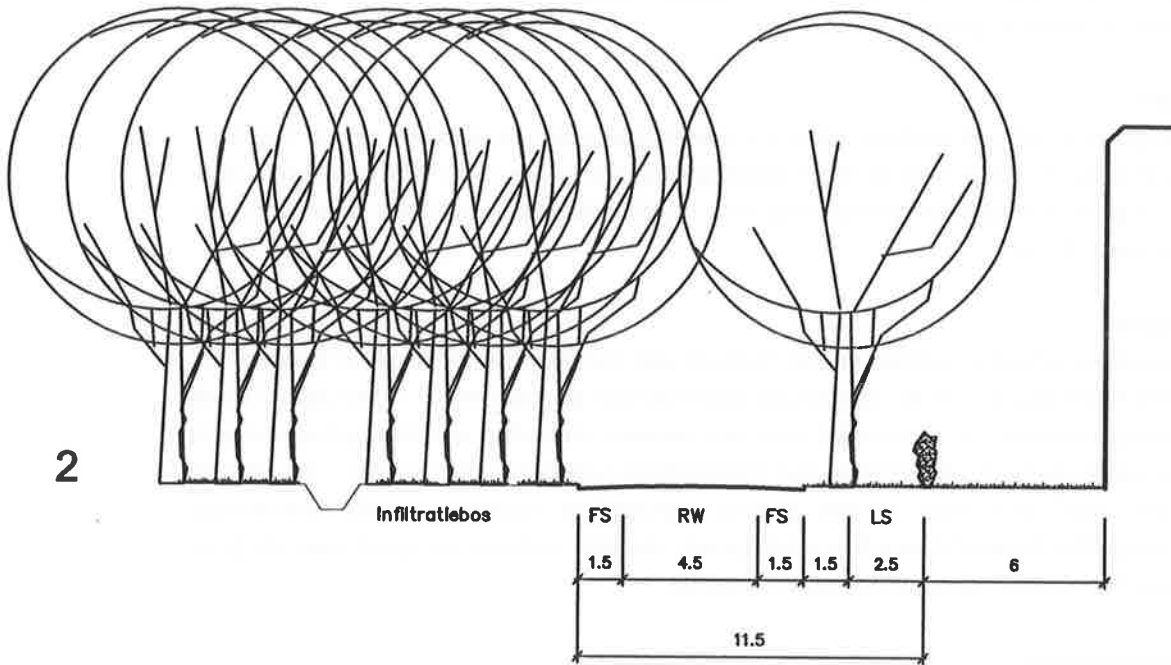
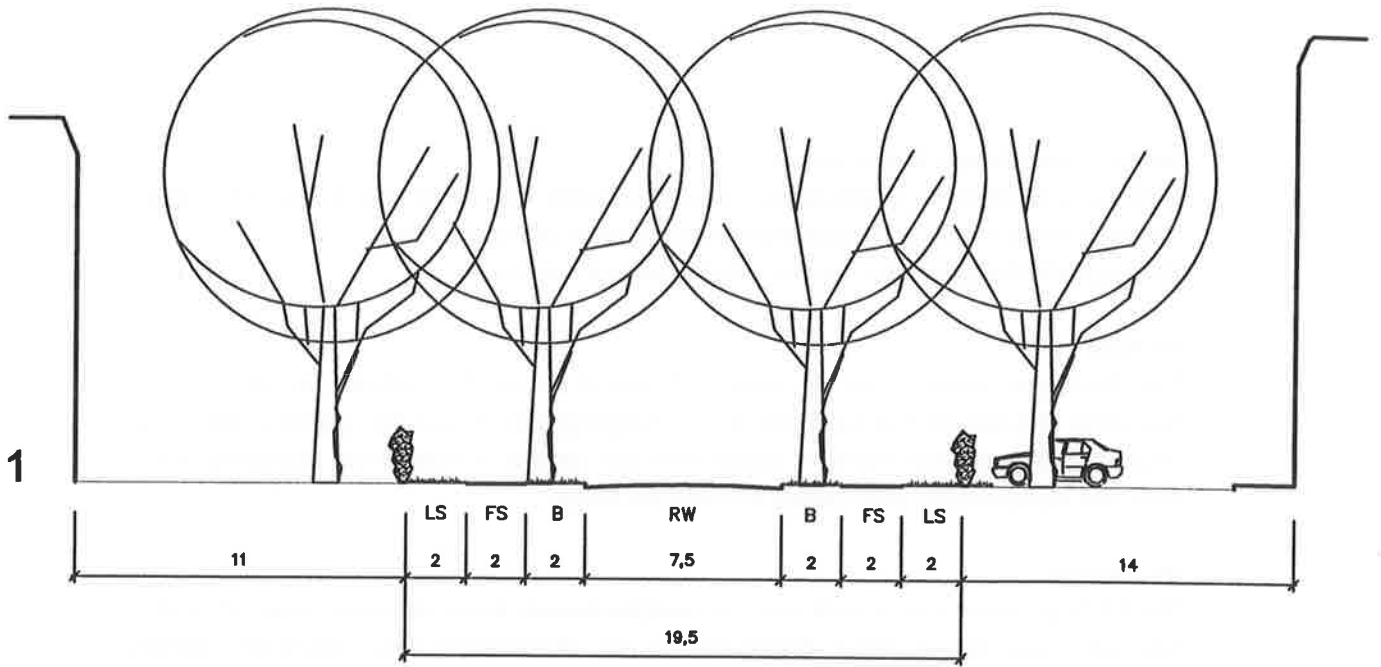
"Het Binnengebied" biedt ruimte voor gevarieerde gemengde bedrijven. De samenhang wordt vooral verkregen door de groene inrichting van het openbaar gebied. De beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen wordt in belangrijke mate bepaald door visueel aantrekkelijke representatieve ruimtes en entreepartijen aan de voorgevel.

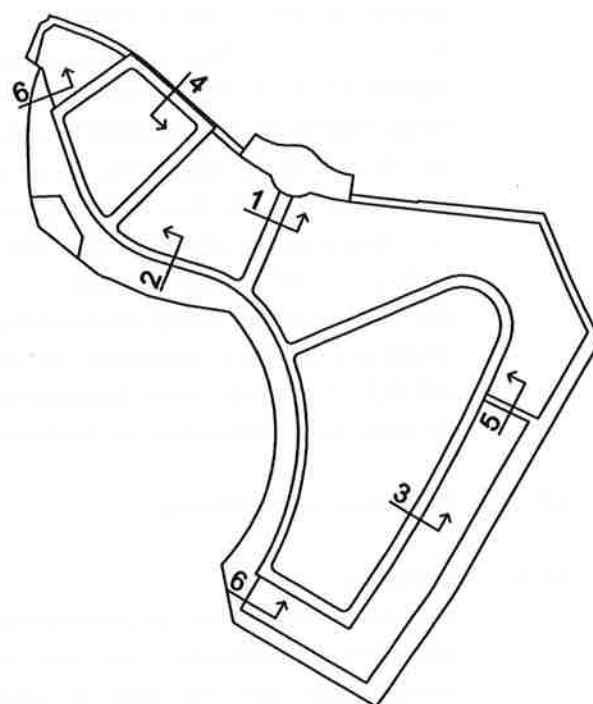
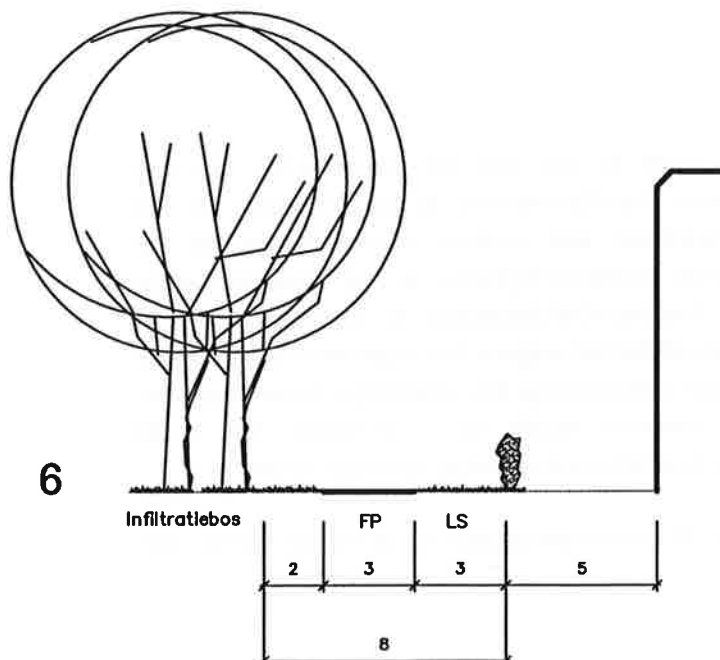
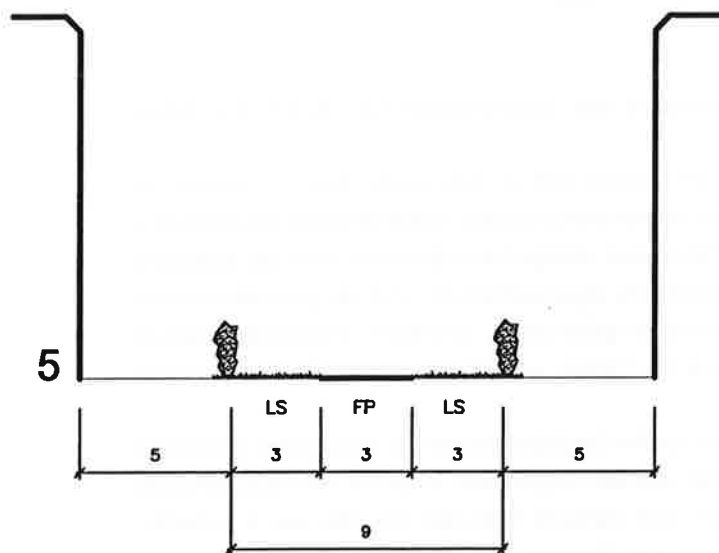
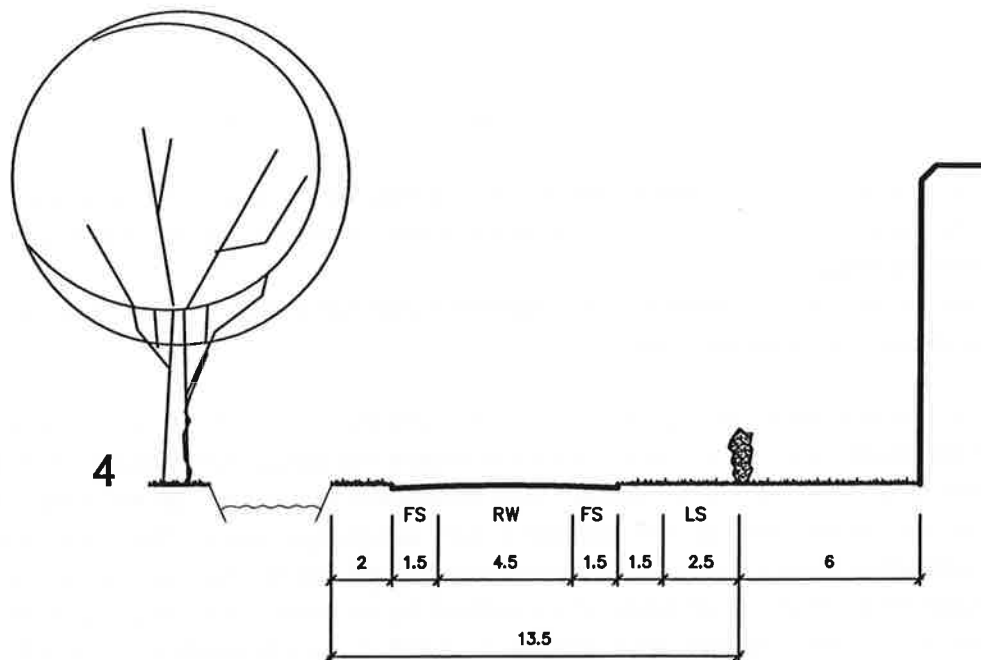
Het beeldkwaliteitplan zal, aanvullend aan de bestemmingsplanbepalingen, als toetsingskader voor welstandsbeleid fungeren. Voorwaarde hiervoor is dat het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad als zodanig wordt voorgesteld.

4.6. Verkeersaspecten

Structuur

Conform de aanbevelingen uit het onderzoek van adviesbureau Goudappel Coffeng naar de ontsluitingsstructuur van het plangebied, wordt de ontsluiting voor autoverkeer van het





verklaring

- FP fietspad
- RW rijweg
- FS fietstrook
- LS leidingstrook
- B berm

principe-profielen

schaal 1 : 250

bedrijventerrein via een aansluiting op de Keulsebaan, "de Entree", ontsloten. De aansluiting is vormgegeven als rotonde, welke wordt uitgevoerd volgens de principes van Duurzaam Veilig.

De ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt vanaf "de Entree", vanaf "de Laan" en vanaf de twee ontsluitingslussen.

Er is speciale aandacht gegeven aan de ontsluiting voor de fietser. Vanaf de hoofdfietsroute langs de Keulsebaan worden fietsers via vrijliggende fietspaden het plan binnen geleid. Na "de Entree" worden deze fietspaden aangesloten op een stelsel van fietsstroken langs alle op het bedrijventerrein aanwezige wegen. Voor een goede bereikbaarheid van en naar het omringend buitengebied worden door de geprojecteerde groenzones doorsteken gemaakt aan de oostkant bij de Vorst, het zuidkant bij de Brede Heide, in het verlengde van "de Entree" bij de Bocht en aan de westkant bij de rotonde Boseind. De doorsteken bij de Brede Heide, de Bocht en de rotonde Boseind vormen gezamenlijk ook een doorgaande route voor recreatief fietsverkeer.

De doorsteken kunnen in geval van werkzaamheden of calamiteiten op "de Entree" ook gebruikt worden als nooduitgang voor het autoverkeer.

Inrichting

Voor de inrichting van de verkeersstructuur is het uitgangspunt een duurzaam veilige verkeerssituatie op het bedrijventerrein.

Een duurzaam veilige verkeerssituatie wil zeggen dat er evenwicht bestaat tussen de aspecten gebruik, functie en vorm, ofwel afstemming tussen (toekomstige) intensiteiten op de weg en de inrichting van de weg. Voor een veilige infrastructuur dient de inrichting van de weg te zijn afgestemd op het gebruik, de eigenschappen van de gebruiker en de functie van de weg. Een inrichting die hierop is gebaseerd, voorkomt onbedoeld gebruik van infrastructuur, ontmoetingen met hoge snelheids- en richtingsverschillen en onzeker gedrag van verkeersdeelnemers.

Om een duurzaam veilige verkeerssituatie op het bedrijventerrein te realiseren, wordt het uitgevoerd als 30 km/h-gebied. De wegen worden uitgevoerd in asfalt met een breedte van 6,5 - 7,5 meter met suggestiestroken voor fietsers met een breedte van 1,5 meter. De vrijliggende fietspaden en de doorsteken voor fietsers zijn 2 - 3 meter breed.

4.7. Duurzame ontwikkeling

4.7.1. Inleiding

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Vorst is een van de instrumenten om een duurzame ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein te bevorderen. Bij het voorbereiden van het plan is duurzaamheid een continu aandachtspunt bij het ontwikkelingsproces. In het onderhavige bestemmingsplan is op integrale wijze ingespeeld op de mogelijkheden om duurzaamheidsaspecten te bevorderen. In de paragraaf duurzame ontwikkeling worden achtereenvolgens het algemene beleidskader en de doelstellingen voor een duurzame ontwikkeling per planningsniveau gegeven. Daarna volgt een overzicht van de concrete regels en maatregelen die in dit bestemmingsplan met betrekking tot een duurzame ontwikkeling zijn opgenomen.

In samenhang met de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is de notitie "Vorst, een

duurzaam bedrijventerrein" opgesteld d.d. 23 maart 2000. In deze notitie wordt ingegaan op het kader duurzame ontwikkeling, het ontwikkelingsproces en mogelijke invalshoeken en ambities voor een duurzaam bedrijventerrein in de gemeente Boxtel. De notitie is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Voor een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein Vorst kunnen naast het onderhavige bestemmingsplan en de in dat kader verrichte onderzoeken de volgende plannen en nota's van de gemeente Boxtel sturing geven aan de beoogde duurzame realisatie:

- de "Nota Duurzame Ontwikkeling" d.d. januari 2000
- het "Beeldkwaliteitplan Vorst", 20 december 2000.
en de nog op te stellen :
- nota "Uitgiftebeleid Bedrijventerrein Vorst";
- nota "Inrichtingsplan openbare ruimte Bedrijventerrein Vorst".

4.7.2. Algemeen beleidskader

Het algemene beleidskader voor een duurzaam bedrijventerrein wordt als volgt omschreven.

Met de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein Vorst in de gemeente Boxtel wordt beoogd dat een gebied in ontwikkeling wordt gebracht voor meerdere bedrijven waarbij een duidelijke toegevoegde waarde wordt bereikt in ruimtelijke, milieutechnische en economische zin. Het gaat hierbij om aspecten als het ontwikkelen en het zeker stellen van ruimtelijke kwaliteit, het optimaal benutten van de locatie en haar directe omgeving, het efficiënt inzetten en het uitwisselen van energie- en water- en materiaalstromen en diensten, het voorkomen van hinder, verontreiniging en aantasting en het bevorderen van een lange economische levensduur van het bedrijventerrein.

4.7.3. Doelstellingen

Het algemene beleidskader kan in de vorm van doelstellingen voor een duurzame ontwikkeling nader worden uitgewerkt. Duurzaamheid komt op verschillende niveaus tot uitdrukking. Achtereenvolgens kunnen worden onderscheiden:

1. Kaders voor de behoeftebepaling.
Noodzaak tot de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein.
 - Ruimte
Het bedrijventerrein Vorst moet voorzien in de noodzaak van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor de gemeente Boxtel.
De vraag naar bedrijfsterrein overstijgt vele malen het aanbod van bedrijfsterrein. Ruimte is noodzakelijk voor duurzame processen zoals het verplaatsen van bedrijven uit het centrum van Boxtel en voor het uitvoeren van de revitalisatie van bedrijventerrein Ladonk.
 - Het bevorderen van de werkgelegenheid en het stimuleren van de economische structuur.
2. Kaders voor de situering.
Locatiekeuze voor het terrein.
 - Ruimte:

Aansluiting zoeken bij het bestaande bedrijventerrein Ladonk.

Bevorderen van de synergie van bestaand en nieuw bedrijventerrein.

Stimuleren van extra kansen voor de revitalisering van Ladonk.

- Natuur en landschap

Transformatie van een gebied waarin geen sprake is van belangrijke ecologische en natuurlijke elementen en bijdrage leveren aan de kwaliteit.

- Verkeer en mobiliteit

Aansluiting op bestaand fietspadennetwerk.

Nabijheid van NS-station.

Ontsluiting op de hoofdwegenstructuur van Boxtel met een directe verbinding naar de A2.

3. Kaders voor de planopzet

- Ruimte

Ontwikkelen van een duurzame ruimtelijke structuur.

- Natuur en Landschap

Ontwikkeling van natuurelementen die deel uit kunnen maken van grotere structuren.

Realisatie van een duurzame landschappelijke geleding en inpassing.

- Stedenbouw

Stimuleren van intensief ruimtegebruik.

Streven naar een hoge belevingswaarde.

- Waterhuishouding

Streven naar een gesloten waterbalans voor het terrein.

- Energie

Bevorderen van de uitwisseling van energie tussen de bedrijven.

Het verminderen van het gebruik van energie.

Bevordering van het gebruik van alternatieve energie.

- Verkeer en mobiliteit:

Bevorderen van het gebruik van openbaar vervoer en de fiets.

Bevorderen van logistieke samenwerking.

Het realiseren van een duurzaam veilige inrichting voor verkeer.

- Beheer

Streven naar parkmanagement.

Aanbieden pakketten met bijvoorbeeld duurzame energie, duurzame bouw.

4. Kaders voor de planrichting

Inrichting en beheer van het terrein en de directe omgeving.

- Ruimte

Het toepassen van het milieuzoneringssysteem "Bedrijven en milieuzonering" (publicatie van VNG-uitgeverij 1999).

- Natuur en Landschap

Ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs De Vorst.

Beschikbaarstelling van financiële middelen voor "groene" maatregelen buiten het plangebied.

- Stedenbouw

Uitwerking van het bevorderen van intensief ruimtegebruik:

- optimalisering van de verhouding bruto - netto uitgeefbare grond;
- toepassing van een hoog bebouwingspercentage;
- bevorderen van het ondergronds en in meerdere lagen bouwen;
- reservering van ruimte voor gezamenlijke voorzieningen.

Uitwerking van het bevorderen van een hoge belevingswaarde:

- beeldkwaliteitsaspecten vaststellen in een beeldkwaliteitplan
- realiseren van een groene dooradering van het terrein;
- vaststellen van een minimumpercentage voor groenvoorzieningen op de bedrijfskavels.
- Waterhuishouding

Infiltratie van hemelwater van daken (en verharde oppervlakten).

Aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel (met infiltratierielen).

Aanleg van infiltratievoorzieningen in de vorm van een rabattenbos.

Onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van grijs water.

- Energie

Bevorderen van plaatsingsmogelijkheden voor windturbines en het gebruik van windenergie.

Toepassing van brede leidingstroken langs alle bedrijfskavels.

- Verkeer en mobiliteit

Inrichting volgens het principe duurzaam veilig.

Aanleg van gezamenlijke parkeervoorzieningen voor vrachtwagens en /of personenauto's

5. Kaders voor beheer op bedrijfsniveau

Inrichting van de kavel, de bebouwing, en de bedrijfsprocessen

- Vestigingsbeleid/Uitgiftebeleid

Prioriteit voor bedrijven die op het gebied van duurzaam bouwen en duurzame bedrijfsprocessen een extra inspanning willen leveren.

Vaststellen van pakketten met vestigingsvoorwaarden: verschillend ambitieniveau wat betreft duurzame ontwikkeling en beheer.

4.7.4. Uitwerkingen

Bij de uitwerking van de duurzaamheidsdoelstellingen in dit bestemmingsplan worden wat betreft de realisatie en het beheer van het bedrijventerrein Vorst vier invalshoeken van verschillend schaalniveau onderscheiden.

- de planning en situering van het terrein.
- de inrichting van het terrein en zijn directe omgeving;
- de inrichting van de kavel en de realisering van de bebouwing;
- de bedrijfsprocessen.

Voor ieder schaalniveau wordt in de notitie "Vorst, een duurzaam bedrijventerrein een aantal mogelijke ideeën en maatregelen voor een duurzaam bedrijventerrein aangegeven. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijk relevante aspecten voor de

totstandkoming van een duurzaam bedrijventerrein vastgelegd. Op de afbeelding bedrijfsklassen en fasering (zie paragraaf 4.2) is de ruimtelijke indeling van het gebied en zijn de te onderscheiden gebieden met verschillende bedrijfscategorieën aangegeven. Speciale aandacht is gegeven aan de landschappelijke inpassing (plankaart blad 2) en de beeldkwaliteit (plankaart blad 3). In de voorschriften en de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal bepalingen opgenomen dat mede gericht is op het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein. Samenvattend komen in dit bestemmingsplan de navolgende duurzaamheidsaspecten aan de orde:

1. De planning en situering van het terrein:
 - versterking economische structuur en werkgelegenheid;
 - afstemming op de behoefte van groeiklasse 3-kernen met belangrijke werkgelegenheidsfunctie;
 - prioriteit bij verplaatsing uit te revitaliseren gebied;
 - afstemming op milieucategorieën VNG-lijst.
2. De inrichting van het terrein en zijn directe omgeving:
 - ecologische versterking; zone met natuurontwikkeling langs Vorst;
 - een goede landschappelijke inpassing;
 - afscherpende beplantingsstroken langs het buitengebied;
 - ontwikkeling van zone met waterberging en infiltratie;
 - algehele groene inrichting en dooradering van het bedrijfsterrein;
 - optimaliseren netto/bruto verhouding uitgeefbaar bedrijfsterrein;
 - ontwikkeling van een flexibel meerlagig bedrijfsverzamelgebouw;
 - ontwikkeling van een facilitypunt met gezamenlijke voorzieningen;
 - locatiemogelijkheden voor windturbines;
 - ruimte voor brede leidingstroken met groene inrichting;
 - duurzame ontsluitingsstructuur (duurzaam veilig);
 - stimuleren fietsgebruik; aanleg vrijliggende fietspaden en fietsstroken;
 - ontwikkeling gezamenlijke (vrachtwagen)parkeervoorzieningen.
3. Het bedrijfsgebouw en de indeling van de kavel:
 - zuinig en effectief ruimtegebruik;
 - gestapeld en ondergronds bouwen;
 - mogelijkheden voor aaneengesloten bouwen;
 - gedifferentieerde maximum hoogten;
 - bebouwingspercentage maximaal 70%;
 - minimaal 10% en 15 % groen op bedrijfskavels;
 - gezamenlijke inritten en parkeren;
 - bevordering van duurzaam bouwen;
 - realisatie van een beeldkwaliteitplan;
 -
4. De bedrijfsprocessen:
 - Bevorderen van collectief duurzaam water- en energiebeheer;
 - Bevorderen van gebruik van duurzame energie (wind – en zonne-energie);
 - Bevorderen van gebruik van reststoffen;
 - Bevorderen van collectieve afvalinzameling.

4.8. Juridische verantwoording

Wettelijke grondslag

Het bestemmingsplan "Vorst" is opgezet als een gedeeltelijk gedetailleerd en een gedeeltelijk uit te werken bestemmingsplan in de zin van de artikelen 10 en 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

In de WRO wordt bepaald dat de gemeenteraad voor het gebied dat niet tot de bebouwde kom behoort een bestemmingsplan dient vast te stellen. In een dergelijk plan worden, voor zover dit voor een goede ruimtelijke ordening nodig is, de bestemmingen van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden zo nodig in verband met de bestemming voorschriften gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen.

Om inzicht te geven in de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid in het plangebied zal realiseren, is gebruik gemaakt van de in artikel 12, lid 1, onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening gegeven mogelijkheid een "beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen. De beschrijving in hoofdlijnen bevat zowel toetsingscriteria als afstemmingsregels.

Plankaart

De plankaart bestaat uit drie bladen.

Blad 1 omvat de bestemmingen en het renvooi. Dit blad is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1 : 2000. Op dit blad zijn, via een combinatie van begrenzingen, letteraanduidingen (codering) en, voor zover nodig, arceringen de diverse bestemmingen van de gronden aangegeven.

Blad 2 en blad 3 zijn verbonden aan artikel 1 (Beschrijving in hoofdlijnen) van de voorschriften en bevatten respectievelijk algemene uitgangspunten en aspecten met betrekking tot de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

Indeling voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Paragraaf I - Hoofdlijnen van beleid
- Paragraaf II - Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf III - Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV - Aanvullende bepalingen

De eerste paragraaf bevat de beschrijving in hoofdlijnen waarin een aantal hoofdelementen van het gewenste ruimtelijke beleid c.q. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn aangegeven.

De tweede paragraaf omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf III en IV van de voorschriften worden gebruikt.

Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen over de wijze waarop de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten, alsmede een artikel dat de inhoudelijke afstemming met de bouwverordening vastlegt.

Paragraaf III geeft een omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen.

Bij iedere bestemming wordt in lid A een doeleindenomschrijving gegeven en realisering-en

bebouwingsvoorschriften in de vorm van maximaal toelaatbare hoogten, situering van de toegestane bouwwerken en dergelijke. Verder zijn bij iedere bestemming, indien gewenst, vrijstellingsbepalingen opgenomen, teneinde de nodige flexibiliteit mogelijk te maken.

Lid B en C regelen het gebruik van gronden, respectievelijk bouwwerken.

Bij enige artikelen wordt voor wat betreft het gebruik van gronden en bouwwerken verwezen naar de gebruiksbepalingen van een eerdergenoemde bestemming. De leden B en C zijn zodanig geredigeerd dat deze bepalingen bij de bestemmingen, waarin wordt verwezen, zelfstandig te gebruiken zijn. Als dus in artikel 6 voor wat betreft het gebruik van gronden wordt verwezen naar lid B van artikel 5, dan dient lid B van artikel 5 gelezen te worden als ware dit lid volledig uitgeschreven bij lid B van artikel 6. Een en ander is gedaan om uitgebreide herhalingen te voorkomen.

Paragraaf IV van deze voorschriften bevat een aantal bepalingen welke veelal een algemene geldigheid hebben voor de bestemmingen van paragraaf III, zoals algemene vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden, strafbaarstelling en dergelijke.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om te bepalen of bepaalde bedrijven in het plangebied vanuit oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de voorschriften. In deze bijlage is tevens een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Artikelsgewijs commentaar

Paragraaf I Hoofdpijnen van beleid

Artikel 1

De gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling als aangegeven in de toelichting wordt met behulp van de in de voorschriften opgenomen beschrijving in hoofdpijnen (bih) geïntegreerd in de voorschriften. In de bih zijn in lid 2 de algemene uitgangpunten van het bestemmingsplan geformuleerd, waarbij met name ingegaan wordt op het gemeentelijke en provinciale beleid, het vestigingsbeleid en duurzaamheidsaspecten

In lid 3 wordt ingegaan op de toegelaten (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten en de gewenste situering van bepaalde soorten bedrijven. Daarnaast zijn de belemmeringen van geurhinderzones vastgelegd.

Lid 4 bevat bepalingen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke inrichting. Achtereenvolgens worden de hoofdpijnen van beleid met betrekking tot de landschappelijke inpassing, de ontsluiting en inrichting, de beeldkwaliteit en de duurzaamheid vastgelegd.

Lid 5 handelt over fasering en lid 6 regelt de compensatiemaatregelen.

Via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is voorzien in het laten vervallen van de "zone geurhinder" bij beëindiging van de vergunningsplichtige activiteiten. Voorts is via wijzigingsbevoegdheid voorzien in de mogelijkheid voor een andere fasering bij gewijzigd uitgiftebeleid.

Paragraaf II Algemene en technische bepalingen

Artikel 2

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen welke in de voorschriften worden gebruikt.

Artikel 3

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden gemeten.

Artikel 4

Bevat een bepaling over de afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Artikel 9, lid 2 van de Woningwet bepaalt dat deze voorschriften uit de bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de bouwverordening aanvullende werking hebben is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.

Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Artikel 5

Betreft gronden die zijn bestemd voor "Uit te werken Bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 1) en de in dit artikel opgenomen uitwerkingsregels.

Wanneer aan de uitwerkingsverplichting wordt voldaan, dient een procedure te worden gevolgd. Zolang een uitwerkingsplan niet onherroepelijk is goedgekeurd, doch wel beschikt wordt over een concept- dan wel een vastgesteld uitwerkingsplan, is het mogelijk bepaalde bouwwerken te bouwen die passen in dat concept-plan. Gedeputeerde Staten dienen hiervoor vooraf een verklaring van geen bezwaar te hebben afgegeven. Hiervoor dient eveneens een procedure gevoerd te worden..

Artikel 6

Regelt de bestemming voor bedrijven in het plan. In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 1) is de aard van de toegelaten bedrijven beschreven.

Via een vrijstellingsbevoegdheid kunnen bedrijven in een hogere categorie (maximaal één afstandscategorie) worden toegelaten indien een verantwoord woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Voor een toetsing hiervan kunnen de criteria worden beoordeeld die zijn aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Geur, Stof, Geluid, Gevaar, Verkeer en Visueel).

Via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 12) is voorzien in de mogelijkheid de Staat van Bedrijfsactiviteiten te actualiseren, wanneer bedrijven door bijvoorbeeld veranderingen in het productieproces in een hogere of lagere categorie moeten worden ingedeeld dan nu het geval is.

Artikel 7

Regelt de bestemming van een te handhaven karakteristieke langsgevelboerderij ten behoeve van één woning. Via wijzigingsbevoegdheid is voorzien in het splitsen van het pand in twee woningen met de daarbij behorende bijgebouwen.

Artikel 8

Regelt de bestemming van de wegen, voet- en fietspaden, bermen, groenvoorzieningen en water op het bedrijventerrein.

Een precieze indeling van dit gebied is niet aangegeven teneinde te kunnen inspelen op nadere inrichtingseisen.

Artikel 9

Regelt de bestemming openbaar groen, zoals groenstroken, beplantingssingels, water, voetpaden en fietspaden. In dit artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van natuurwaarde en de landschappelijke waarde, waaronder uitdrukkelijk begrepen de ruimtelijke visuele waarde van afschermende beplantingen.

Paragraaf IV Aanvullende bepalingenArtikel 10

Bevat algemene vrijstellingen, gebaseerd op art. 15, lid 1a W.R.O. Deze hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen nutsgebouwen van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de situering van bestemmingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 11

Betreft "Nadere eisen". Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge dit artikel nadere eisen stellen bij het situeren van bedrijfs- en nutsgebouwen en met betrekking tot de beeldkwaliteit van bebouwing. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in artikel 15, lid 1b W.R.O.

Artikel 12

Geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan ten aanzien van bepaalde onderwerpen te wijzigen. Deze bevoegdheid is gekoppeld aan een procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld tegen wijzigingen bedenkingen in te dienen.

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt onder meer de bouw van transformatorhuisjes van een groter formaat dan in artikel 10 (algemene vrijstellingen) mogelijk gemaakt.

Artikel 13

Bevat "Procedureregels" die in lid 1 aangeven wanneer en welke procedure burgemeester en wethouders dienen te volgen indien zij de aan hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid of bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen willen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren te brengen tegen een ontwerp besluit. Indien een procedure dient te worden gevolgd is zulks bij de diverse bepalingen aangegeven.

Lid 2 bevat regels die aangeven welke procedure burgemeester en wethouders dienen te volgen, indien zij de aan hun toegekende wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO willen effectueren. Het geeft de belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen tegen een ontwerp-besluit van bovengenoemd college.

Artikel 14

Strafbepaling. De voorschriften betreffende het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een strafbepaling is opgenomen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is overtreding van laatstbedoelde voorschriften als een strafbaar feit aangemerkt. De strafmaat zelve is in artikel 59 van genoemde wet aangegeven.

Artikel 15

Bevat overgangsbepalingen. Deze hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van de bouwwerken en andere vormen van grondgebruik, totdat deze in overeenstemming zullen zijn gebracht met het bestemmingsplan.

Artikel 16

Betreft het citeerartikel.

5. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

5.1. Milieuzonering; 50 dB(A)-contour

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk gelegen binnen de geluidszone van bedrijventerrein Ladonk (Industrieterrein I en II). De begrenzing van de vastgestelde geluidzone, de zogenaamde 50 dB(A)-contour is in het bestemmingsplan opgenomen.

De realisering van het bedrijventerrein Vorst heeft geen gevolgen voor deze geluidzone omdat er in Vorst geen geluidhinderlijke inrichtingen die vallen onder artikel 41 van de Wgh toegestaan zijn. Het terrein hoeft derhalve niet te worden gezoneerd.

De bedrijven op het bedrijventerrein Vorst worden individueel beoordeeld; per bedrijf wordt een Wet milieubeheer-vergunning afgegeven met als toets het referentie-niveau (achtergrond-geluidsniveau).

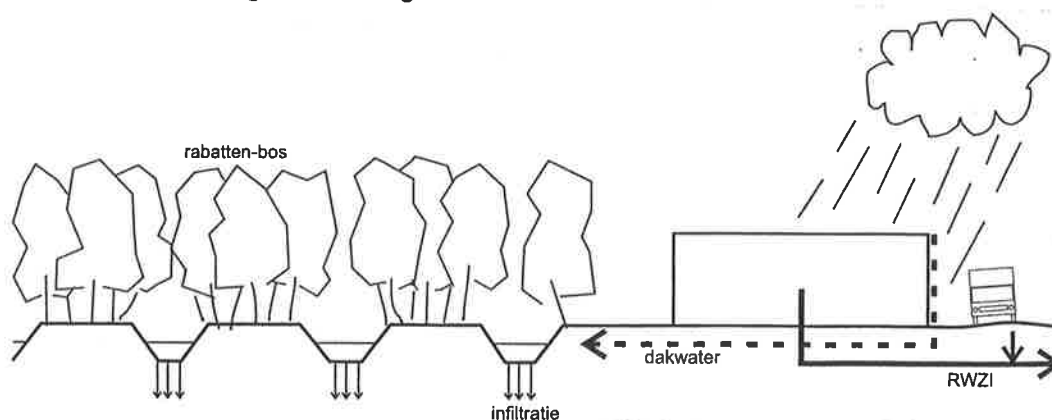
5.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de planontwikkeling is in de periode mei-juni 2000 door Geofox BV onderzoek gedaan naar de kwaliteit van bodem en grondwater. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in de nota "Verkennd bodemonderzoek De Vorst te Bostel". Verwezen wordt naar de "Samenvatting, conclusies en advies" uit dit rapport welke als bijlage 3 (bodem- en grondwateronderzoek) bij de plantoelichting is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van het bestemmingsplan naar verwachting niet zal worden belemmerd vanwege de aangetroffen kwaliteit van bodem en grondwater.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om:

- ter vaststelling van de mogelijkheden tot hergebruik van vrijkomende materiaalstromen een partijkeuring overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit te laten plaatsvinden.
- bij het ontwerp van toekomstige infiltratiesystemen per kavel te beoordelen of afhankelijk van bebouwingspercentage en kavelgrootte aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is.

5.3. Waterhuishouding en riolering



Waterhuishouding

Het plan opteert voor een duurzame waterhuishouding. Dat betekent, dat regenwater dat in het gebied op enigerlei wijze vervuild wordt via het riool afgevoerd wordt naar de RWZI, en dat regenwater dat schoon blijft zoveel mogelijk in het gebied zelf wordt opgevangen en verwerkt. Daarom moet er een strikte scheiding van vervuild en schoon regenwaterafvoer komen. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat alle water dat op dakoppervlakken valt schoon blijft, en dat water dat op verhardingen valt (potentieel) vervuild is. Het schone water wordt opgevangen in een systeem met infiltratierioolbuizen. Via dit systeem moet het regenwater binnen het plangebied infiltreren. Bij een te groot aanbod van schoon water wordt dit afgevoerd naar de bosstroken die het gebied begrenzen, waar het ruimte en tijd vindt om in de ondergrond te infiltreren, en zo als grondwater verder opgenomen te worden in de waterkringloop. Dit stelt eisen aan de inrichting van de bosstroken. Afhankelijk van de opnamecapaciteit van de bodem zal er voldoende bergingscapaciteit gecreëerd moeten worden van waaruit de infiltratie kan plaatsvinden. Denkbaar is, dat daarvoor het bos opgezet wordt als een "rabatten"-bos. Hierin wordt een stelsel van greppels gemaakt, dat afwisselt met te beplanten hogere ruggen. Eventueel kan vanuit deze bergingsgebieden een overstortmogelijkheid gecreëerd worden, zodat bij zeer hevige regenval een niet te bergen hoeveelheid water afgevoerd wordt via de locale afwatering in het landschap.

De beplanting van de boszones zal rekening moeten houden met de relatief grote verschillen in waterstand die ten gevolge van dit systeem voor kunnen komen. Het beplantingssortiment zal op de hogere ruggen kunnen bestaan uit het type eiken-berkenbos (eventueel gemengd met grove den); de lagere randen van de rabatten kunnen beplant worden met els en zachte berk, soorten die passen bij periodiek natte omstandigheden.

De ontwateringstaak wordt onder gemeentelijke verantwoordelijkheid ingevuld in overleg met en in aansluiting op de verantwoordelijkheden van het Waterschap De Dommel. In relatie voor de veranderde functie van het gebied wordt er van uitgegaan dat de watergang aan de zuidzijde van de Keulsebaan (watergang Do 105.1) een beperktere functie zal krijgen. Derhalve is deze watergang vooralsnog niet apart bestemd.

Riolering

Uitgegaan wordt van realisering van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met als extra een infiltratieriool. Daarnaast zal bevorderd worden, dat het dakwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt geïnfiltreerd. Met name aanvullende bepalingen in de overeenkomst tot verkoop van de grond vormen daarvoor een goed instrument.

De aanwezigheid van het vereiste bergend vermogen (retentie) zal verzekerd worden door de aanleg van een infiltratiebos in de centrale groenzone dat een overlopmogelijkheid heeft op het stelsel van de Heerebeekloop.

5.4. Eigendomssituatie en grondverwerving

De gemeente Boxtel is eigenaar van een gedeelte van de gronden en is in onderhandeling voor verwerving van de nog ontbrekende gronden.

Het gemeentelijk verwervingsbeleid is er op gericht om op korte termijn met de eigenaren tot verwervingsafspraken te komen.

5.5. Realisering en fasering

Het bedrijventerrein Vorst omvat in totaal netto ca. 20,5 ha aan bedrijfskavels. Uitgegaan wordt van een uitgifte van het totale bedrijventerrein Vorst in ca. 10 jaar. Gemiddeld wordt rekening gehouden met een realiseringstempo van ca. 2 ha bedrijfsterrein per jaar. Het bedrijventerrein is onder te verdelen in twee gebiedsdelen. Het gedeelte ten westen van de Entree zal in een eerste fase worden gerealiseerd. Dit gedeelte omvat ca. 6 ha en omvat bedrijven in de categorieën 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Naar verwachting wordt fase 1 gerealiseerd in de periode 2003 tot en met 2006.

De tweede fase ligt ten oosten en ten zuiden van fase 1 en omvat ca. 14,5 ha. Hier zijn bedrijven in de categorieën 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geprojecteerd. Naar verwachting wordt fase 2 gerealiseerd in de periode 2007 tot en met 2012.

5.6. Economische uitvoerbaarheid

Op basis van kengetallen is een opzet gemaakt voor een exploitatieberekening. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

In dit hoofdstuk wordt kort vermeld welke informatiebijeenkomst en inspraak is gehouden en welk (voor)overleg is gevoerd.

6.1. Informatie en inspraak

Op 14 juni 2000 is een informatieavond gehouden in gemeenschapshuis de Orion te Lennisheuvel.

Van deze informatieavond is een verslag gemaakt, dat deel uitmaakt van het eindverslag inspraak, zie Bijlage 4.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst heeft van 9 juni tot en met 6 juli 2000 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond gelegenheid schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het plan in te dienen.

Dertien personen en organisaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk bedenkingen in te brengen.

In het eindverslag inspraak is een overzicht van deze bedenkingen, alsmede de wijze waarop de inspraak is beantwoord opgenomen.

6.2. Overleg

Medio 2000 is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Er zijn drie overlegreacties ingekomen.

De aanbevelingen en opmerkingen van deze instanties zijn verwerkt. De wijze waarop dit is geschied, is aangegeven in Bijlage 5. De ontvangen reacties zijn hierbij integraal opgenomen.

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Vorst

Gemeente Boxtel

"Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Vorst"

werknummer : 127.462.00 JvD/eh/fd
datum : 20 december 2000
gewijzigd : april 2002

Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Representatie	1
1.3.	Karakteristiek van het bedrijventerrein	2
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
2.1.	De deelgebieden	3
2.2.	De inrichting van de openbare ruimte	5
2.3.	Beeldkwaliteitseisen per deelgebied	6
2.3.1.	de Kop	6
2.3.2.	de Etalage	7
2.3.3.	de Laan	13
2.3.4.	het Object	15
2.3.5.	het Binnengebied	17
2.4.	Overige aspecten	19
3.	REALISATIE EN BEHEER	20
3.1.	Uitgifte beleid	20
3.2.	Coördinerend architect	20
3.3.	Parkmanagement	20



Ruimtelijke opzet en inrichting

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Vorst. Om de eenheid in beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen, is voor het totale plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld, dus ook voor het gebied binnen de Uit te werken bedrijfsdoeleinden. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, het gewenste bebouwingsbeeld en uitgangspunten voor de kavelinrichting. De richtlijnen vormen een aanvulling op de bepalingen uit het bestemmingsplan. Om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. In de voorschriften bij het bestemmingsplan is deze bevoegdheid toegekend. Als voorwaarde geldt hierbij echter dat een beeldkwaliteitplan is opgesteld dat door de raad is vastgesteld.

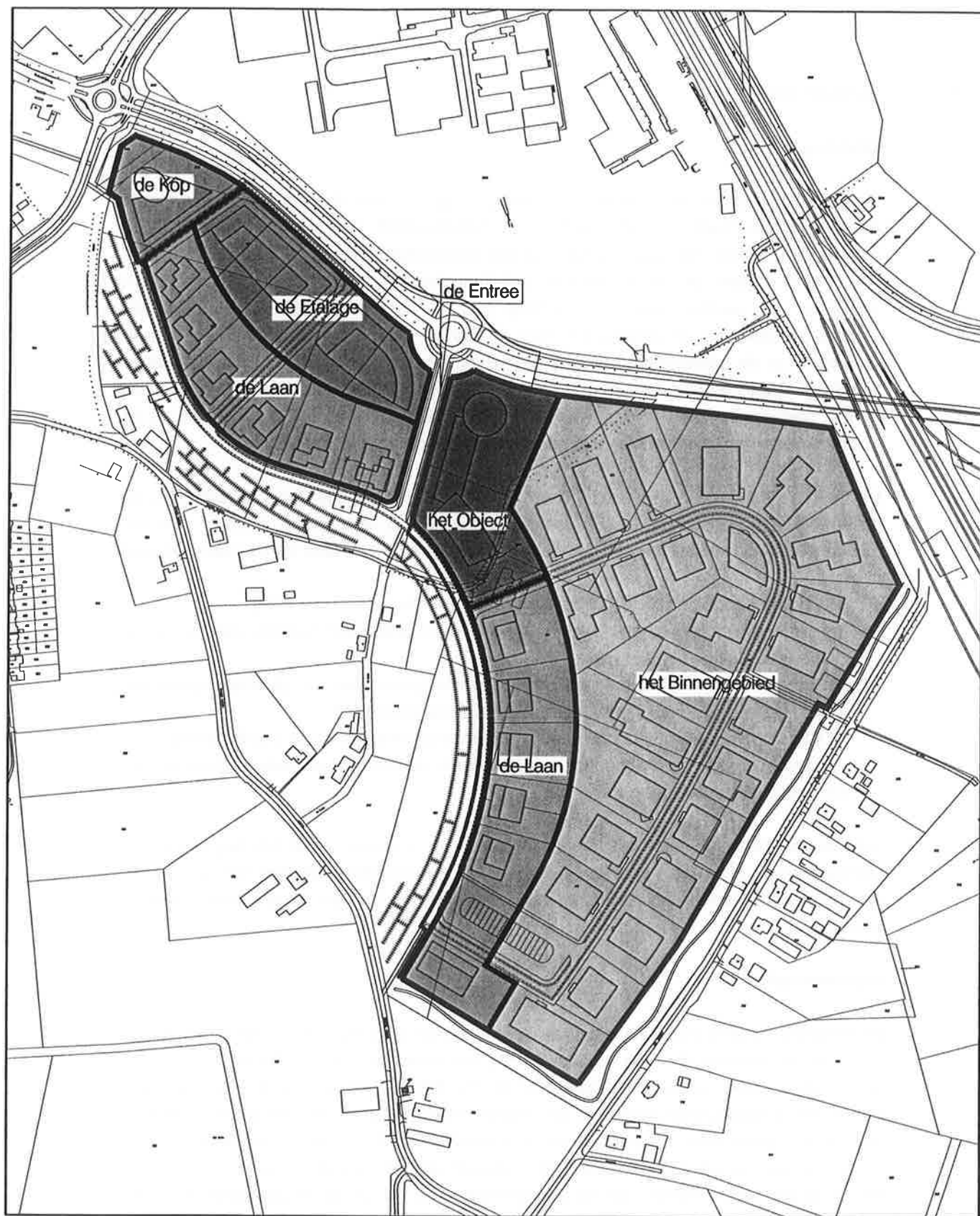
De nadere eisen, zullen waar nodig worden afgestemd op het specifieke karakter van de desbetreffende bebouwing en de locatie, en zullen in een vroeg stadium van de planontwikkeling kenbaar worden gemaakt. Aspecten die aan de orde komen betreffen met name:

- bijzondere aandacht voor de bebouwing op de beeldbepalende locaties;
- het situeren en accentueren van de meest "representatieve" functies aan de meest zichtbare zijde van een complex;
- het minder opvallend situeren en zorgvuldig vormgeven van de "gesloten" gedeelten van de bebouwing; vaak betreft dit opslag- of produktieruimten;
- de situering van (eventueel collectieve) parkeervoorzieningen op de bedrijfskavels;
- een inrichting van de niet openbare buitenruimte die het representatieve karakter van het bedrijventerrein ondersteunt.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel ontwerpers en bouwers vanaf het begin van de planvorming te stimuleren om bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het gebied en onverwachte negatieve beoordelingen van de bouwplannen in een ver gevorderd stadium te voorkomen.

1.2. Representatie

De gemeente Boxtel streeft naar het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein Vorst. Eén van de factoren die van belang zijn bij het realiseren van en beheren van een duurzaam bedrijventerrein is het realiseren en handhaven van een goede beeldkwaliteit. Een goede beeldkwaliteit bevordert een representatief karakter van het bedrijventerrein en draagt in belangrijke mate bij aan een ruimtelijk aantrekkelijke werk- en leefomgeving. Daarnaast kan een goede beeldkwaliteit bijdragen aan een goede sociale controle. Om tot een goede beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te komen zal de gemeente reeds in het stadium van de gronduitgifte aandacht geven aan het aspect beeldkwaliteit. Het ordenen en sturen van de individuele keuzes (voorkeursligging, zonering op eigen erf) zijn van belang om tot een eenheid en hoogwaardige kwaliteit te komen.



Deelgebieden met eigen beeldkwaliteit

1.3. Karakteristiek van het bedrijventerrein

Het karakter van het bedrijventerrein Vorst zal worden bepaald door het soort bedrijvigheid dat zich hier kan vestigen. Bedrijventerrein Vorst is bedoeld als een "lokaal gemengd bedrijventerrein".

Op het bedrijventerrein zal zich een mengvorm van bedrijven gaan vestigen. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar:

- hoogwaardige representatieve bedrijven met relatief meer kantooroppervlakte en/of showroomachtige ruimten. Deze bedrijven dienen bij voorkeur zo in het plan gesitueerd te worden dat ze een belangrijke bijdrage leveren aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het gebied;
- kleinschalige gemengde bedrijven met de kwalificatie "standaard". Deze bedrijven worden niet langs de randen maar in het middengebied van het bedrijventerrein gesitueerd.

De bedrijven krijgen in beginsel een omvang tot maximaal 5000 m². In bijzondere gevallen kan een bedrijf met een oppervlakte van 1 ha worden toegestaan. Het bedrijventerrein wordt ingericht voor bedrijven met kantoorruimten, showrooms en bedrijfshallen zonder buitenopslag. Zware industriële bedrijven worden niet toegelaten.

De karakteristiek van het bedrijventerrein wordt mede bepaald door het uitgangpunt "landschap als onderlegger". De gemeente Boxtel heeft in de nota "Landschap als onderlegger, Strategische Visie Boxtel" (april 1997) aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het landschap als onderlegger zal fungeren. De vormgeving dient te worden afgestemd op de ontwikkelingspotenties van het landschap en de ecologische kwaliteit van het landschap. Dit brengt met zich mee dat het bedrijventerrein onder andere een groene setting dient te krijgen.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. De deelgebieden

In dit beeldkwaliteitplan is de hoofdstructuur van het bedrijventerrein uitgewerkt en wordt nadere ruimtelijke invulling gegeven. Op basis van de hoofdstructuur kunnen er vijf deelgebieden worden onderscheiden, ieder met zijn eigen karakteristiek en eisen ten aanzien van de representativiteit en beeldkwaliteit (zie afbeelding). Dit onderscheid is gemaakt op basis van de ligging in het plan. Door het indelen van het plan in de verschillende deelgebieden met een eigen karakteristiek ontstaat een vestigingsklimaat waarin verschillende bedrijven hun eigen plek kunnen vinden.

de Kop

"De Kop", georiënteerd op de rotonde Boseind en de Keulsebaan, is één van de markante plekken op het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat het gebouw zich moet onderscheiden als een markant object met een groene buitenruimte. Gestreefd wordt naar een representatieve en hoogwaardige uitstraling.

de Etalage

"De Etalage" vormt het gezicht van het bedrijventerrein langs de Keulsebaan. Er zullen hier dan ook bij voorkeur hoogwaardige en showroomachtige bedrijven worden gesitueerd. Uitgangspunt is hier een zorgvuldige vormgeving en een presentatie als een sterk samenhangend geheel.

de Laan

Dit deelgebied langs de centrale groenzone krijgt een representatief en "groen" karakter. Langs de Laan worden "villa-achtige" bedrijfsgebouwen in de vorm van vrijstaande of 2-onder1-kap bedrijfspanden voorgesteld met representatieve voorzijden in een groene, parkachtige setting.

het Object

Dit deelgebied omvat de entree en het centrum van het bedrijventerrein. Hier kunnen een bedrijvenverzamelgebouw en een facility-point worden geprojecteerd. "Het Object" heeft een hybride karakter dat vorm krijgt door een aaneenschakeling van drie gebouwen. Het gebouw langs de Keulsebaan krijgt een vergelijkbare uitstraling als "de Kop". Het gebouw aan "de Laan" sluit aan op het groene parkachtige karakter en de villa-achtige bebouwing. Het tussenlid wordt vormgegeven als één gebouw en geeft een duidelijk vorm aan "de Entree" doordat het deze begeleidt.

het Binnengebied

"Het Binnengebied" biedt ruimte voor gevarieerde gemengde bedrijven. De samenhang wordt vooral verkregen door de groene inrichting van het openbaar gebied.

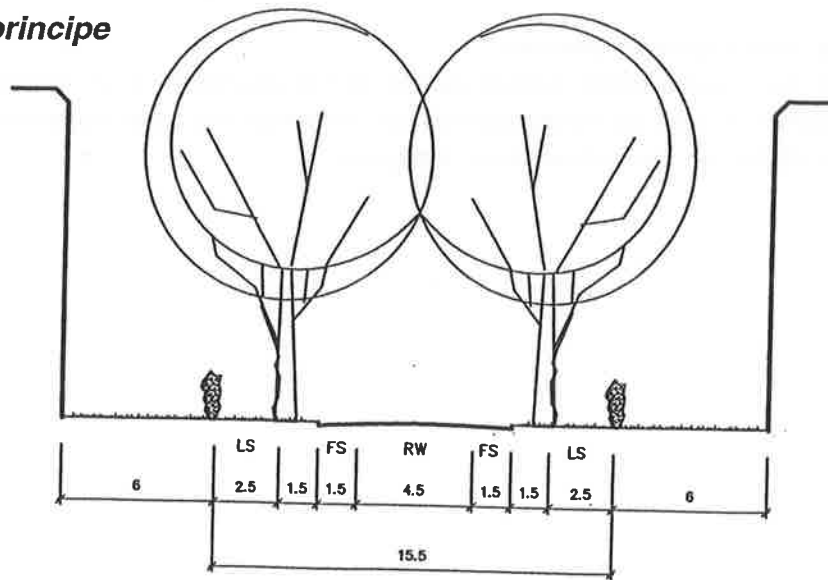
De beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen wordt in belangrijke mate bepaald door visueel aantrekkelijke representatieve ruimtes en entreepartijen aan de voorgevel.

Per deelgebied wordt er onderscheid gemaakt in de mate van representativiteit. Het karakter van de bedrijf(s)gebouw(en) moet hierin passen. Dit betekent dat er een afstemming plaats zal vinden tussen de representativiteit van de verschillende bedrijven

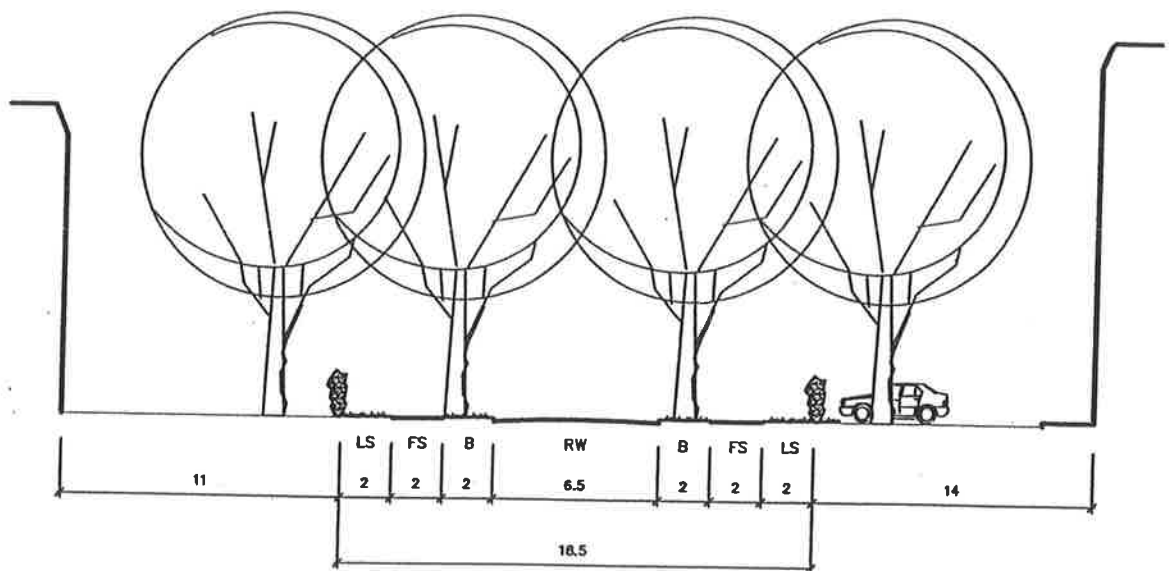
en de plek die zij zullen krijgen toegewezen.

De inrichting van deze deelgebieden bepaalt samen met de inrichting van de openbare ruimte de representativiteit en de herkenbaarheid van en binnen het bedrijventerrein. In paragraaf 2.3. wordt hier per deelgebied verder ingegaan.

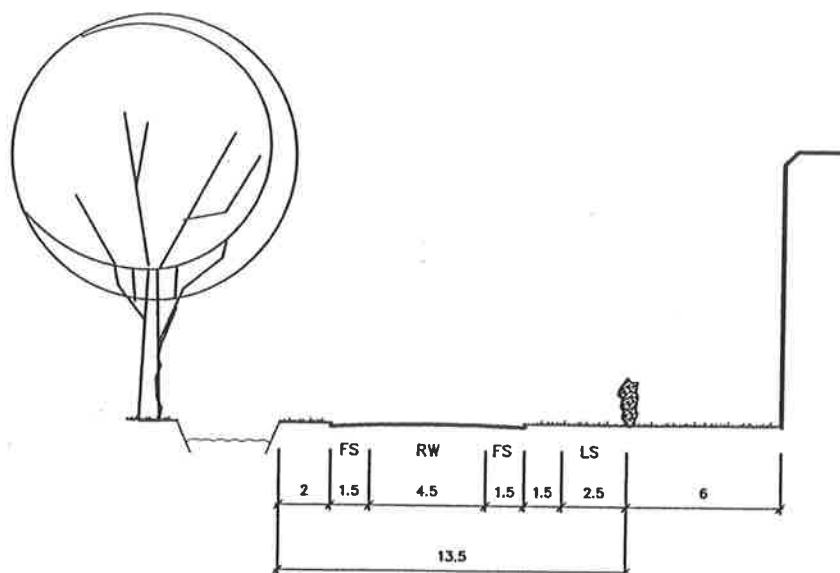
het principe



de Entree



de Etalage



2.2. De inrichting van de openbare ruimte

De deelgebieden worden tot één bedrijventerrein samengesmeed doordat middels de inrichting van de openbare ruimte het bedrijventerrein een groene setting krijgt.

Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is vorm te geven aan het beleid om meerwaarde te realiseren in landschappelijke en ecologische zin en om een extra kwaliteit te realiseren die ten goede komt aan de presentatie van de te vestigen bedrijven. Dit beleid krijgt onder andere vorm door te streven naar een groene setting van het bedrijventerrein.

De groene setting krijgt vorm door een groene jas van afschermende beplanting aan de buitenzijde van het terrein en een groene inrichting van de straatprofielen.

De groene setting is het meest manifest bij "de Laan" die over de hele lengte direct aansluit op de centrale groenzone.

In de straatprofielen is ruimte voor groene bermen en bomen opgenomen. In de profielen is in beginsel aan beide zijden van de rijweg een groenstrook opgenomen van 4 meter breed (zie afbeelding). Om de bermen zo groen mogelijk te houden is het uitgangspunt dat er per twee bedrijfskavels in beginsel één gezamenlijk toegang is.

In de groenstroken staan om de 10 meter bomen van de eerste grootte (hoogte ca. 15 meter), die gezamenlijk een continue laanbeplanting vormen. Deze maatregel zorgt voor een optimale garantie voor de gewenste continuïteit van de bomenrij enerzijds, en de mogelijkheid om toegangen tot de bedrijfskavels te maken zonder daarvoor bomen uit het stramien weg te moeten laten. Tien meter afstand tussen de bomen is immers voldoende afstand om een goede inritconstructie voor vrachtwagen te realiseren.

In de straatprofielen wordt tegen de erfgrenzen aan beplanting geprojecteerd bestaande uit losgroeïende heesters tot ± 1 meter hoog. Hiermee wordt de groene kwaliteit van de ruimte nog verder versterkt en eenheid gecreëerd tussen de diverse presentaties van de individuele bedrijven. Per deelgebied kan hiervoor een verschillende soort worden gebruikt.

Enkele wegprofielen wijken af van het beschreven standaard principe:

- Bij "de Entree" is een ruimer profiel met aan weerszijden van de rijweg vrijliggende fietspaden;
- Bij "de Etalage" wordt vanwege het zicht op de bedrijfsbebouwing vanaf de Keulsebaan een boombeplanting van een zijde aan de weg toegepast;
- Bij "de Laan" sluit de weg aan de westzijde aan op het infiltratiebos.

2.3. Beeldkwaliteitseisen per deelgebied

2.3.1. de Kop

Uitgangspunt is dat het gebouw een hoogwaardige uitstraling krijgt en zich onderscheidt als een markant object in een groene buitenruimte. Een bouwhoogte van 15 m is hiervoor gewenst.

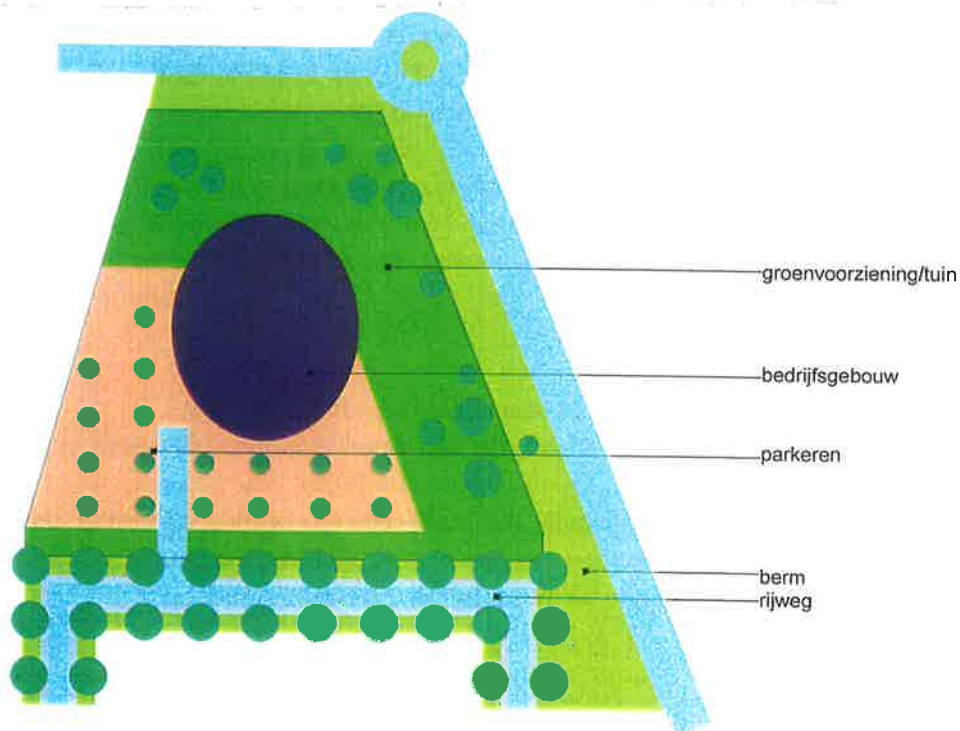


Bebouwing

Het gebouw dient een kantoorachtige en/of showroomachtige uitstraling te krijgen en de representatieve bedrijfsonderdelen dienen aan de zijde van Boseind en de Keulsebaan te worden gesitueerd. Daarnaast dient ook de zijde die aan het bedrijventerrein is gelegen (de entree-kant) een representatief karakter krijgen.

Architectuur en kleurgebruik

Het gebouw kan zich onderscheiden door een sculpturale vorm en door gebruik van contrasterend kleur- en materiaalgebruik. Het sluit aan op de bebouwing van "de Etalage".



Inrichting van het kavel

Het parkeren vindt net als laden en lossen, plaats aan de zuidzijde van het gebouw of in een (halfverdiepte) parkeergarage onder het gebouw. Het parkeerterrein wordt ruim van boom- en/of haagbeplanting voorzien. Van de onbebouwde oppervlakte zal bij voorkeur niet meer dan de helft als parkeerterrein worden ingericht.

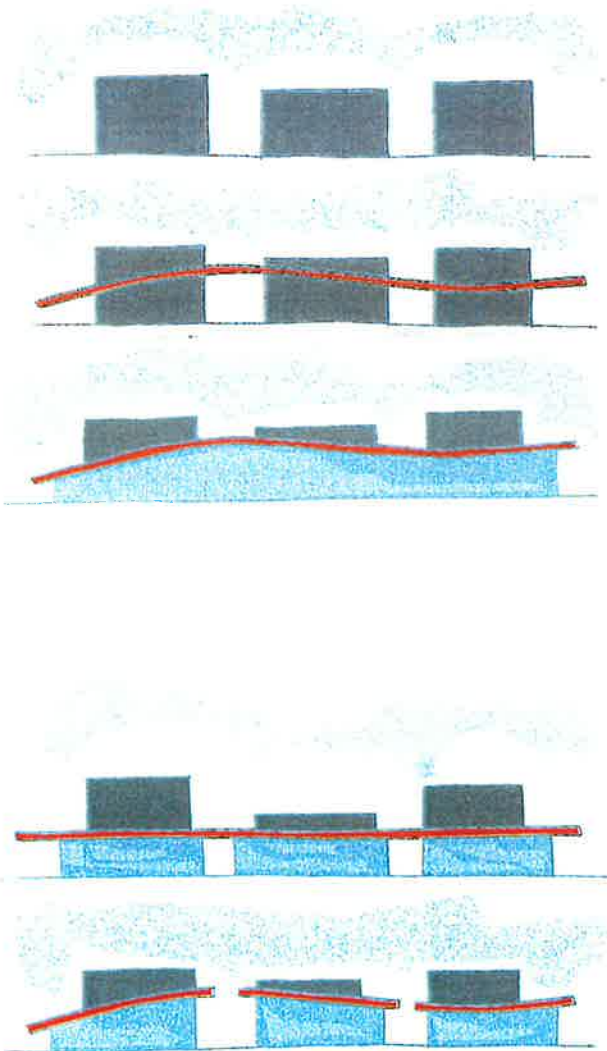
Buitenopslag is op deze locatie niet toegestaan.

2.3.2. de Etalage



Uitgangspunt is hier een zorgvuldige vormgeving en een presentatie als een samenhangend geheel.

Bebouwing



De samenhang tussen de verschillende bedrijven wordt bewerkstelligd door te streven naar verwantschap tussen de verschillende gebouwen. Voorgesteld wordt om voor een meer dichte en iets hogere bouwmassa een showroom te plaatsen. De showroom is een open glazen bouwmassa. De showroom voegt de verschillende gebouwen tot een samenhangend geheel. Het beoogde resultaat wordt het sterkst benaderd als de showroom als een geheel is ontworpen en gebouwd wordt. De meer dichte bouwmassa's moeten een duidelijke eigen vorm hebben die een samenspel heeft met de daklijn van de showroom.

De showroom kan echter ook uit losse delen bestaan. In dit geval dient er wel afstemming plaats te vinden. Dit stelt dan wel eisen aan de onderlinge afstand en afstemming van de bouwhoogte en architectuur. Daarnaast vraagt het om een pregnant horizontaal lineair element bijvoorbeeld de dakrand die de afzonderlijke gebouwen verbindt en bij voorkeur de gebouwen letterlijk aan elkaar koppelt.

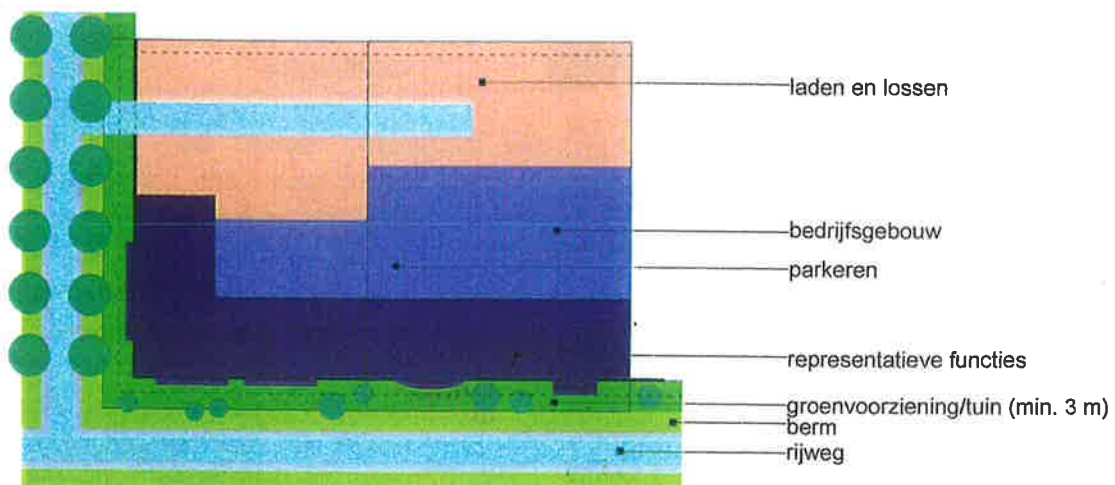
De meer dichte bouwmassa's zijn bij

voorkeur (over een diepte van 15 meter) hoger dan de etage en wel maximaal en 12 meter. De showroom heeft een hoogte die kan variëren tussen de 4 en de 9 meter. Voor hoekkavels geldt dat ook de nodige aandacht aan de zijgevel gegeven moet worden, in feite zou deze in zekere mate als voorkant behandeld moeten worden. Bovendien zou de "zijgevel" van de kavel die zowel langs de Entree als de Keulsebaan is gelegen, op gelijke wijze behandeld moeten worden als de gevel langs de Keulsebaan.

Architectuur en Kleurgebruik

Binnen de randvoorwaarden van het creëren van één etalage kunnen de bedrijven met behulp van architectonische middelen uitdrukking geven aan de individualiteit van hun gebouw. Voor de vormgeving, locatie en kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen bestaat grote vrijheid. Voor de showroom is de vrijheid en het horizontale element minder. Het materiaalgebruik bij de showroom is voornamelijk glas en de gevel moet een verticale indeling hebben. Het horizontale element bestaat uit hetzelfde materiaal en heeft dezelfde kleur alsmede dezelfde vorm.

Inrichting van het kavel



Het parkeren vindt bij voorkeur plaats binnen het bouwvolume, in een parkeerkelder of op het dak. Uitzondering hierop is de situatie langs "de Entree" waar ook voor de bebouwing geparkeerd mag worden.

Laden en lossen vindt plaats aan de achterzijde van de bedrijven.

De opslag van goederen vindt bij voorkeur inpandig plaats. Buiten de gebouwen is opslag slechts toegestaan indien deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

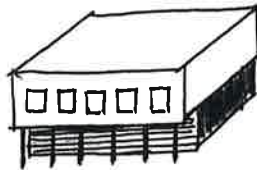
De inrichting van de buitenruimte aan de voorzijde sluit aan bij het groene karakter van het bedrijventerrein en wordt ingericht als voortuin of als stoep.

2.3.3. de Laan

Uitgangspunt in dit deelgebied is het realiseren van "villa-achtige bebouwing".

Bebouwing

Bij de bebouwing wordt uitgegaan van het principe compacte gebouwen met één of twee bedrijven onder één kap. Dit betekent dat alle bedrijfsfuncties worden ondergebracht in één bouwvolume. De verschillende volumes dienen een individuele uitstraling te krijgen. De representatieve bedrijfsonderdelen dienen de gehele voorzijde van het gebouw te omvatten. Bij een hoekkavel dienen ook om de hoek representatieve bedrijfsonderdelen hier te worden gesitueerd. De hoofdbebouwing moet in beginsel zes meter uit de perceelsgrens aan de voorzijde worden gebouwd. Echter voor het deel ten westen van de Entree geldt dat het hoofdgebouw minimaal zes en maximaal 12 meter uit de perceelsgrens aan de voorzijde moet worden gesitueerd. Er kunnen uitbouwen (erkers en ingangspartijen) van tot drie meter uit de perceelsgrens worden gebouwd.

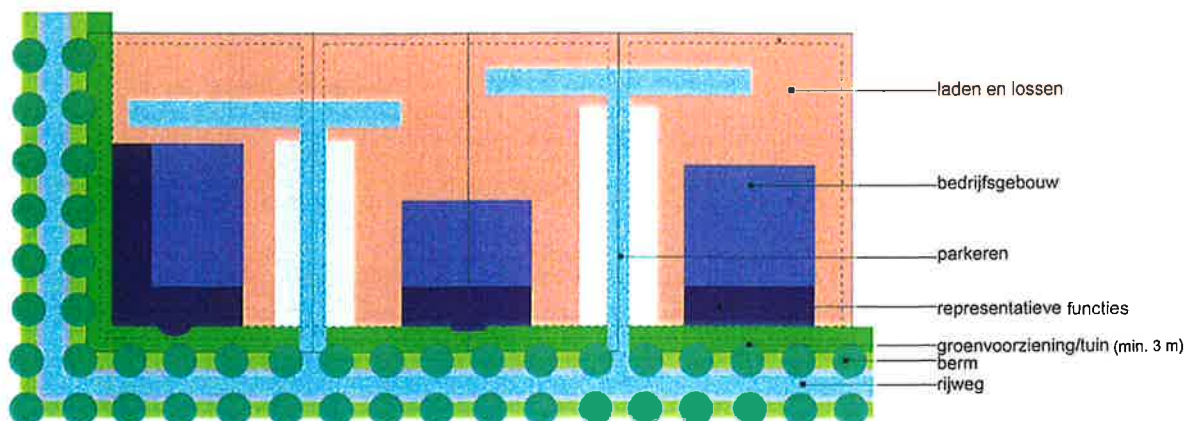


Architectuur- en kleurgebruik

De architectuur van de verschillende bedrijfsgebouwen dient onderscheidend te zijn en de villa-achtige uitstraling te benadrukken.

Gestreefd wordt naar veelvuldig gebruik van hout en glas en een neutrale kleurstelling.

Inrichting van de kavel



Het parkeren vindt, evenals het laden en lossen, plaats tussen de bouwvolumes. Bij voorkeur wordt het parkeren geconcentreerd op kleine parkeerpleintjes. Twee bedrijven kunnen dan een gecombineerde parkeervoorziening realiseren. De parkeerterreintjes worden voorzien van beplanting ter versterking van het groene karakter van het gebied. De voorterreinen dienen een "groene" inrichting te krijgen aansluitend op het beeld van de "centrale groenzone". Opslag buiten het gebouwde volume is niet toegestaan, middels een vrijstelling kan opslag plaatsvinden aan de achterzijde van bouwvolumes, uit het zicht van de openbare weg.

2.3.4. het Object

Uitgangspunt is het realiseren van een markant gebouw langs de Keulsebaan als markering aan "de Entree", het begeleiden en vormgeven aan "de Entree" en aansluiten bij de villa-achtige bebouwing langs "de Laan".

Bebouwing

"Het Object" bestaat uit drie verschillende gebouwen.

Voor het gebouw langs de Keulsebaan gelden dezelfde randvoorwaarden als voor "de Kop". Dit betekent onder andere een gewenste bouwhoogte van 15 meter.

Het gebouw langs "de Entree" dient een representatieve uitstraling te krijgen en dient vormgegeven te worden als één geheel. Hier is ter onderscheiding van het gebouw langs de Keulsebaan een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan.

Het gebouw langs "de Laan" dient aan te sluiten bij het groene karakter van "de Laan" en een paviljoenachtige uitstraling te krijgen.

Het gebouw langs "de Laan" is bestemd voor het facility-point, ter verbijzondering van de plek, wordt de bebouwing hier verder naar achter geprojecteerd zodat hier ruimte ontstaat voor een groen parkeerpleintje.

Architectuur en kleurgebruik

De drie verschillende gebouwen hebben onderlinge verwantschap het geen tot uitdrukking komt door een een zekere mate van eenheid in de architectuur. Binnen deze eenheid kunnen de drie gebouwen hun eigen uitstraling krijgen door specifiek kleur- en materiaalgebruik.

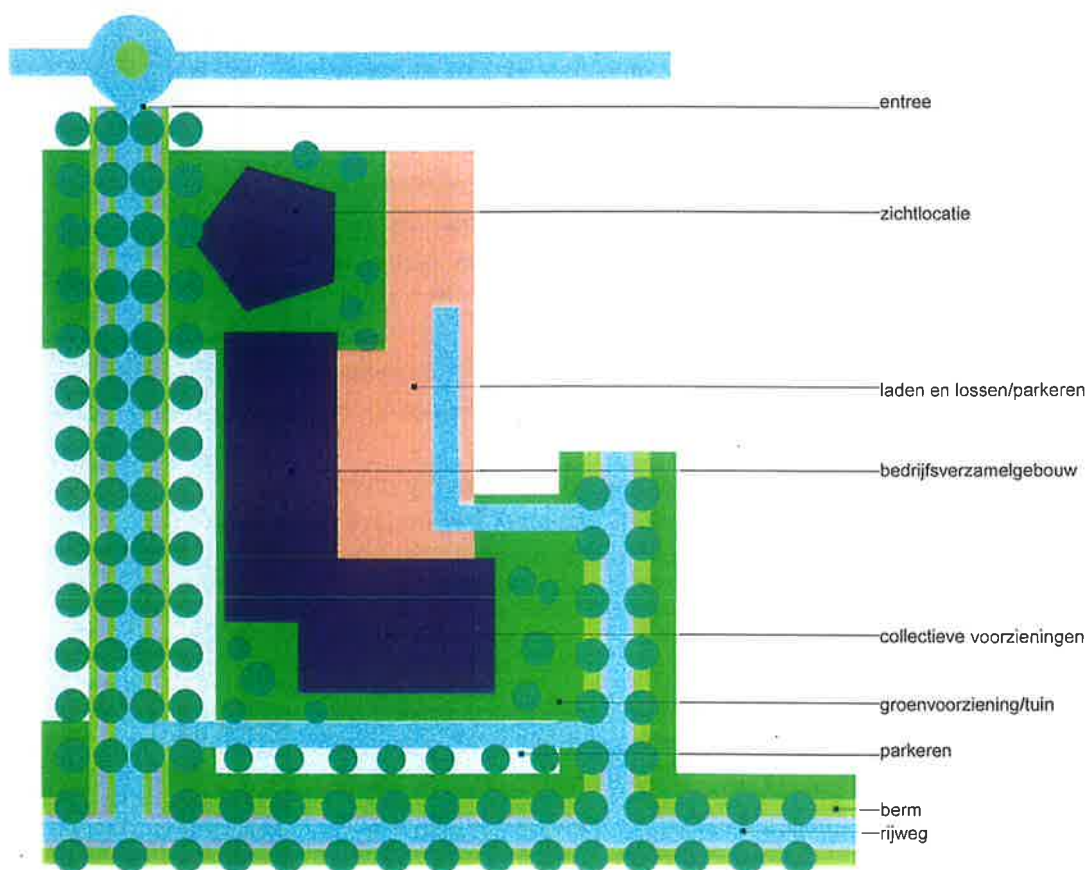
Inrichting van de kavel

Het parkeren vindt plaats op gedeeltelijk de voor- en achterzijde van de kavel. De parkeerruimte langs "de Entree" dient ruim van bomen van de eerste grootte te worden voorzien. De parkeerruimte langs "de Laan", bij het facility-point, dient een zeer groen karakter te krijgen en ingepast te worden in de tuin rond het facility-point. De tuin dient qua karakter aan te sluiten bij de groene setting van het terrein.

Het laden en lossen vindt plaats aan de achterzijde.

Buitenopslag is alleen met een vrijstelling toegestaan achter het gebouw aan "de Entree", mits het onttrokken is aan het zicht vanaf de openbare weg.





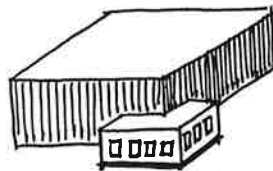
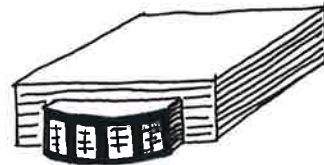
2.3.5. het Binnengebied

"Het Binnengebied" is gebied met relatief de minste uitstraling naar de omgeving. In dit gebied is het uitgangspunt om met beperkte middelen een kwalitatief goede beeldkwaliteit te bewerkstelligen. De beeldkwaliteitseisen gelden hier met name voor het gebied direct grenzend aan de openbare ruimte.



Bebouwing

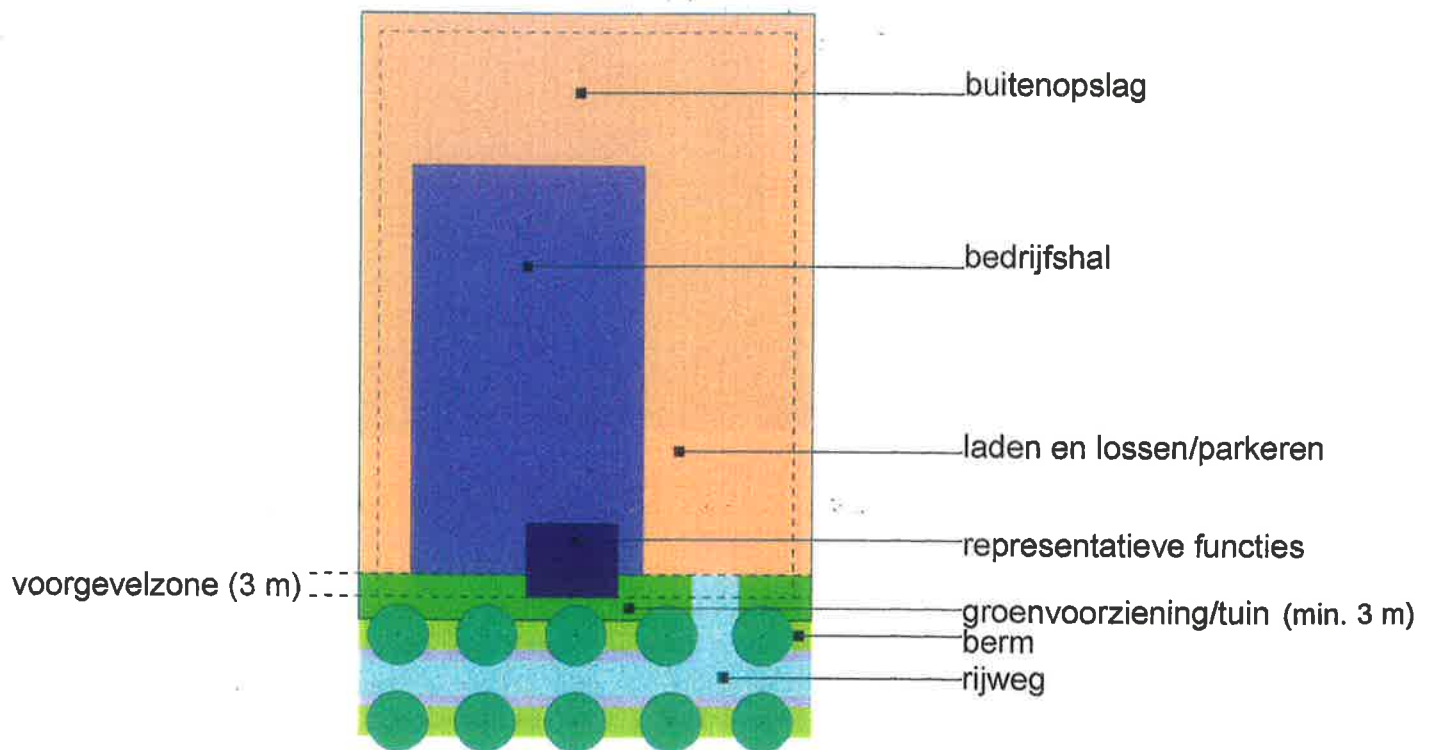
De bedrijfshallen moeten zes meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd. Voor de bedrijfshal mogen representatieve aanbouwen (kantoorruimte, entreepartijen), die lager zijn dan de hoofdbebouwing, worden gebouwd. Verder wordt er naar gestreefd de representatieve en visueel aantrekkelijke bedrijfsonderdelen aan de voorzijde te situeren.



Architectuur en kleurgebruik

De uitbouwen aan de voorzijden dienen architectonisch verbijzonderd te worden en te worden voorzien van karakteristieke elementen, zoals bijvoorbeeld raampartijen in horizontale stroken, dakoverstekken en daklijsten. De hallen daar achter kunnen een meer utilitair karakter krijgen. Gestreefd wordt naar een contrast tussen de representatieve uitbouwen en de achterliggende relatief sobere bedrijfshallen.

Inrichting van de kavel



Voor de inrichting van de kavel gelden dezelfde randvoorwaarden als voor "de Laan" met dien verstande dat buitenopslag op achterzijde van de kavel onttrokken aan het zicht vanaf de openbare weg wel is toegestaan.

2.4. Overige aspecten

Centrale stallingsvoorziening voor vrachtwagen

In het deelgebied "de Laan" is een gezamenlijke stallingsvoorziening voor vrachtwagens geprojecteerd. Deze wordt in het parkachtige karakter ingepast door stallingvoorziening te omzonen met bomen van de eerste orde die in een groene berm van minimaal drie meter breed staan.

Daarnaast worden er nog enkele bomen in bermen op de locatie geplaatst.

Bewegwijzering en reclame

Er zal een uniforme wegbewijzering door of vanwege de gemeente worden aangebracht op het bedrijventerrein, teneinde individuele bebording in het openbaar gebied te vermijden.

Kavelafscheiding

In principe wordt uitgegaan van groene kavelafscheidingen.

Wanneer er een gedeelte van het kavel door middel van een hek afgesloten moet worden gaat de voorkeur uit naar een situering van dat hek in de voorgevelrooilijn van de bedrijfshal.

Wanneer er een hek wordt verlangd, geplaatst aan de openbare weg, zal deze moeten voldoen aan eisen van "welstand". Voorgesteld wordt een geverfd metalen hek (donker groen) als standaard aan te geven.

Voor de voorgevel mogen echter geen hekken hoger dan 1 meter worden aangebracht.

3. REALISATIE EN BEHEER

3.1. Uitgifte beleid

Ten aanzien van het uitgeven van kavels zal er een zodanig beleid geformuleerd worden dat er recht gedaan wordt aan de geformuleerde doelstellingen met betrekking tot beeldkwaliteit.

Bijzondere aandacht wordt hierbij gevraagd voor het samenvoegen van kavels.

3.2. Coördinerend architect

Om de realisering van de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen zal een coördinerend architect worden aangesteld die tijdens het ontwerp- en bouwproces de beeldkwaliteit bewaakt. Daarnaast kan worden overwogen om met name bij het gedeelte langs de Keulsebaan, "de Entree" en langs de centrale groenzone alleen geregistreerde architecten in te schakelen.

3.3. Parkmanagement

De parkmanager heeft een algemene coördinerende taak bij de realisatie van het bedrijventerrein. Deze parkmanager krijgt als taak om bij de realisatie contacten met de bedrijven te leggen en om samen met de coördinerend architect de goodwill bij de bedrijven ten aanzien van beeldkwaliteit te bevorderen.

Na de realisatie dient de parkmanager de gewenste beeldkwaliteit te beheren.

Bijlage 2

Notitie "Vorst, een duurzaam bedrijventerrein"

Gemeente Boxtel
Notitie "Vorst, een duurzaam bedrijventerrein"

werknummer : 127.462.00 JvD/eh
datum : 23 maart 2000

Inhoudsopgave

blz

1.	INLEIDING	1
1.1.	Wat is een duurzaam bedrijventerrein?	1
1.2.	Mogelijkheden op een nieuw duurzaam bedrijventerrein	1
1.3.	De rol van de gemeente.....	1
1.4.	Inhoud van de notitie.....	2
2.	HET ONTWIKKELINGSPROCES	3
2.1.	Fase 1 Beleid	3
2.2.	Fase 2 Bestemming en inrichting.....	4
2.3.	Fase 3 Realisatie	4
2.4.	Fase 4 Beheer	5
3.	INVALSHOEKEN EN AMBITIES	6
3.1.	De planning en situering van het terrein	6
3.2.	De inrichting van het terrein en haar directe omgeving	7
3.3.	Het bedrijfsgebouw en de indeling van de kavel	10
3.4.	De bedrijfsprocessen	12

1. INLEIDING

1.1. Wat is een duurzaam bedrijventerrein?

Op dit moment zijn in Nederland meerdere initiatieven die gaan leiden tot de realisatie van bedrijventerreinen waarbij op uiteenlopende wijzen en met diverse technieken rekening wordt gehouden met aspecten van duurzaam ontwikkeling. Er is echter geen eensluidende en concrete beschrijving te geven die betrekking heeft op duurzame bedrijventerreinen. Wel is het mogelijk om in algemene termen aan te geven wat met een duurzaam bedrijventerrein wordt beoogd.

Een duurzaam bedrijventerrein is een gebied dat in ontwikkeling wordt gebracht ten behoeve van een of meerdere bedrijven waarbij een duidelijke toegevoegde waarde wordt bereikt in ruimtelijke, milieutechnische en economische zin. Het gaat hierbij om aspecten als het ontwikkelen en het zekerstellen van ruimtelijke kwaliteit, het optimaal benutten van de locatie en haar directe omgeving, het efficiënt inzetten en het uitwisselen van energie- en, water- en materiaalstromen en diensten, het voorkomen van hinder, verontreiniging en aantasting en het bevorderen van een lange economische levensduur van het bedrijventerrein.

1.2. Mogelijkheden op een nieuw duurzaam bedrijventerrein

Op een bestaand terrein zijn veel mogelijkheden niet meer realiseerbaar. Dit komt omdat bedrijven al een plaats op het terrein hebben gekregen en de infrastructuur reeds is aangelegd. Daarom is het van groot belang om bij de voorbereiding van een nieuw terrein in een zo vroeg mogelijk stadium de mogelijkheden te verkennen en mee te nemen in de plannen.

Een nieuw duurzaam bedrijventerrein kan belangrijke voordelen bieden:

- door een betere landschappelijke inpassing is er minder overlast naar de omgeving;
- er kan meer grond worden uitgegeven omdat intensief gebruikt wordt gemaakt van de ruimte;
- de emissies naar het milieu zijn lager dan bij een gangbaar terrein;
- het terrein levert minder auto-/vrachtverkeer en bijbehorende congestieproblemen op;
- bedrijven zijn door samenwerking op het terrein en betere vestigingsvoorwaarden minder snel geneigd te verhuizen; verpaupering krijgt hierdoor minder snel een kans.

1.3. De rol van de gemeente

De gemeente vervult bij de ontwikkeling van een nieuw terrein een belangrijke rol. Niet alleen bij de planvorming en het genereren van ideeën, maar ook door het stellen van (rand)voorwaarden in het bestemmingsplan, bij de gronduitgifte en bij de vergunningverlening (bijvoorbeeld milieu- en bouwvergunning).

Het is van belang dat een duurzame ontwikkeling van bedrijventerrein door alle partners wordt gedragen. Als dit draagvlak aanwezig is kan verdere uitwerking plaatsvinden. Bij het uitwerken, is het belangrijk om:

- verschillende gemeentelijke afdelingen, zoals Ruimtelijke Ordening, Milieu, Grondzaken en Economische Zaken samen te laten werken;
- bedrijfsleven, waterleidingbedrijven, energiemaatschappijen, vervoersbedrijven, bewoners- en milieu-organisaties te betrekken en samen te laten werken met de gemeente en met elkaar;
- een enthousiaste coördinator te benoemen.

Alleen dan kan tijdens elke stap in de ontwikkeling van het nieuwe terrein de volle aandacht worden geschonken aan de mogelijkheden.

1.4. Inhoud van de notitie

In paragraaf 1 wordt ingegaan op een definitie en de nieuwe mogelijkheden op een duurzaam bedrijventerrein. Voorts wordt de rol van de gemeente en anderen beknopt aangegeven.

In paragraaf 2 van deze notitie wordt een mogelijk ontwikkelingsproces voor een duurzaam bedrijventerrein omschreven.

In paragraaf 3 worden, geordend naar vier invalshoeken, een aantal ideeën aangegeven voor een duurzaam bedrijventerrein in Boxtel.

2. HET ONTWIKKELINGSPROCES

Om tot een duurzame invulling te komen, is het van belang om een aantal fasen te doorlopen. De fasen die kunnen worden onderscheiden zijn:

- fase 1: beleidsfase;
- fase 2: bestemmings- en inrichtingsfase;
- fase 3: realisatiefase;
- fase 4: beheersfase.

Elke fase wordt gekenmerkt door een aantal stappen waarin aan het begrip duurzaamheid een nadere invulling gegeven kan worden. Een nadere uitwerking van deze stappen kan als volgt worden gegeven.

2.1. Fase 1 Beleid

- Opstellen van doelstellingen en strategie
Stel vast aan welke thema's op het gebied van duurzame bedrijventerreinen de gemeente prioriteit geeft en welke strategie daarbij gevolgd gaat worden.
- Planologische inpasbaarheid
Kies de omvang en de zonering van het nieuwe bedrijventerrein zodanig dat overlast voor de directe omgeving zo minimaal mogelijk is.
- Type bedrijvigheid in kaart brengen
Breng in kaart welke typen bedrijven op de betreffende locatie gewenst zijn en of hier voldoende vraag naar is (marktonderzoek).
- Groslijst van duurzaamheidsmaatregelen opstellen
Stel, als de locatie en de gewenste type bedrijven bekend zijn, een groslijst van duurzaamheidsmaatregelen op (te verwerken in een plan van eisen). Het is van belang om verschillende gemeentelijke afdelingen ondernemers(-verenigingen), waterleidingsbedrijven, energiemaatschappijen, toekomstige bedrijven, bewoners- en milieu-organisaties in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij het opstellen van de groslijst. Verder is het van belang om de interesse van bedrijven te peilen om deel te nemen aan de mogelijk te nemen duurzaamheidsmaatregelen (marktonderzoek).
- Financiële haalbaarheid onderzoeken
Onderzoek de financiële haalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen. In het begin van de ontwikkeling van een nieuw terrein zullen er veelal extra (ten opzichte van een gangbaar terrein) kosten worden gemaakt. Deze kosten kunnen in de toekomst veelal worden terugverdiend.
- Besprekingen in de raadscommissie en de gemeenteraad
Kies een ambitieniveau. In deze fase is het van belang een keuze te maken wat het ambitieniveau zal worden. Hoeveel duurzaamheidsmaatregelen er worden getroffen en welke inspanningen dit mag vergen.
- Vormgeven managementbureau
Stel een managementbureau samen. Het managementbureau bestaat uit vertegenwoordigers van provincie, gemeente, energiemaatschappij en waterleidingbedrijven. Daarbij is er één coördinator aangewezen. Deze organiseert bijeenkomsten, stelt werkgroepen samen, et cetera.

2.2. Fase 2 Bestemming en inrichting

- Kopen van de grond
Koop de benodigde grond. Wanneer de grond niet in beheer van de gemeente wordt uitgegeven, is het van belang om projectontwikkelaars te betrekken bij de plannen voor een duurzame ontwikkeling.
- Opstellen van het bestemmingsplan
Stel het bestemmingsplan op. In de toelichting is het belangrijk om de visie op een duurzame invulling te verwoorden. Het omschrijven van duurzaamheidsmaatregelen in de beschrijving van hoofdlijnen kan als onderdeel van de planvoorschriften daarbij ondersteunend werken.
- Indeling van het terrein
Stel een inrichtingsplan op. Tijdens de indeling van het terrein is het van belang om samenwerkingsmogelijkheden te stimuleren. Dit kan door de bedrijven te clusteren. Daarnaast is het van belang om bij de aanleg van het terrein geen mogelijkheden welke in een latere fase gerealiseerd kunnen worden, uit te sluiten (bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen).
- Acquisitie
Breng het bedrijventerrein onder de aandacht van -uit het oogpunt van een duurzame ontwikkeling- gewenste bedrijvigheid. Gewenste bedrijven kunnen worden aangetrokken door gebruik te maken van financiële prikkels (lagere grondprijs), door wensen en suggesties wat betreft de voorzieningen te inventariseren en door extra service te verlenen.

2.3. Fase 3 Realisatie

- Aanleg van de voorzieningen en bouw van de bedrijven
Breng tijdens de aanleg en de bouw van de bedrijven duurzaam bouwen in de praktijk door rekening te houden met materiaalkeuze en bouwwijze. Tevens aandacht voor inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten. Begeleiding door stedenbouwkundige coördinerend architect.
- Gerichte acquisitie
Tracht -uit het oogpunt van een duurzame ontwikkeling- gewenste bedrijven aan te trekken. Na verloop van tijd hebben een aantal bedrijven zich op het bedrijventerrein gevestigd. Het is dan van belang om bij het aantrekken van nieuwe bedrijven rekening te houden met de mogelijkheden voor collectief gebruik van faciliteiten en uitwisseling van reststromen. Hiervoor is het nodig om gericht passende bedrijven aan te trekken.
- Aanstellen parkmanager
Stel een parkmanager aan. Het managementbureau benoemt een zogenaamde parkmanager. Deze parkmanager krijgt taken als:
 - het oprichten van een ondernemersvereniging;
 - coördinator en oprichter van werkgroepen;
 - bevorderen van reststoffen-uitwisseling;
 - gericht acquisitie plegen.

- Vergunningverlening op clusterniveau
Stel een vergunning voor een aantal bedrijven op die met elkaar samenwerken. Bedrijven met een collectieve faciliteit kunnen een overkoepelende milieuvergunning aanvragen.

2.4. Fase 4 Beheer

- Diagnose mogelijkheden voor samenwerking
Onderzoek de mogelijkheden voor samenwerking bij al gevestigde en bij nieuwe bedrijven door middel van een milieuscan. Bij een milieuscan worden bedrijven doorgelicht op het gebied van energie, water, reststoffen en vervoer. Na doorlichting kunnen de mogelijkheden voor uitwisseling met andere bedrijven worden benut.
- Specifiek parkbeheer
Gemeente of de gezamenlijke bedrijven beheren het bedrijventerrein waarbij de duurzaamheids- en beeldkwaliteitsaspecten verder worden ontwikkeld en bestaande kwaliteiten worden gewaarborgd.

3. INVALSHOEKEN EN AMBITIES

Bij het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein kunnen vier invalshoeken van verschillend schaalniveau worden onderscheiden. Op ieder niveau kunnen specifieke eigen ambities worden nagestreefd. Onderscheiden worden:

- de planning en situering van het terrein;
- de inrichting van het terrein en zijn directe omgeving;
- de inrichting van de kavel en de realisering van de bebouwing;
- de bedrijfsprocessen.

3.1. De planning en situering van het terrein

Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein kan op de eerste plaats een belangrijke betekenis hebben voor het revitaliseren van het bestaande stedelijk gebied.

Na bedrijfsverplaatsing uit het bestaand stedelijk gebied kan een herinrichting met nieuwe functies plaats vinden. Bij het vestigen van bestaande en nieuwe bedrijven op een nieuw duurzaam ingericht bedrijventerrein kunnen inrichting, vormgeving en bedrijfsprocessen beter dan in bestaande situaties op elkaar worden afgestemd.

Ideeën en ambities met betrekking tot de planning en de situering van het bedrijfsterrein zijn:

a. Onderzoek de behoefte naar het betreffende type bedrijventerrein

Om een bedrijventerrein duurzaam te kunnen inrichten, is het van belang inzicht te krijgen welke bedrijfstakken zich op het terrein willen vestigen, de vraag. Hiervoor is marktonderzoek gewenst. Een dergelijk onderzoek kan tevens de basis vormen voor de beslissing welke collectieve faciliteiten op het terrein tot de mogelijkheden behoren.

b. Stel een lijst op met bedrijfstakken die wel/niet gewenst zijn

Op basis van genoemd marktonderzoek en de gewenste ontwikkeling van het betreffende terrein wordt een lijst met toe te laten bedrijfstakken opgesteld. Daarnaast kunnen er combinaties worden opgesteld van elkaar aanvullende bedrijfstakken (bijvoorbeeld aanbieders en vragers op het gebied van gebruik van restwater).

c. Bijdrage aan potentiële natuurwaarden

Hoewel een terrein lagere actuele natuurwaarden kan bezitten, zijn er veelal in potentie genoeg mogelijkheden om de natuurwaarden te verbeteren of te verhogen. Daarbij kan een verband gelegd worden met ecologische zones in de omgeving. Door tijdens de voorbereidende grondwerkzaamheden alleen op de bouwlocaties grond aan te brengen, kunnen de natuurlijke bodem en bijbehorende vegetatie zoveel mogelijk worden gespaard of krijgt vegetatie weer een nieuwe kans voor herintreding.

d. Houd het waterpeil op een ecologisch verantwoord niveau

Door het waterpeil op het terrein en daarbuiten op een ecologisch verantwoord niveau te houden, kunnen (potentiële en actuele) natuurwaarden worden behouden en/of versterkt. Welk niveau ecologisch verantwoord is, kan niet in het algemeen worden gezegd aangezien dit gebiedsafhankelijk is en nader dient te worden onderzocht.

e. Bescherm ondergrondse waterstromen

Door tijdens de aanleg en de gebruiksfase (grondwateronttrekking) rekening te houden met ondergrondse waterstromen kunnen natuurwaarden in het omliggende gebied worden beschermd.

f. Pas de VNG-milieuzonering toe

Teneinde hinder in de vorm van geluid, stank, gevaar, stof en/of visuele hinder te voorkomen is een zonering van bedrijfstypen opgesteld. Uitgangspunt hiervoor is een indeling in bedrijfstypen volgens de standaard bedrijfsindeling (SBI). Op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt de hinderafstand (op basis van de criteria: geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visueel) tot een aaneengesloten woonbebouwing (rustige woonwijk) als maat gehanteerd. Het terrein wordt op grond van de grootste afstand verdeeld in zones

g. Voorkom hinder tussen bedrijfstakken

Om hinder op het bedrijventerrein zelf te voorkomen, is het wenselijk om bepaalde bedrijfstakken te weigeren. Door het vermijden van ongewenste combinaties wordt voorkomen dat bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Dit leidt tot minder overlast en bijbehorende klachten en verhuizingen. Hierdoor wordt verval van het terrein voorkomen

h. Neem maatregelen voor milieuvriendelijker personenvervoer

De omvang van het autoverkeer van en naar een bedrijventerrein kan aanzienlijk zijn. Om deze verkeersstroom te verminderen zijn enkele ideeën voor handen. Zo kan het fietsgebruik worden gestimuleerd en carpoolen worden bevorderd. Wellicht is ook openbaar vervoer op maat een mogelijkheid in Boxtel.

3.2. De inrichting van het terrein en haar directe omgeving

Een duurzaam bedrijventerrein is ingebed in het omliggende landschap en de bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur. Het bedrijventerrein dient goed toegankelijk te zijn voor langzaam en openbaar vervoer. De stedenbouwkundige structuur moet kansen bieden voor het verantwoord en zuinig gebruik van de ondergrond, natuurlijke bronnen (fossiele energie, water, bouwmaterialen), lokale bronnen (hemelwater, oppervlaktewater) en ruimte. Daarnaast moeten op korte of lange termijn kansen worden benut om duurzame energie op te wekken (zonne-energie en windenergie). Het

stedenbouwkundig plan dient ook op lange termijn ruimte te bieden aan nieuwe en flexibele infrastructuur. Ideeën en ambities met betrekking tot de indeling van het terrein en zijn directe omgeving zijn:

a. Creëer een geleidelijke groene overgang naar het buitengebied

Om een contrasterende werking met het open buitengebied te voorkomen, kan er bij het ontwerp en de aanleg van het terrein een geleidelijke overgang, bijvoorbeeld door middel van groensingels, worden gecreëerd.

b. Realiseer natuurvriendelijke oevers

Door de watergangen niet steil maar geleidelijk af te laten lopen, wordt het mogelijk om een rijke flora en fauna te creëren. Dergelijke oevers kunnen worden uitgevoerd als plas/dras bermen.

c. Creëer een ecologisch plantsoen

Leidingstroken en wegbermen bieden goede mogelijkheden om een ecologisch plantsoen in te richten. Bij een goede inrichting is het onderhoud gering. De belevingswaarde is hoog doordat er meer afwisseling per seizoen optreedt. Daarnaast heeft de grotere verscheidenheid aan planten en inrichting een sterkere aantrekkingskracht voor allerlei dieren.

d. Behoud bijzondere bomen op het terrein en neem beschermende maatregelen

Voordat met de grondwerkzaamheden gestart gaat worden, dienen bijzondere bomen geïnventariseerd te worden. Door de bomen tijdens de werkzaamheden in te pakken of door een vakkundig hoveniersbedrijf te laten verplaatsen, kunnen deze worden beschermd.

e. Streef naar een netto/bruto-verhouding van > 0.67

De oppervlakte binnen de buitenste grenzen van het terrein wordt het bruto terreinoppervlak genoemd. Al de aan bedrijven te verkopen grond wordt tot het netto terreinoppervlak gerekend. Dit netto oppervlak is exclusief de wegen, bossages, sloten en dergelijke. De parkeerplaatsen van de bedrijven zelf vallen hier wel onder. Gangbaar is een netto/bruto-verhouding van 0.67. Met een slimme indeling, is een grotere verhouding mogelijk. Er kunnen dan meer bedrijven op hetzelfde oppervlak worden ondergebracht. Naast een netto/bruto-verhouding, als maat om de intensiteit van het ruimte-gebruik aan te geven, kunnen ook andere maten gebruikt worden. Zo kan het begrip Floor Space Index (FSI) worden gehanteerd. De FSI geeft de verhouding aan tussen het bruto bedrijfsoppervlak en de oppervlakte van het uitgegeven bedrijfsoppervlak.

f. Neem een meerlagig flexibel bedrijfsverzamelgebouw op

Een bedrijfsverzamelgebouw maakt het mogelijk om bedrijfsactiviteiten op een compacte wijze uit te voeren. Een bedrijfsverzamelgebouw kan een functie hebben voor startende ondernemers en een bijdrage leveren aan efficiënt ruimtegebruik. Daarnaast kan er bij het ontwerp ook nog eens rekening worden gehouden met het creëren van flexibele werkplekken. Hierdoor kunnen er grofweg tweemaal zoveel werkplaatsen worden aangeboden op hetzelfde vloeroppervlak. Voorts kan voor een bedrijfsverzamelgebouw een efficiënte energievoorziening worden toegepast.

g. Tracht het oppervlak voor parkeerplaatsen te verminderen

Stel een maximum aan de hoeveelheid parkeerplaatsen door een norm zoals bijvoorbeeld voor een B-locatie op te nemen. Bij een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en goede bereikbaarheid met de auto; 1 parkeerplaats voor 2,5 werknemers of 1 parkeerplaats per 62,5 m² bvo.

Omdat het aantal werknemers in de loop der jaren aan veranderingen onderhevig kan zijn, is het beter om de parkeernorm te relateren aan het bruto-vloeroppervlak (bvo):

Daarnaast kan het begane grondoppervlak aan parkeerplaatsen worden verminderd door deze ondergronds te brengen of te stapelen.

h. Creëer mogelijkheden voor een collectief gebruik van faciliteiten

Door gezamenlijk gebruik te maken van faciliteiten kunnen deze faciliteiten intensiever worden gebruikt. De benodigde ruimte voor faciliteiten kan worden verminderd ten opzichte van de situatie dat bedrijven individueel de voorzieningen realiseren. Door ontstane schaalvergroting kunnen verdergaande milieumaatregelen worden genomen (bijvoorbeeld hergebruik van spoelwater in een wasstraat) en er kan meer service richting bedrijven worden gegeven. Meer service kan ertoe bijdragen dat specifieke bedrijven eerder tot een vestiging op het terrein zullen overgaan en daar ook langer blijven (minder kans op verpaupering). Faciliteiten die voor gezamenlijk gebruik in aanmerking komen, zijn bijvoorbeeld:

- facility-point met vergadervoorzieningen, restaurant, IT-voorzieningen, kinderopvang etc.;
- parkeervoorzieningen;
- collectieve op- en overslag;
- collectieve reststoffenopslag;
- benzinestation en collectieve wasstraat;
- collectieve productie van warmte, koude, electriciteit, stroom, perslucht, etc.;
- collectieve waterzuivering.

i. Vermijd onnodig transport door een gesloten grondbalans toe te passen

Door op het terrein alleen op de bouwlocaties grond aan te brengen worden grondtransport en de daaruit voortvloeiende verkeersoverlast voorkomen. Deze grond

kan worden gewonnen uit de aan te leggen waterlopen. Gebruik van deze grond is alleen mogelijk als deze voldoende fysieke draagkracht biedt aan de bebouwing.

j. Bevorder onkruidwerende verhardingen

Het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op verharde delen van bedrijventerreinen leidt tot vervuiling van het oppervlaktewater. Deze diffuse lozingen vormen een groot probleem bij drinkwaterbereiding. Om het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de beheersfase te verminderen, is het van belang om daar tijdens de ontwerpfase van een bedrijventerrein rekening mee te houden. Dit kan bijvoorbeeld door:

- de profielbreedte af te stemmen op de mate van betreding;
- de ondergrondse infrastructuur zodanig uit te voeren dat er zo min mogelijk latere opbrekingen hoeven plaats te vinden (bijvoorbeeld door kabels en leidingen in speciale leidinggoten te leggen);
- materialen toe te passen met minder open ruimten of voedingsbodems (bijvoorbeeld door schoon voedselarm funderingsmateriaal te gebruiken).

k. Pas voldoende brede leidingstroken toe

Om in een later stadium uitwisseling van water, restwater, restproducten stoom en/of B-water te kunnen laten plaatsvinden, is het van groot belang om voldoende ruimte voor leidingen beschikbaar te houden. Daarnaast kunnen deze leidingstroken geschikt worden gemaakt voor transport per buis.

3.3. Het bedrijfsgebouw en de indeling van de kavel

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen en kantoren kan een grote milieuwinst bereikt worden. Alhoewel duurzaam bouwen in de utiliteitssector nog relatief onbekend is zijn in Nederland verschillende bedrijfs- en kantoor gebouwen gerealiseerd met een zeer kleine energievraag voor ruimteverwarming en -koeling en met een hemelwatersysteem. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is in de utiliteitsbouw in opkomst, mede door het succes van de duurzame woningbouw. Over het algemeen hebben nieuwe bedrijfs- en kantoorgebouwen een flexibele indeling.

Ideeën en ambities met betrekking tot de realisatie van bedrijfsgebouwen en de inrichting van kavels zijn:

a. Bevorder duurzaam bouwen maatregelen

Het aantal toe te passen duurzaam bouwen maatregelen voor utiliteitsbouw is bijzonder groot. Naast thema's als materialen en grondstoffen zijn er ook maatregelen mogelijk op gebied van energie, water, buiten-/ binnenmilieu, bodem, groen, verkeer/vervoer, afval en aanpasbaar bouwen.

In november 1998 is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw uitgebracht. Dit pakket bestaat uit een scala aan duurzaam bouwen maatregelen voor

utiliteitsgebouwen. Pas dit pakket toe.

Het voert te ver om gedetailleerd op alle mogelijkheden in te gaan. Om een idee van de mogelijkheden te geven, worden er enkele genoemd:

- Kies zoveel mogelijk voor "vernieuwde materialen" (bijvoorbeeld duurzaam hout, schelpkalk-pleister en mortel, kurk, leem).
- Realiseer energieverbruik voor kantoren op niveau Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) 1.4;
- Pas een laag temperatuurmedium toe voor wand- of vloerverwarming. Hierdoor is het ook mogelijk om gebruik te maken van warmtepompen.
- Indien koelinstallaties noodzakelijk zijn, dan kiezen voor installaties met HFK 134a, ammoniak of een qua milieubelasting gelijkwaardig koelmiddel.

b. Stel restricties op voor toegelaten werkzaamheden op de begane grond

Alle werkzaamheden waarbij het niet direct noodzakelijk is om deze op de begane grond plaats te laten vinden, kunnen worden gestapeld. Zo kunnen distributie- of transport- en overslagbedrijven nabij ontsluitingen op de begane grond plaatsvinden. Op de verdiepingen daarboven kunnen dan kantoren worden ondergebracht.

c. Maak ondergronds gebruik van de bodem mogelijk

Hierbij kan gedacht worden aan opslag, industriële activiteiten, distributie, parkeren en/of infrastructuur. Voor hoogwaardige bedrijven (kantoren) en laagwaardige bedrijven (transport en opslag) kan zo een ruimtewinst worden geboekt van 25-50% respectievelijk 50-75%. Om deze ruimtewinst te boeken, kunnen er afspraken gemaakt worden over de functies (bijvoorbeeld opslag) die op het bedrijventerrein in ieder geval ondergronds gerealiseerd worden. Een andere mogelijkheid is het afspreken van een verhouding ondergronds/bovengronds ruimtegebruik.

d. Neem een minimale bouwhoogte op

Veelal worden er wel grenzen gesteld aan de maximum hoogten maar minimumgrenzen worden niet gesteld. Eenlagig bouwen is dan nog steeds mogelijk. Bij een minimumhoogte is het wel van belang dat een landschappelijke inpassing mogelijk blijft. De meerkosten van de bouw van een eenvoudige opslaghal in twee lagen ten opzichte van de bouw in een laag zijn gering: globaal 10 procent.

e. Minimaliseer het geheel verharde oppervlak buiten de bedrijfsgebouwen

Om een deel van het regenwater in de bodem te kunnen laten zijgen, teneinde verdroging tegen te gaan, zal de afvoer langzaam plaats moeten vinden. Dit kan door een wateropvang op te nemen. Daarnaast kunnen (half) doorlatende materialen als houtsnippers, gras, zand, puingranulaat, schelpen, halfdoorlatende tegels en doorlatend asfalt (het zogenaamde ZOAB) worden gebruikt in plaats niet doorlatend asfalt.

f. Verminder de energiebehoefte door mechanisch gekoelde vertrekken op het noorden/noordoosten te oriënteren

De warmtelast (veroorzaakt door verlichting, computers, lichaamswarmte, werknemers etc.) van kantoren is vaak zo hoog dat bij buitentemperaturen van even boven de nul graden celsius al gekoeld moet worden. Mechanische koeling vraagt veel energie. Uit energie-oogpunt is het dan ook wenselijk de kantoorruimten op het noorden/noordoosten te situeren.

3.4. De bedrijfsprocessen

Bij het opzetten van een duurzaam bedrijventerrein is het minimaliseren van milieu-invloeden zoals luchtmissies, wateremissies, afvalstoffen en geluidsproductie belangrijk. Daarnaast kan van belang zijn om energie-, materialen- en waterkringlopen zoveel mogelijk te sluiten door de productieprocessen van de bedrijven zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Duurzame bedrijfsprocessen impliceren samenwerking tussen de bedrijven en het delen van faciliteiten en voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn een "facility-point", een gezamenlijk dienstencentrum, het gezamenlijk gebruik van bedrijfsauto's en een gezamenlijke parkeervoorziening voor (vracht)wagens. Het samenbundelen van bedrijfsmatige activiteiten van afzonderlijke ondernemers binnen een bepaald marketingconcept kan bouwmaterialen en ruimte besparen. Bijvoorbeeld bij een concentratie van autobedrijven of in de meubelbranche.

Ideeën en ambities met betrekking tot duurzame bedrijfsprocessen zijn:

a. Creëer mogelijkheden voor het gebruik van zonne-energie

Zonne-energie kan op een actieve en op een passieve manier worden benut. Het gebruik van actieve zone-energie als Photo Voltarische cellen (PV) voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warm water, is met name interessant als de oriëntatie zuid, zuidoost of zuidwest is. De hellingshoek kan daarbij variëren tussen de 0 en de 90 graden. Het meest optimaal is echter een hellingshoek van 30 tot 45 graden. Een nieuwe ontwikkeling in het gebruik van actieve zonne-energie is het gebruik van het wegdek als zonnecollector. Hiervoor worden leidingen in het wegdek ingebed. Bij een buitentemperatuur van 12 tot 15 graden kan de temperatuur in het asfalt oplopen tot zo'n 50 graden. Hierdoor kan, volgens een studie van Rijkswaterstaat, vijf vierkante meter asfalt evenveel energie leveren als één vierkante meter van een gangbare zonneboiler. Bijkomend voordeel is dat een dergelijk systeem zich snel terugverdient dankzij het uitgespaarde onderhoud omdat de schade door verhitting wordt voorkomen. Passieve zonne-energie kan worden gebruikt voor verlichting of verwarming van gebouwen. Door fabriekshallen op een gunstige manier op de zon te situeren, kan optimaal van het zonlicht als verlichtingsbron gebruik gemaakt worden.

b. Creëer mogelijkheden om gebruik te maken van hemelwater, restwater of oppervlaktewater

Water van een drinkwaterkwaliteit is niet altijd nodig. Voor veel toepassingen kan ook een mindere kwaliteit water worden gebruikt: B-water of industriewater genoemd. Dit kan gebruikt worden als toiletwater, bluswater, koelwater en/of voor schoonmaakwerkzaamheden. Door het gebruik van B-water zijn er in vergelijking met de bereiding van drinkwater minder zuiveringsstappen nodig. Hierdoor zijn minder grondstoffen en energie nodig en er komt minder afval vrij (zuiveringsslib). Tevens wordt -vaak eeuwenoud- grondwater gespaard. Voor de bereiding van B-water kan oppervlaktewater, hemelwater of restwater worden gebruikt.

c. Creëer mogelijkheden voor een decentrale warmtekrachtcentrale

Uit een vergelijking tussen verschillende energievoorzieningen (conventioneel Warmte/krachtinstallatie (W/K) per bedrijf, centrale W/K op gas, centrale W/K op biomassa en centrale W/K door middel van gasexpansie) blijkt een centrale W/K-installatie op biomassa op het totaal aan aspecten (onder andere milieurendement, kosten, betrouwbaarheid en ruimtelijke claims) de meest gunstige keuze zijn [Gemeente Apeldoorn, 1997]. Een dergelijke centrale W/K-installatie heeft alleen een hoog rendement indien de bebouwingsdichtheid hoog is en/of gedurende een lange periode gebruik gemaakt wordt van de gebouwen; anders zijn de warmteverliezen te hoog. De toepassing van een (decentrale) W/K-installatie voor een bedrijfsverzamelgebouw is dan ook een goede optie.

d. Creëer mogelijkheden voor een collectieve waterzuivering

Afvalwater kan uit milieuhygiënisch oogpunt beter aan de bron worden gezuiverd. De zuiveringsgraad neemt toe en transport van afvalwater, met bijbehorende lekverliezen, wordt voorkomen. Daarnaast kunnen gezuiverd restwater en biogas uit de waterzuivering weer op het terrein worden ingezet. Door bedrijven met een gelijke afvalwaterstroom te clusteren kan door de ontstane schaalgrootte een collectieve waterzuivering worden gestart. Een andere mogelijkheid is dat kleinere bedrijven aansluiting zoeken bij een groot bedrijf met een eigen waterzuivering met een overcapaciteit. Om het in eigen beheer van afvalwater op economisch rendabele manier te kunnen verwezenlijken, is een zekere bedrijfsgrootte gewenst. Voor bedrijven met biologisch afbreekbare verontreinigingen ligt dit omslagpunt bij 2000 inwonersequivalenten per jaar. Komt de afvallast boven dit niveau, dan levert het een bedrijf geld op.

e. Creëer een mogelijkheid voor afvalinzameling en/of gebruik van reststoffen

Uitwisseling van reststromen kan pas in een veel later stadium aan de orde komen (beheersstadium). Daarentegen is het bij het ontwerp wel van belang om daar ruimte en mogelijkheden voor open te houden. Bij een reststroom aan één en dezelfde afvalstroom kan er een verwerker worden aangetrokken, bijvoorbeeld een recyclingbedrijf voor plastic. Het gescheiden inzamelen kan bevorderd worden door een inzamelingslocatie op

het terrein te creëren vergelijkbaar met een recyclingstation op een gemeentewerf. Een dergelijk station kan op een faciliteitencentrum worden ondergebracht.

f. Zorg voor een collectieve afvalinzameling

Op een bestaande bedrijventerrein zijn vaak veel afvalinzamelaars actief. Hierdoor is er, uit logistiek oogpunt, sprake van een verre van optimale situatie. Een collectieve afvalinzameling levert minder vervuiling op doordat er minder afvaltransporten plaats hoeven te vinden. Daarnaast kan het percentage gescheiden afval worden verhoogd. Wanneer een reststroom voldoende groot is, kan herverwerking op het bedrijventerrein tot de mogelijkheden behoren. Collectief inzamelen van bedrijfsafval kan aanzienlijke kostenbesparingen opleveren. Besparingen van 20 tot 30 procent zijn in de praktijk al gerealiseerd.

Verantwoording

Deze notitie is tot stand gekomen door gebruik te maken van bestaande literatuur over duurzame bedrijventerreinen. De informatie is bewerkt en geordend ten behoeve van de gemeente Boxtel.

Bijlage 3

Bodem- en grondwateronderzoek

7 Samenvatting, conclusies en advies

In opdracht van de gemeente Boxtel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het nieuw te realiseren industrieterrein 'De Vorst' te Boxtel. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 25 ha.. De resultaten van het onderzoek zijn onder meer van belang voor het doorvoeren van de bestemmingswijziging en de grondverwerving. Daarnaast verschaft het onderzoek een eerste indruk van de kwaliteit van vrijkomend grond(water) bij de aanleg van riolering en wegen in het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieukundige kwaliteit van grond en grondwater op de locatie. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN-5740 richtlijn voor verkennend bodemonderzoek. Naast het verkennend bodemonderzoek is tevens een aantal (indicatieve) onderzoeken uitgevoerd, die samenhangen met de toekomstige aanleg van het industrieterrein. Het betreft een infiltratie-onderzoek, een civieltechnisch hergebruiksonderzoek (korrelgroottebepaling), asfaltonderzoek en aanvullend grondwateronderzoek (bepaling lozingsparameters).

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

Verkennd bodemonderzoek

- de bodem op beide onderzoekslocaties bestaat uit matig grof zand, afgewisseld met (zandige) leemlenzen. In de toplaag tot 0,5 m -mv is sprake van een humeuze bijmenging;
- het grondwater bevond zich tijdens de bemonstering op diepten tussen 0,5 en 0,7 m -mv. Uit periodieke metingen in 4 peilbuizen aan de rand van het plangebied blijkt dat het verschil tussen de hoogste en laagste grondwaterstand ca. 1 meter bedraagt;
- zintuiglijk zijn bij de uitvoering van het onderzoek geen bijzonderheden waargenomen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- van de bovengrond zijn 14 mengmonsters samengesteld en geanalyseerd. Hierin zijn overschrijdingen gemeten voor PAK (MM07) en EOX (MM04, MM09 en MM10). Een eenduidige verklaring voor het verhoogde PAK-gehalte ontbreekt. De verhoogde EOX-gehalten hangen vermoedelijk samen met het (vroegere) gebruik van (bijvoorbeeld) bestrijdingsmiddelen op de locatie;
- van de ondergrond zijn 12 mengmonsters samengesteld en geanalyseerd. Geen van de geanalyseerde parameters is in een verhoogd gehalte gemeten;
- in het grondwater zijn ten hoogste streefwaarde-overschrijdingen gemeten voor enkele metalen en aromaten. Licht verhoogde concentraties van metalen en aromaten (xylenen) worden in vergelijkbare onderzoeken vaker gemeten, zonder direct aanwijsbare oorzaak;
- de onderzoeksresultaten uit voorliggend onderzoek maken het aannemelijk dat in de toekomst vrijkomende grond kan worden hergebruikt als schone grond dan wel categorie-1 grond. De definitieve hergebruiksmogelijkheden dienen te worden vastgesteld door het uitvoeren van een partijkeuring overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit;
- op grond van de uitgevoerde korrelgroottebepaling ('RAW-zeefkromme') is de vrijkomende grond vanuit civiel-technisch oogpunt niet geschikt voor hergebruik als 'zand in zandbed'. Vijf van de 6 geanalyseerde mengmonsters voldoen wel aan de criteria voor hergebruik als 'zand in aanvulling of ophoging'.

Infiltratie-onderzoek

- de voor de verschillende scenario's gepresenteerde benodigde drainlengtes zijn gebaseerd op 13 veldmetingen in peilbuizen verspreid over het gehele plangebied; uitspraken per individueel kavel kunnen derhalve niet worden gedaan;
- de berekeningen zijn gebaseerd op de maximale kavelgrootte en het maximaal bebouwingspercentage per kavel (resp. 5000 m² en 70%);
- op grond van scenario 3 ('praktijk'-scenario) blijkt dat drainlengtes van enkele tientallen meters noodzakelijk zijn (per kavel van 5000 m²). Dergelijke lengtes zijn in de praktijk goed realiseerbaar. Wel dient een overlopmogelijkheid te worden gecreëerd die bij overbelasting van het systeem het overtollige regenwater kan afvoeren.

Asfalt-onderzoek

- het asfalt dat vrijkomt bij verwijdering van de Korte Heide kan als niet-teerhoudend worden beschouwd;
- de funderingslaag onder het asfalt is - gerelateerd aan het toetsingskader van het Bouwstoffenbesluit - niet herbruikbaar.

Advies

Definitieve vaststelling van de mogelijkheden tot hergebruik van in de toekomst vrijkomende materiaalstromen (grond, asfalt, funderingsmateriaal) dient plaats te vinden door het uitvoeren van een partijkeuring overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de funderingslaag onder de asfaltverharding van de Korte Heide niet kan worden hergebruikt.

Bij het ontwerp van toekomstige infiltratiesystemen verdient het aanbeveling - per kavel - te beoordelen of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is. Een en ander hangt onder meer af van de beoogde inrichting (bebouwingspercentage) en kavelgrootte.

Bijlage 4

Eindverslag inspraak

Eindverslag inspraak bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst heeft van 9 juni tot en met 6 juli 2000 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn (inspraaktermijn) bestond gelegenheid schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het plan in te dienen.

Op 14 juni 2000 is een informatieavond gehouden in gemeenschapshuis de Orion te Lennisheuvel. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt, dat als bijlage is bijgevoegd en dat deel uitmaakt van dit eindverslag.

Dertien personen en organisaties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk bedenkingen in te brengen. Deze hebben wij onderstaand kort weergegeven met daarbij onze reactie.

Naam	Korte samenvatting bedenkingen	Reactie
1. Werkgeversvereniging Boxtel, Postbus 258 5280 AG Boxtel	1) De relatie met het bestaande bedrijventerrein Ladonk komt onvoldoende tot uiting. Het nieuwe bedrijventerrein zou een belangrijke functie kunnen vervullen in de revitalisering van Ladonk. Met name moet gedacht worden aan clustering van bedrijven. Wanneer bedrijven in dat kader verplaatst worden vanuit Ladonk kan dat leiden tot een betere invulling van zowel Ladonk als Vorst. Bovendien versterkt het de bedrijfsvoering, zodat op meerdere manieren het duurzame gebruik van het bedrijventerrein wordt bevorderd. 2) De voorstellen ten aanzien van beeldkwaliteit mogen niet tot een te strikte toepassing leiden. De bedrijven - al dan niet geclusterd - moeten gelegenheid krijgen hun specifieke eigen uitstraling tot uiting te laten komen. 3) Bezwaar tegen de typering van het terrein als kleinschalig gemengd bedrijventerrein. Bovendien is de invulling van dit begrip op enkele punten gevaarlijk en tweeslachtig: • Een uitzondering op de maximale oppervlakte van 5.000 m² wordt gemaakt voor bedrijven met een groot werkgelegenheidspotentieel. De duidelijke meerwaarde van een bedrijf voor de economische structuur van Boxtel zou eerder als argument moeten gelden.	1) De strekking van deze opmerking wordt onderschreven. Een van de belangrijkste argumenten voor de keuze van de locatie was de ligging aansluitend aan bedrijventerrein Ladonk en de synergie die daardoor kan ontstaan tussen bedrijven en de bedrijfsterreinen. Op verschillende plaatsen is daaraan aandacht besteed in het bestemmingsplan, maar wij zullen de plantoelichting daarop verder aanscherpen. Overigens zal realisering van de ideeën vooral gestalte moeten krijgen via het uitgiftebeleid. 2) De aandacht voor beeldkwaliteit moet worden geplaatst in het kader van het hoge ambitieniveau, dat ten aanzien van de duurzaamheid is gekozen. Bij de formulering ervan moest worden uitgegaan van aannames, omdat nog geen concrete ontwikkelingen bekend waren. Het is niet de bedoeling de mogelijkheden van de toekomstige bedrijven te beperken, maar veeleer het kwaliteitsniveau van de vormgeving aan te geven, dat bij de planinvulling moet worden bereikt. Overleg daarover tussen de bouwers en coördinerend architect daarover is gewenst. 3) Het begrip kleinschalig duidt op de omvang van het terrein. Om misverstanden te voorkomen zullen wij deze aanduiding uit de tekst weghalen. • Bedoeld is aan te geven dat de vrijstelling voor een bedrijf met een oppervlakte groter dan 5.000 m² alleen in bijzondere gevallen wordt verleend. Wij zullen de tekst aanpassen

	• Voor bedrijven van buiten wordt ook de werkgelegenheidsfunctie centraal gesteld. Niet alleen is er sprake van krapte op de arbeidsmarkt, maar ook hiervoor zou de waarde van het bedrijf voor de economische structuur meer gewicht moeten krijgen. • Gevreesd wordt dat in de toekomst problemen zullen ontstaan ten aanzien van de geluidsruimte voor de bedrijven en dat de bedrijven op Vorst de geluidsruimte van Ladonk zullen innemen. • Onduidelijk is of opslag van goederen in de open lucht wel of niet wordt toegestaan. • Wat betekent de opmerking, dat geen bedrijven met grote verkeersaantrekkende werking worden toegelaten (§ 3.1 Beeldkwaliteitplan). 4) De ontsluiting van het terrein via één aansluiting op de Keulsebaan is onvoldoende. Daarom zou een extra ontsluiting op rotonde Boseind moeten worden gerealiseerd. Bovendien wordt uitgegaan van de onjuiste veronderstelling, dat het bedrijventerrein goed ontsloten is. De Keulsebaan vertoont nu al congestieverschijnselen en gelet op de tunnel onder de spoorlijn is er geen mogelijkheid tot vergroting van de capaciteit. Er dient daarom ook gestreefd te worden naar een noordelijke ontsluiting van het bedrijventerrein. 5) Vreest dat ten behoeve van de duurzaam veilige verkeerssituatie een adequaat goederentransport bemoeilijkt zal worden, terwijl juist bundeling van transport gestimuleerd zou moeten worden. Met name in het "Binnengebied", zijn daarbij de meeste voordelen zijn te behalen.	• Het hier voor vermelde geldt ook ten aanzien van de eventuele vestiging van een bedrijf van buiten. Wij moeten er wel rekening mee houden, dat de huidige krapte op de arbeidsmarkt van tijdelijke duur kan zijn. Wanneer deze situatie verandert, zou het werkgelegenheidsaspect weer van belang kunnen zijn. • Omdat in plan Vorst geen art. 41 WGH bedrijven worden toegelaten, hoeft het terrein niet gezoneerd te worden. Bedrijventerrein Vorst wordt geluidstechnisch gezien onafhankelijk van Ladonk gerealiseerd. Omdat er op Vorst geen (bedrijfs)woningen worden toegelaten en binnen de (bestaande) geluidszone van Ladonk geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, wordt de geluidsruimte van Ladonk niet beperkt. • Open opslag van goederen is toegestaan tenminste 5 m achter de voorgevel van een gebouw en mits ze niet zichtbaar zijn vanaf de weg. Het plan zal verduidelijkt worden. • Het gedeelte "en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking" zal vervallen. 4) Speciaal ten behoeve van de planontwikkeling hebben wij een verkeerskundig onderzoek laten verricht door Bureau Goudappel Coffeng. Volgens dat onderzoek is de gekozen variant A1 een goede oplossing, wanneer het langzaam verkeer op de rotondes buiten de voorrang gehouden wordt. Het onderzoek wees bovendien uit, dat bij een aansluiting op rotonde Boseind, deze het verkeer niet meer zou kunnen verwerken. Naar de mogelijkheden van een noordelijke ontsluiting wordt momenteel onderzoek verricht in het kader van de opheffing van de gelijkvloerse spoorwegkruisingen en de nieuwe infrastructuur. 5) De duurzaam veilige verkeerssituatie wordt bereikt door de keuze van het wegprofiel en de inrichting van de wegen. Daarbij worden geen extra verkeersremmende maatregelen toegepast. De wens om transport te combineren wordt onderschreven en voorzieningen daarvoor zijn ook in het "Binnengebied" mogelijk.
--	--	---

	6) Uit een oogpunt van efficiënt ruimtegebruik zou geen maximale bouwhoogte in het plan moeten worden opgenomen en de bouw van schoorstenen en windmolens zou er niet door mogen worden beperkt 7) Bepleit wordt om ook het gedeelte langs de Keulsebaan tussen de aansluiting en de spoorweg als zichtlocatie te bestemmen 8) Nu het pand Brede Heide 1 is aangekocht zou moeten worden onderzocht of de groenstrook ter plaatse kan worden aangepast 9) De duurzaamheidsmaatregelen zouden meer op de feitelijke situatie moeten worden toegespitst. De visie er op zou daarom in nauw overleg met de toekomstige gebruikers van het bedrijventerrein moe-	6) Het opnemen van een maximale hoogte is juridisch verplicht. De bouwhoogte van 12 m is bepaald aan de hand van omvang en schaal van de te verwachten bedrijven en de inpassing in de omgeving. De hoogte biedt voldoende ruimte om in meerdere lagen te bouwen. Het plan kent bovendien een vrijstellingsmogelijkheid van 10% en een wijzigingsbevoegdheid van 20 % van de voorgeschreven maatvoering. Daarnaast kan ook ondergronds gebouwd worden. De ruimtewinst wordt dan gevonden in de diepte en niet in de hoogte. Wij zullen nagaan op welke wijze de bouw van schoorstenen en soortgelijke bouwwerken kan worden geregeld 7) .Voorwaarde voor het maken van een goede zichtlocatie is het situeren van de voorzijde van de bedrijven en het ontsluiten ervan naar de zijde van de Keulsebaan. Daarvoor zou dan een ontsluitingsroute langs de Keulsebaan moeten worden gemaakt. Dit leidt naast de extra kosten en het ruimteverlies ook tot een fijnmazigere structuur met kleinere kavels. Bij de planopzet is er rekening mee gehouden, dat alleen in dit plangedeelte bedrijven in de milieucategorie 4 kunnen worden toegelaten. Veelal zullen dit bedrijven zijn die behoefte hebben aan wat grotere kavels en wat meer ruimte voor buitenopslag. Daarvoor biedt dit plangedeelte met afscherming naar de Keulsebaan en de spoorlijn goede mogelijkheden. Ook is bij het ontwerpen van het plan rekening gehouden met de mogelijkheid om kavels samen te voegen tot een groter geheel. Omdat deze mogelijkheden minder worden bij een fijnmazigere structuur, zijn wij daar geen voorstander van temeer omdat het plan bij de entree en in de gebieden de "Kop" en de "Etalage" optimale zichtlocaties biedt. 8) Onderzocht zal worden of middels het aangekochte perceel tot een efficiëntere indeling kan worden gekomen. 9) De notitie "Vorst een duurzaam bedrijventerrein" behelst een verkenning van de mogelijkheden. In de §§ 4.7.3 en 4.7.4. van de toelichting zijn de doelstellingen respectievelijk de ruimtelijk relevante maatregelen op-
--	--	--

	ten worden ontwikkeld. 10) Voorgesteld wordt de ecologische verbindingszone zuidelijker te situeren. Waardoor de kwetsbaarheid voor zowel de zone zelf als de bedrijven minder wordt.	genomen op het gebied van duurzaamheid voor zover die in de verschillende onderdelen van de voorschriften zijn opgenomen. Op deze wijze zijn de kaders aangegeven, waarbinnen een duurzaam bedrijventerrein in overleg met partijen moet worden ontwikkeld. 10) De situering van de ecologische zone is een nadere uitwerking van het besluit inzake de nota "Groene levensader door Boxtel". Door de combinatie met de noodzakelijk bufferzone rondom het bedrijventerrein wordt een efficiënt ruimtegebruik bereikt.
2.	1) Heeft bezwaar tegen het plan, dat op 50 m van de woning wordt gerealiseerd, omdat daardoor de woon-situatie en het woongenot die door verschillende ontwikkelingen de laatste jaren toch al zijn aangetast, nog verder achteruit gaat. 2) Heeft bezwaar tegen de noodontsluiting op De Vorst. Deze zal extra verkeer aantrekken en tot gevolg hebben, dat er langs De Vorst geparkeerd zal worden, waardoor de veiligheid achteruit gaat.	1) In het algemeen geldt het bezwaar, dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of een nieuw woon-gebied van invloed is op de bestaande (woon)situatie in de omgeving van de nieuwe locatie. Voor een evenwichtige ontwikkeling van een gemeente valt echter niet altijd te ontkomen aan een besluit, dat de ontwikkeling van een nieuwe locatie nodig is, zoals nu het geval is. De keuze van de locatie is tot stand gekomen na een zorgvuldige procedure. Teneinde de nadelen voor bestaande woonsituaties zoveel mogelijk te beperken is in het bestemmingsplan voorzien in een visuele afscherming. Bovendien is middels een milieuzonering een zodanige afstand bepaald tussen bedrijven en milieugevoelige functies dat geen onaanvaardbare hinder ontstaat. 2) Wij zijn van mening, dat de voorziening van belang is, enerzijds als noodvoorziening in geval zich calamiteiten voordoen op het bedrijventerrein of de wegen om een andere reden niet gebruikt kunnen worden. de voorziening kan bovendien ook gebruikt worden door de bewoners van de Vorst, wanneer aan deze weg werkzaamheden moeten worden verricht. Anderzijds heeft zij een functie als recreatieve route voor wandelaars en fietsers. Het gevreesde neveneffect zal zich naar verwachting niet voordoen, omdat op de bedrijfskavels moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ook voor klanten en bezoekers. Indien toch sprake zal zijn van overlast, zullen in overleg met de bedrijven maatregelen worden genomen.

3.	1) Maakt ernstig bezwaar tegen de gebrekkige wijze waarop hij is geïnformeerd over de voortgang van het plan. 2) Is van mening, dat vooralsnog kan worden volstaan met een eerste fase, die zodanig kan worden ingericht, dat zijn eigendommen buiten beschouwing blijven. 3) Is van mening dat het plan misleidend is ten aanzien van: • De omvang van de bedrijven gelet op het verschil tussen de tekst en de planschetsen; • De groenvoorzieningen, omdat er in de winter weinig groen is.	1) Wij hechten zeer aan een goede informatie zeker met de direct belanghebbenden en achten goed overleg van groot belang. Indien wij op dit punt tekort zijn geschoten bieden wij daarvoor onze verontschuldiging aan. In de verdere procedure zullen wij hier zorgvuldig aandacht aan besteden. 2) De gemeenteraad heeft in 1998 de op verschillende onderzoeken gebaseerde conclusie onderschreven, dat voor de periode tot 2006 een tekort aan bedrijventerrein kan worden verwacht van tenminste 24,5 ha. Deze conclusie werd bevestigd door rapport van de Kamer van Koophandel uit 1999. Het is derhalve duidelijk, dat zeker binnen de planperiode, die tot 2010 loopt en ook bij het zorgvuldig uitgiftebeleid, wat wij zullen hanteren, de behoefte niet kan worden gedekt door de eerste fase, maar dat ook de tweede fase nodig zal zijn. Het voorlopig handhaven van de woning van belanghebbende leidt bovendien tot een aantal problemen. Het belemmert de optimale ruimtelijke invulling van het plangebied en bovendien beperkt het de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4, die alleen in dit gebied toegelaten kunnen worden. Gelet op de relatief korte periode waarvoor de planaanpassing nodig is en de nadelen die er aan zijn verbonden achten wij het niet wenselijk het plan aan te passen. 3) • De schetsen in het plan zijn bedoeld als voorbeeld van een mogelijke invulling maar hebben geen juridische betekenis. De toekomstige bedrijven zullen verschillende van omvang zijn. In beginsel zal de maximale oppervlakte echter 5000 m² bedragen met een beperkte vrijstellingsmogelijkheid tot 10.000 m² een en ander overeenkomstig de "Nota op maat" van de provincie. • De groensingels zijn zodanig breed, dat zij ook in de winter voor visuele afscherming zullen zorgen. Daarnaast heeft "het groen" ook een ruimtelijke functie.
----	--	--

	De inspraak, omdat al gesproken wordt over het "bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst".	Thans is aan de orde het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er is pas sprake van een juridisch bestemmingsplan, nadat dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
4.	- Vreest ernstige aantasting van het woongenot als gevolg van toename van lawaai en schadelijke stoffen. - Voorziet een toename van het verkeer over de Brede Heide. - Verwacht een waardedaling van de woning en vraagt zich af op welke manier dat schadeloos wordt gesteld	- De afstand van de woning tot de bestemming "Bedrijven, klasse B" bedraagt tenminste 130 m. De normafstand voor deze categorie van bedrijven is 100 m. Eventuele hinder zal daarom binnen aanvaardbare grenzen blijven. - Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek gedaan. Dat geeft aan dat bij het gekozen ontsluitingsmodel in 2010 slechts ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal verwacht kunnen worden op de Brede Heide. Van dit geringe aantal, wordt slechts een beperkt deel veroorzaakt door het nieuwe bestemmingsplan. - De vraag of er sprake is van schade die moet worden vergoed, moet worden beantwoord in een procedure voor <u>planschadevergoeding</u>.
5.	- spreekt twijfels uit over de omvang van het plan en vraagt zich af of die niet door financiële overwegingen is bepaald. - Vreest voor onveiligheid, verstoring van de natuur, lichtoverlast en criminaliteit en zet vraagtekens bij de uitvoering van de groenstrook. - Heeft bezwaar tegen de noodontsluitingsweg op De Vorst. - Verzoekt bij informatieverstrekking om op naam gestelde brief.	- Wat de omvang van het toekomstige bedrijventerrein betreft verwijzen wij naar wat wij daarover gesteld hebben onder 3.2. Het plan wordt niet ontwikkeld om winst te maken, maar zal wel een sluitende exploitatie moeten hebben. - Wat de overlast betreft verwijzen wij naar het gestelde onder 2.1. Om de visuele hinder te beperken zal de groenstrook moeten worden gerealiseerd. De natuur in het gebied zal veranderen, maar er wordt voorzien in maatregelen, die bijdragen aan een versterking van de natuur. Er is geen reden om te veronderstellen, dat de criminaliteit zal toenemen. Op Ladonk I en II functioneert een beveiligingsdienst, waarbij het merendeel van de ondernemingen is aangesloten. De bedrijven op Ladonk III zijn verplicht zich hierbij aan te sluiten en deze maatregel willen wij ook voor De Vorst invoeren. - Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.2. - Ook wij geven er de voorkeur aan de belanghebbende zoveel mogelijk persoonlijk te benaderen. Wanneer het gaat om algemene informatie, die aan veel personen moet worden verzonden, moeten wij echter uit

		een oogpunt van efficiëntie soms kiezen voor een niet op naam gestelde toezending.
6.	Heeft bezwaar tegen de komst van het nieuwe bedrijventerrein en vreest overlast van het zware vrachtverkeer.	Wat de noodzaak van het plan betreft verwijzen wij naar het gestelde onder 3.2. De geluidhinder van het verkeer blijft binnen de daarvoor gelden normen. Verwezen wordt verder naar het antwoord onder 9.10.
7.	Heeft bezwaar tegen de komst van het nieuwe bedrijventerrein en vreest voor gevaar voor schoolgaande fietsers en onacceptabele geluidsoverlast als gevolg van het vrachtverkeer.	Het vrachtvervoer vindt op een enkele uitzondering na plaats via de Keulsebaan. Langs deze weg is een veilige fietsvoorziening aanwezig. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 6.
8.	Heeft bezwaar tegen de realisering van het plan, omdat daarvoor zijn woning en melkveebedrijf zou moeten verdwijnen.	Zoals wij onder 2.1 reeds hebben vermeld, is realisering van nieuwe woon- en werklocaties voor een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente soms onvermijdelijk. Bij een dergelijke beslissing moet een afweging worden gemaakt tussen individueel belang en algemeen belang. Wanneer het individueel belang moet wijken voor het algemeen belang, zorgen wettelijke regels voor de zekerheid van een adequate vergoeding van eventueel gelede schade.
9. Commissie Ruimtelijke Orde- ning Lennisheuvel	1) De behoefte-raming is overtrokken omdat daarbij ook rekening is gehouden met behoefte aan kavels groter dan de oppervlakte van 5.000m², die de provincie als maximum voor Boxtel hanteert. 2) Er is sprake van een verkwistend beleid t.a.v. de uitgifte van grond en het is niet nodig om 2 ha per jaar uit te geven. 3) De grote omvang van het bedrijventerrein zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in Lennisheuvel en omgeving.	1) Zoals reeds is vermeld onder 3.2 is de behoefte-raming gebaseerd op verschillende onderzoeken, die gemeen hebben dat zij alle wijzen op een grote behoefte aan bedrijventerrein. Momenteel komen in ons bestand 76 aanvragen voor. Wanneer wij de verzoeken die betrekking hebben op percelen groter dan 5.000 m² buiten beschouwing laten, gaat het om een behoefte van 14,9 ha, die reeds op de korte termijn zou moeten worden ingevuld. 2) Er is geen sprake van verkwistend beleid. Het streven is gericht op intensief gebruik van de grond, waarvoor het bestemmingsplan mogelijkheden biedt. Er wordt in principe alleen grond uitgegeven aan Buxtelse bedrijven. Op basis van het langjarig termijn gemiddelde kan daarbij worden uitgegaan van ongeveer 2 ha per jaar. 3) Bij de planopzet is er van uitgegaan, dat de leefbaarheid van Lennisheuvel zo min mogelijk in het gedrang mocht komen. Zoals wij onder 2.1 reeds hebben opgemerkt wordt middels maatregelen en planvoorschriften voorkomen, dat er onaanvaardbare hinder zal ontstaan.

	4) Lennisheuvel zal meer sluipverkeer te verwerken krijgen omdat de Keulsebaan verstopt zal raken. 5) De onveiligheid zal toenemen, omdat Lennisheuvel zal zijn omringd door verlaten industrieterreinen, die crimineel elementen aantrekken 6) Het plan steekt diep het landschap in, wat strijdig is met het nationaal gepropageerde contourenbeleid. 7) Boxtel ligt midden in de Dommeltuyn, waar bewoners van de toekomstige stedelijke gebieden terecht moeten kunnen voor rust en ontspanning. Daarin past geen bedrijventerrein van 135 ha. 8) Met het plan zou moeten worden gewacht tot de burgers zich hebben uitgesproken over de toekomst van Boxtel en de structuurvisiePlus is vastgesteld. 9) De sloop van de woningen Brede Heide 6 en De Vorst 10 is ongewenst. Met een kleine aanpassing van het plan kunnen deze woningen gespaard worden. 10) Stelt voor om de weg langs de westelijke groenstrook in oostelijke richting op te schuiven, zodat geluid van die weg kan worden opgevangen door bedrijfsgebouwen.	4) Op basis van het verkeerskundig onderzoek genoemd onder 4.2 is geconcludeerd dat er slechts sprake zal zijn van uiterst beperkte toename van het verkeer op andere weggedan dan de Keulsebaan. 5) Verwezen wordt naar hetgeen terzake is gesteld onder 5.2 6) Bij de locatiekeuze is bewust aansluiting gezocht bij het bestaande bedrijventerrein. Het werken met contouren is overigens nog slechts een idee en van beleid kan nog niet worden gesproken. 7) Welk accent in een bepaald gebied ook wordt gelegd, er zal altijd ruimte moeten worden geboden aan andere functies. 8) Het ontwikkelen van nieuwe beleidsvisies, wat een telkens terugkerend proces is, kan niet betekenen, dat lopende ontwikkelingen moeten worden stopgezet. Zoals reeds gesteld is de noodzaak van een nieuw bedrijventerrein vastgesteld na een zorgvuldige afweging evenals de keuze van de locatie. 9) In verband met vanwege de milieueisen aan te houden afstanden, betekent handhaving van de woningen (waarschijnlijk wordt bedoeld Korte Heide 6) behalve een beperking van de te benutten gronden, dat de ruimte voor de bedrijven in de categorie 4 op een onaanvaardbare manier wordt ingeperkt. (Zie ook 3.2). 10) De betreffende weg, aangeduid als "de Laan", geldt een maximumrijnsnelheid van 30 km/uur. Dat betekent dat juridisch gezien niet naar geluidhinder van wegverkeer hoeft te worden gekeken. Vanwege de afstand tot de dichtsbijzijnde woning, de rijnsnelheid en de verkeersbelasting kan er ook van worden uitgegaan, dat de geluidbelasting ook ver onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal blijven. In de voorgestelde oplossing heeft de groenzone een functie voor de bedrijven, die er met hun voorzijde naar toe gericht zijn en voor de gebruikers van de weg. Bij omkering van de situatie komt het groen aan de achterzijde van de bedrijven te liggen.
--	--	---

10.	1) Vraagt zich af of er wel werkelijk behoefte is aan een uitbreiding van het bedrijventerrein gelet op het feit, dat er landelijk sprake is van een groot aantal vacatures. 2) Is van mening, dat zuinig moet worden omgegaan met de grond-uitgifte, gelet op de schaarste. 3) Heeft met name bezwaar tegen de tweede fase, omdat die het landschap en de natuur ernstig aantast. 4) Wanneer de plannen doorgang moeten vinden gaat zijn voorkeur uit naar model 2, omdat daarin zijn eigendommen niet nodig zijn.	1) en 2) Verwezen wordt naar hetgeen ter zake onder 3.2 is vermeld. Onder 9.2 hebben wij de opmerking al bestreden, dat er sprake is van een verkwistend uitgifte-beleid. Bij het toewijzen van grond wordt zorgvuldig naar de behoefte van het bedrijf gekeken. In het nieuwe plan zal bovendien extra aandacht worden geschonken aan de mogelijkheden om de grond intensiever te benutten. 3) en 4) Middels maatregelen zal het nieuwe bedrijventerrein op een goede manier worden ingepast in het landschap. De voorkeur is daarbij uitgegaan naar de oplossing van model 1. Het plan heeft niet de pretentie de natuur van het gebied te verrijken. Wel willen wij door maatregelen de aantasting zoveel mogelijk beperken en compenseren. Daardoor zal een andere natuur met eigen waarden ontstaan.
11.	Is van mening dat het plan geen doorgang mag vinden. Door de uitbreiding zal Lennisheuvel helemaal worden ingesloten door bedrijventerrein en zijn open en landschappelijk karakter verliezen. Bovendien zal er nog meer overlast van het bedrijventerrein ontstaan en zal het sluipverkeer door Lennisheuvel toenemen.	Zoals reeds eerder is vermeld is de keuze van de locatie tot stand gekomen na een uitgebreide procedure en is een zorgvuldige afweging gemaakt. Zoals aan de gemeenschap Lennisheuvel is beloofd is het plan ontwikkeld "met respect voor Lennisheuvel". Er is een zodanige ontsluitingsstructuur gekozen, dat geen sluipverkeer verwacht kan worden, er is voorzien in een landschappelijke inpassing, die de visuele hinder wegneemt en door een grote afstand aan te houden en middels segmentering blijft de overlast binnen aanvaardbare grenzen.
12.	Heeft bezwaar tegen het plan omdat 1) de nabijheid er van toekomstige ontwikkelingen van zijn bedrijf zou kunnen beperken; 2) in de dichte nabijheid van enkele percelen begroeiing komt; 3) zijn woon- en werksituatie nadelig wordt beïnvloed door beperking van uitzicht telecommunicatieapparatuur, toename van verkeer en geluid en depositie van geur stof en andere stoffen.	1) Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van dit bedrijf. Het bedrijf kan op grond van het bestemmingsplan Buitengebied in verschillende richtingen uitbreiden. Indien daarbij extra kosten moeten worden gemaakt in verband met het bestemmingsplan Vorst, kan daarvoor schadevergoeding worden gevraagd. 1) De nieuw aan te leggen beplanting wordt in het kader van de beoordeling van een nieuwe milieuvergunning buiten beschouwing gelaten. 2) Verwezen wordt naar hetgeen ter zake onder 2.1 is opgemerkt. Bij de afstandsnormering van de verschillende categorieën bedrijven zijn ook aspecten als geur en stof meegenomen.

13. ZLTO Boxtel/ Liempde	1) Van mening, dat zo veel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van bestaande structuren en met name bestaande wegen. Een suggestie voor een andere begrenzing is bijgevoegd. 2) De groene afscheiding van het bedrijventerrein zou voor meerdere functies benut moeten worden zoals fietspad, wandelpad, onderhoudspad en ruiterspad. Daarnaast zou het gebied kunnen worden gebruikt voor watervoer en inundatie. 3) Vraagt aandacht voor voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers/wandelaars en voor calamiteiten.	1) In principe onderschrijven wij dit uitgangspunt en voor zover mogelijk worden bestaande structuren ook gevolgd. Bij de planvorming moeten wij echter ook met andere belangen rekening houden. Gelet op de leefbaarheid van Lennisheuvel en de daarvoor aan te houden afstand hebben wij dit uitgangspunt dan ook niet overal kunnen vasthouden. 2) De groensingels hebben vooral een functie voor de landschappelijke inpassing en visuele afscherming en als zodanig hebben zij ook een recreatieve functie. Daarnaast kunnen zij een functie krijgen in de waterhuishouding van het gebied. Voor fietsers bieden de wegen van het toekomstige plan voldoende mogelijkheden. 3) In het plan zijn op meerdere plaatsen ontsluitingen voor fietsers opgenomen die tevens dienst kunnen doen als noodontsluitingsweg.
---	---	---



Verslag Informatieavond Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst

Datum: 14 juni 2000

Aanwezig

De heren (wethouder gemeente Boxtel), (KuiperCompagnons) en en mevrouw
Circa 35 belanghebbenden en 2 journalisten (zie presentielijst).

Afwezig

n.v.t.

Notulen

1. Opening en inleiding

Wethouder opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom op deze informatie-avond met betrekking tot bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst.

De gemeente Boxtel is reeds enige tijd bezig met de voorbereidingen van dit bestemmingsplan. Enkele jaren geleden zijn er twee varianten gepresenteerd en besproken op een avond als deze. De gemeente is inmiddels zo ver een conceptbestemmingsplan te kunnen presenteren. Dit plan ligt ter inzage op het gemeentehuis, de openbare bibliotheek en gemeenschapshuis de Orion. Het plan is naar de provincie verzonden voor vooroverleg. De procedure is daarmee gestart.

Na de toelichting op het bestemmingsplan is er gelegenheid voor het stellen van vragen. De aanwezigen die er prijs op stellen een verslag van deze avond toegezonden te krijgen worden gevraagd de presentielijst in te vullen. Gevraagd wordt zoveel mogelijk van de vragenformulieren gebruik te maken.

2. Toelichting

De heer geeft een toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst.

3. Korte Pauze

4. Vragenronde

steller: vraag: Hoe breed zijn de groenstroken langs Brede Heide en Vorst?	De groenstroken langs De Vorst zijn 20 a 25 m breed, hetgeen betekent dat het bedrijventerrein 50 m uit de voorgevel van de woningen aan De Vorst komt te liggen. De groenstrook langs de Brede Heide is 30 tot 50 m breed en is tevens een waterberging.
steller: vraag: Bedrijventerrein Vorst is een groen element in het landschap! Wordt het groener dan het nu is?	Het wordt anders groen dan het nu is. Voor een bedrijventerrein is Vorst behoorlijk groen.
steller: vraag: 40 plaatsen a 5000 m2 = 20 ha. Echter	Het plan kent een vrijstellingsmogelijkheid voor een kavelgrootte tot 1 ha. De vrijstelling zal niet

Verslag

veel plaatsen < 5000 m2. Provincie: niet groter dan 5000 m2.	zonder meer worden verleend, maar er zal een goede onderbouwing moeten worden gegeven
steller: vraag: De hoofdontsluitingsweg ligt dicht langs Lennisheuvel. De geluidsoverlast is daardoor maximaal; geen demping door gebouwen.	Er liggen geen gebouwen langs de groenstrook die Lennisheuvel afschermt, omdat het groen zo openbaar mogelijk moet zijn, niet alleen vanuit Lennisheuvel maar ook vanuit de bedrijven (uitzicht op groen, recreatie in pauzes en hoge kwaliteit van de omgeving). Daarnaast is er ook zonder bebouwing genoeg afstand bewaard om geluidsoverlast ook van de ontsluitingsweg voor Lennisheuvel te voorkomen. De suggestie zal op haar voor- en nadelen worden bekeken.
steller: vraag: Showroomachtige gebouwen langs de KeulseBaan, echter geen straat, .m.a.w. er kan niemand langs rijden/lopen?	Langs een gedeelte van de showroomachtige gebouwen op de zichtlocaties komt wel een weg, maar geen rechtstreekse ontsluiting op de Keulse Baan. De percelen waarvoor geen weg (aan de zijde van de Keulse Baan) wordt aangelegd zijn vanaf de zijkant via een weg toegankelijk.
steller: vraag: Sluitende begroting: ik dacht dat de bedoeling van de gemeente is: geld genereren?	Er wordt nu gerekend met een sluitende begroting. Deze is opgesteld aan de hand van kengetallen. De grondprijs die daarin is opgenomen is de minimale prijs, d.w.z. de prijs waarbij de kosten en baten in evenwicht zijn. De daadwerkelijke grondprijs zal hoger zijn (marktconform).
steller: vraag: wat gebeurt er met de grond die de gemeente gekocht heeft van Peijnenburg en die langs de weg Lennisheuvel ligt?	Een gedeelte van het huisperceel zal worden gebruikt om het hoekje dat ontbreekt in de groenstrook met groen aan de vullen en het plan wat aan te passen. Het huis wordt verkocht. Het perceel langs De Lennisheuvel zal vooralsnog de huidige bestemming behouden.
steller: vraag: Is er een mogelijkheid om een fietspad aan te leggen van de buurt Het Gescheurd Hemd naar de nieuwe rotonde?	Hoewel genoemde gebied niet binnen het bestemmingplan valt, kan hierover wel nagedacht worden. De vraag zal bij afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling worden neergelegd.
steller: vraag: Er gaat een behoorlijke hoeveelheid sluipverkeer via KleinderLiempde. Is hier de mogelijkheid om verkeersremmers of een 30 km zone aan te leggen? Wellicht kan dit bekostigd worden uit een verhoging van de grondprijs (zoals voorgesteld door raadslid Jonkers)?	Uit de verkeersmodellen blijkt, dat de verkeersdruk slechts zeer beperkt zal toe nemen. De discussie over het instellen van een 30 km zone zal los van het opstellen van dit bestemmingsplan worden gevoerd. Over de hoogte van de grondprijs en de bestemming van de middelen die daaruit gegenereerd worden beslist de gemeenteraad. Het is niet gebruikelijk om die middelen ten goede te laten komen van een bepaalde kern of wijk.
steller: vraag: Worden bedrijven verplicht binnen een gestelde termijn de bebouwing te realiseren teneinde lege plekken (Ladonk I en II) te voorkomen?	Inmiddels worden op Ladonk III en Daasdonk al zulke verplichtingen gesteld en zal dit voor Vorst ook gebeuren.
steller: vraag: Volgens het plan zou er geen verkeersto-	Hiervoor geldt hetzelfde als wat is gesteld ten aanzien van de gelijksoortige opmerking met be-

Verslag

name zijn in Lennisheuvel. Verkeer richting Liempde, Oirschot en Spoordonk zal bij file (nu ook al) een weg door Lennisheuvel gaan zoeken. Wat wordt hieraan gedaan? Wordt Lennisheuvel een 30km zone?	trekking tot de weg Kleinderliempde.
steller: vraag: Wordt de Keulse Baan verbreed (i.v.m. de nu reeds dagelijks optredende verstoppingen)?	De Keulse Baan zal niet worden verbreed. Uit de verkeersmodellen blijkt dat dat niet nodig is. De doorstroming van de weg wordt vooral bepaald door de vormgeving van kruisingen en rotondes. Bij de vormgeving van de nieuwe rotonde wordt hiermee rekening gehouden.
steller: vraag: Is het mogelijk een kopie van de hindercir- kelkaart en wegprofielenkaart toegezonden te krijgen (binnen de termijn)?	De kaarten zullen zo snel mogelijk (uiterlijk vol- gende week en dus binnen de inspraaktermijn) aan de steller worden toegestuurd.
steller: vraag: Van welke doelsoorten wordt uitgegaan bij de ontwikkeling van de ecologische verbindings- zone?	Van welke doelsoorten wordt uitgegaan bij de ontwikkeling van de ecologische zone is nog niet helemaal duidelijk. Wel is duidelijk dat het om een gebied met water gaat en als gevolg daarvan de doelsoorten al enigszins beperkt worden.
steller: vraag: Bij de inspraakronde m.b.t. de wijk Het Gescheurd Hemd zijn nooit definitieve antwoor- den gegeven, het plan is nu al klaar: gaat dat hier ook gebeuren?	De gemeente zal uw vragen zo goed mogelijk beantwoorden.
steller: vraag: Kunnen fietsers voorrang krijgen op de rotondes? Veel fietsers houden zich nu namelijk niet aan de rijrichting, omdat ze steeds moeten wachten en dat is onveilig.	De CROW-richtlijnen adviseren om bij rotondes buiten de bebouwde kom geen voorrang te geven aan fietsers. Bij de Keulsebaan liggen alle roton- des behalve de rotonde Boseind buiten de be- bouwde kom. Uit verkeersveiligheidsoverwegin- gen hebben alle rotondes in de weg dezelfde voorrangsregeling.
steller: vraag: Er is alleen gesproken over verkeerstelge- gevens en een prognose voor het verkeer op de Brede Heide ten zuiden van Lennisheuvel: wat zijn de gegevens voor de Brede Heide ten noor- den van Lennisheuvel.	De gegevens voor de Brede Heide ten noorden van Lennisheuvel zijn bij de tellingen inbegrepen.
steller: vraag: Is het niet verstandiger om alleen categorie 2 en 3 bedrijven toe te laten (veiligheid, nabijheid woongebied)?	De categorie 4 bedrijven worden volgens de nor- men ver genoeg van het woongebied gevestigd om veiligheid te garanderen. De vestiging van categorie 4 bedrijven is op het bedrijventerrein Vorst overigens mogelijk in een beperkt gebied en niet op het hele terrein.
steller: vraag: Welke eisen zijn er gesteld m.b.t. duurma- me bedrijventerreinen (duurzaam bouwen, car- poolen etc) ?	De duurzaamheid moet, naast hetgeen in het bestemmingsplan is genoemd, verder uitgewerkt worden. Dit zal met name gebeuren in het uitgif- tebeleid. Het uitgiftebeleid dient uiteraard voor de uitgifte van percelen te zijn vastgesteld.

Verslag

steller: vraag: Kan er een ontsluitingsweg aangelegd worden voor de wijk Het Gescheurd Hemd van de Brede Heide ter hoogte van de nieuwe straat 'de Greep'?	Het genoemde gebied valt buiten het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorst. Het idee zal bij afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling onder de aandacht worden gebracht.
steller: vraag: De groenstrook zou minstens 50 m breed moeten zijn (westzijde plangebied) voor enige afbakening t.b.v. Lennisheuvel.	Bij de planvoorbereiding is eerst de afscherming richting Lennisheuvel en De Vorst bekeken. Pas toen deze voldoende was, is het gebied verder ingevuld. De gemeente komt haar belofte van een groenstrook van minstens 30 m aan de westzijde van het plangebied ten behoeve van Lennisheuvel dan ook na.
steller: vraag: Is beplanting per bouwblok (perceel) verplicht?	Op elk perceel dient 15% van de oppervlakte groen te worden gerealiseerd. Daarnaast zit er veel groen in de wegprofielen (3 a 4 m).
steller: vraag: Als de terreinen niet snel genoeg verkocht worden, gaan de eisen dan omlaag (qua architectuur e.d)?	De eisen voor de beeldkwaliteit worden in een plan vastgelegd. De toetsing van bouwplannen zal in alle gevallen moeten geschieden op basis van de in het beeldkwaliteitplan gestelde eisen. Aan die eisen wordt niet getornd.
steller: vraag: Hoe wordt voorkomen dat in Lennisheuvel geparkeerd wordt indien er op Vorst een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat?	In het plan is vastgelegd, dat op de bedrijfskavels wordt voorzien in de gehele parkeerbehoefte van de bedrijven. Er is dus geen reden om aan te nemen, dat er in de omgeving van het plangebied parkeeroverlast zal ontstaan.
steller: vraag: Is er een calamiteitenplan t.b.v. o.a. evacuatie?	Er is een rampenplan voor de hele gemeente Boxtel. In geval van calamiteit op de enige toegangsweg van het bedrijventerrein kunnen de vier fietspaden als nooduitgang worden gebruikt.

Bijlage 5

Overzicht overlegreacties

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
 Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
 Tel. 073 - 681 26 31 24 15, fax 073 - 612 36 10
 Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN

16. OKT 2000

Ons kenmerk : nr. 686312/709952

Uw kenmerk : 6812371 M. Greidanus

Doorkiesnr. : 16 oktober 2000

Bijlagen : Ontwerp-bestemmingsplan

Datum : "Bedrijventerrein Vorst"

Onderwerp : "Bedrijventerrein Vorst"

Het college van burgemeester en

wethouders van Boxtel

Postbus 10000

5280 DA BOXTEL

Gemeente Boxtel		Kopie
datum	17 OKT 2000	
afg.	CO 3411	
	RO 4	
		coll 16/11

VERBETERD EXEMPLAAR

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovengenoemde adviesaanvraag behandeld in haar vergadering van 13 september 2000. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Ruimtelijke ontwikkeling Boxtel

De gemeente Boxtel ligt in een rijk landschap met hoge natuur- en cultuurhistorische waarden. Groei van het stedelijke gebied van Boxtel zal daarom vaak op grenzen stuiten en altijd vragen om een zeer zorgvuldige landschappelijk inpassing en inrichting. De praktijk leert dat het vinden van goede locaties voor bedrijventerreinen in zulke situaties zelfs nog moeilijker is dan het vinden van nieuwe woonlocaties. Dit heeft te maken met eisen ten aanzien van de bereikbaarheid, ontsluiting, milieuhinder en ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de gemeente Boxtel is de commissie van mening dat met de ontwikkeling van bedrijventerrein 'Vorst' naar alle waarschijnlijkheid de laatste ruimte voor nieuw bedrijventerrein wordt benut. Dit betekent dat met de ruimte op het terrein in samenhang met bijvoorbeeld bedrijventerrein Ladonk zeer zorgvuldig zal moeten worden omgegaan. De commissie brengt vanuit dit perspectief haar advies uit over het bestemmingsplan Vorst.

U heeft het voornemen geuit een structuurvisiePlus te ontwikkelen. Gezien de behoefte aan nieuw bedrijventerrein heeft u gemeend met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet te kunnen wachten op de uitkomsten van deze structuurvisiePlus. De commissie kan in dit geval instemmen met deze werkwijze, gezien het feit dat de ontwikkeling van het terrein reeds sinds begin jaren '90 in beeld is en zij er tevens al over heeft geadviseerd. De Ontwikkelingsrichting van Vorst is een logische en bovendien de enige mogelijkheid voor nieuw bedrijventerrein bij de kern Boxtel.

De commissie vindt de ontwikkeling van een structuurvisiePlus voor Boxtel gewenst opdat er een gemeenschappelijk kader ontstaat voor de ontwikkeling van heel Boxtel voor de lange termijn. Daarnaast is zij van mening dat in het kader van deze structuurvisiePlus het van belang is te onderzoeken hoe vormen van bedrijvigheid samen kunnen gaan met de ontwikkeling van nieuwe woongebieden of een plaats kunnen krijgen in bestaand stedelijk gebied. Gezien de eindigheid van ruimte voor regulier bedrijfsterrein in Boxtel is de commissie namelijk van mening dat lichtere vormen van bedrijvigheid (categorie 1 altijd en 2 zo veel als mogelijk) van de bedrijfsterreinen geweerd moeten worden. Deze vormen van bedrijvigheid zullen zoveel als mogelijk gemengd moeten worden met andere stedelijke functies als wonen.

Ruimtelijke ontwikkeling Boxtel

Zaken die door de PPC in deze paragraaf genoemd worden komen verderop bij de verschillende aspecten opnieuw aan de orde en zullen daarbij behandeld worden.

Bedrijventerrein ontwikkeling Boxtel

Aangezien bedrijventerrein Vorst naar alle waarschijnlijkheid het laatste bedrijventerrein bij de kern Boxtel is, is het van groot belang zorgvuldig met de ontwikkeling en uitgifte van dit terrein om te gaan.

Naar de mening van de commissie is het noodzakelijk dat de ontwikkeling van het terrein tegelijk opgepakt wordt met de herstructurering van Ladonk. Dit betekent dat er een integrale en structurele aanpak voor Ladonk en Vorst ontwikkeld moet worden. Hiervoor is een goede strategie voor de inrichting van vrijkomende plekken op Ladonk nodig. Dit zou kunnen betekenen dat er zowel op Vorst als op Ladonk clusters van bedrijven gevormd moeten worden. Deze bedrijven kunnen samen, bijvoorbeeld in de vorm van gezamenlijk parkbeheer, komen tot meer efficiënte oplossingen voor logistiek, utilities, ruimte en andere bedrijfsmatige zaken. Doordat ze elkaar niet hinderen maar zelfs versterken, ontstaat er een collectief belang om ook de eventueel leegvallende plekken op een geschikte wijze in te vullen. Het geeft ook houvast om via een combinatie van instrumenten meer sturing te geven aan het geheel (Cat. II).

Inrichting bedrijventerrein Vorst

De commissie is van mening dat met de opzet van het plan "bedrijventerrein Vorst" in meerdere opzichten hoge kwaliteit bereikt kan worden. Zo heeft de ruimtelijke en landschappelijke inpassing ten opzichte van Lennisheuvel veel aandacht gekregen en gaat het plan vergezeld van een goed beeldkwaliteitsplan. Ook de doelstellingen om er een duurzaam bedrijventerrein van te maken verdienen waardering. De commissie gaat ervan uit dat reeds is gestart met de benodigde stappen om dit verder uit te werken.

De commissie vraagt aandacht voor de beeldkwaliteit voor het "binnengebied". De eisen met betrekking tot de bedrijven zijn hier gering. Echter omdat de bedrijven in het binnengebied grenzend aan de Keulsebaan met de achterzijde deels op deze Keulsebaan zijn georiënteerd is de kans groot dat er een ongewenste negatieve uitstraling optreedt richting Keulsebaan. Deze zou haaks staan op de uitstraling die u wenst in het gebied "etalage" (Cat. III).

Uitgifte bedrijventerrein Vorst

In de toelichting is slechts in beperkte mate een onderbouwing gegeven van de behoefteeraming. Dat er een concrete vraag is, is evenwel aannemelijk. Inzicht in de gerealiseerde gronduitgifte in de afgelopen vijf jaar zowel kwantitatief als kwalitatief ontbreekt echter. Een voorgenomen realiseringstempo van circa 2 ha bedrijventerrein per jaar komt in grote lijnen overeen met de indicatieve behoefteeraming (exclusief verplaatsing) zoals opgenomen in de nota "Op Maat" voor de periode 1997-2004.

Bij de fasering dient evenwel ook rekening te worden gehouden met de nog aanwezige restcapaciteit per 1 januari 2000 van 7,8 ha.

Een eerste fase van dit plan van 14 ha te benutten vóór het jaar 2007 acht de commissie vooralsnog te veel en strijdig met het gemeentelijke uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. De feitelijke noodzaak tot volledige benutting zal vooral samenhangen met de te vinden ruimtewinst bij revitalisering van het terrein Ladonk en eventueel te verplaatsen bedrijven. Vooraf is daar nauwelijks een inschatting van te maken. De commissie kan echter mede gezien de voorgeschiedenis instemmen met extra capaciteit bovenop de behoefteeraming van Op Maat van 6 ha tot 2005 voor het bieden van ontwikkelingsruimte voor de herstructurering van Ladonk. Dit betekent dat er tot 2005 6 hectaren ontwikkeld kan worden.

Bedrijventerrein ontwikkeling Boxtel

De veronderstelling dat Vorst het laatste bedrijventerrein bij de kern Boxtel zal zijn loopt vooruit op de conclusie die in het kader van de structuurvisiePlus zal worden getrokken.

Samenloop van de voorgenomen herstructureringsplannen van Ladonk en de realisatie van Vorst worden ook door de gemeente als een kansrijke duurzame ontwikkeling gezien. Om dit te benadrukken zijn de algemene uitgangspunten in de Beschrijving in hoofdlijnen met een bepaling hieromtrent aangevuld (zie artikel 1 lid 2a4).

Inrichting bedrijventerrein Vorst

Het plangedeelte oostelijk van de nieuwe ontsluiting is langs de Keulsebaan voorzien van een af-scherpende beplantingsstrook. In de planopzet is voor deze oplossing gekozen, omdat het zich hier vanaf de Keulsebaan beperkt is, omdat die weg in een tunnel loopt. Bovendien is alleen in dit gedeelte van het plan ruimte voor zwaardere bedrijvigheid (categorie 4). De structuur is zodanig opgezet, dat voldaan kan worden aan de vraag naar grotere kavels, die vaak gekoppeld is aan de wat zwaardere bedrijvigheid. Daarbij zijn de kavels met de achterzijde naar de Keulsebaan gericht.

Om tot een zichtlocatie te komen moeten de bedrijven met hun voorzijde naar de Keulsebaan worden gericht. Op de weg kan niet worden uitgeweegd, zodat daarvoor een extra ontsluitingsweg nodig is. Dit zou op deze locatie tot extra kosten en verlies van ruimte leiden. Door de fijnmazigere structuur, die zou ontstaan wordt bovendien de mogelijkheid voor grotere kavels beperkt, hetgeen bij categorie 4-bedrijven niet wenselijk is.

Overigens wordt het zicht komende vanaf Ladonk bepaald door de beeldbepalende bebouwing, die op de hoek bij de entree is geprojecteerd.

Uitgifte bedrijventerrein Vorst

De toelichting is in paragraaf 3.6. aangevuld met de gerealiseerde gronduitgifte sinds 1995 en er wordt een inzicht gegeven in de werkelijke restcapaciteit aan bedrijfskavels

De door de provincie vermelde restcapaciteit is gebaseerd op door de gemeente aangeleverde cijfers van het ETIN. Deze cijfers wijken echter behoorlijk af van de werkelijke situatie. Dat is het gevolg van de door het ETIN gehanteerde definitie. Grond wordt namelijk pas als uitgegeven beschouwd als de akte getransporteerd is. Uit de toelichting blijkt evenwel dat weliswaar nog niet alle verkopen notarieel zijn vastgelegd maar er wel sprake is van overeenkomsten op basis waarvan de gemeente verplicht kan worden grond te leveren. In de praktijk blijkt hierdoor dat per 1-12-2000 nog ca. 1 ha (4 kavels) beschikbaar is.

Rekening houdend met deze restcapaciteit en het uitgangspunt dat de uitgifte van 2 ha per jaar voor de provincie aanvaardbaar is is de fasering van het plan aangepast (zie paragraaf 5.5. van de toelichting).

Aspecten van duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik zullen deel uit maken van de "nota uitgifte-beleid bedrijventerrein Vorst". Een koppeling met de planvoorschriften is in de Beschrijving in hoofdlijnen tot stand gebracht (zie artikel 1 lid 2.5.).

De commissie acht een goede koppeling met de revitalisering van Ladonk essentieel en zal bij de beoordeling van de noodzaak voor de tweede fase op deze koppeling en op het gevoerde beleid (kwalitatief en kwantitatief) alsmede het dan vigerende beleid toetsen en adviseert u daarom de tweede fase van 8 ha middels een wijzigingsbevoegdheid te regelen waarbij de hiervoor genoemde aspecten als criteria gelden (Cat. II).

De commissie gaat ervan uit dat in de nog op te stellen gemeentelijke "nota uitgiftebeleid bedrijventerrein Vorst" met name de aspecten van duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik uitgewerkt zullen worden en er een koppeling gemaakt wordt met het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de beschrijving op hoofdlijnen (Cat. II).

Zuinig ruimtegebruik/detailhandel

De commissie vraagt aandacht voor een efficiënt ruimtegebruik op het terrein Vorst door gebruikmaking van hogere dichtheden, meerlaags bouwen, alsook het ondergronds toevoegen van bouwlagen. De commissie adviseert u om de kwalitatieve uitgiftecriteria zoals genoemd in paragraaf 3.4. van de toelichting te vertalen in de voorschriften (Cat. II).

Daarnaast wil de commissie aandacht vragen voor de vestiging van bedrijvigheid die niet zo zeer gepaard gaat met productie en productievervoer, maar met verkoopactiviteiten en personenvervoer zoals showrooms, garagebedrijven, en perifere detailhandel. Deze vormen van bedrijvigheid kunnen ook op andere locaties dan op een bedrijventerrein gevestigd worden. Gezien de beperkte ruimte voor bedrijventerreinen in Bostel geeft de commissie in overweging voor deze soorten bedrijvigheid geen ruimte te bieden op het laatste grote bedrijventerrein in de gemeente, maar bij andere verstedelijkingsstructuren aansluiting te zoeken (Cat. II).

Overigens merkt de commissie op dat in de voorschriften gesproken wordt van het toelaten van detailhandel in onder andere woninginrichting en motoren. Op grond van de nota van detailhandel worden deze twee vormen niet toegestaan op perifere locaties in groeiklasse 3 gemeenten.

Overigens wordt hier het woord detailhandel gebruikt waar bedoeld wordt op perifere detailhandel. De commissie acht aanpassing van voorschriften en begripsbepalingen nodig in lijn met de provinciale nota detailhandel van maart 1995 (Cat. II).

Bedrijven en milieuhinder

De commissie constateert dat de indeling van het bedrijventerrein zodanig is dat altijd wordt voldaan aan de afstand die op basis van de richtlijn uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten minimaal ten opzichte van woningen dient te worden aangehouden. De commissie kan in principe met deze opzet instemmen doch constateert verschillen in hetgeen is aangegeven in de toelichting, de aangegeven zonering in de Beschrijving in Hoofdlijnen (BIH) en de vrijstellingsbepalingen in artikel 5, lid 3b tweede gedachtenstreeple. In de toelichting staat dat binnen de zone "Bedrijven, klasse B" bedrijven zijn toegestaan in de categorie 3 en 4 met een afstand tot 100 meter.

Niet alleen zijn er in de Staat van Bedrijfsactiviteiten geen bedrijven te vinden in de categorie 4 met een afstand van 100 meter, in de BIH staat aangegeven dat deze zone is bedoeld voor bedrijven in de categorie 2 en 3 met een afstand tot 100 meter. Een vergelijkbare discrepantie geldt ook voor de zone met "Bedrijven, klasse C". De commissie verzoekt deze tegenstrijdigheden en onduidelijkheden uit het plan te halen en ook de vrijstellingsbepalingen hierop aan te passen, zodat wordt voldaan aan de doelstellingen van de milieuzonering (Cat. II).

Zuinig ruimtegebruik en detailhandel

Kwalitatieve uitgifte criteria zijn in de Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, zie artikel 1 lid 4.d.

In beginsel kan dit advies worden onderschreven. Er kan winst worden geboekt door lichte bedrijvigheid, die zich verdraagt met andere stedelijke functies te situeren op plekken, waar bijvoorbeeld woningbouw niet mogelijk is. Met name kan gedacht worden aan geluidszones langs wegen. In het kader van de structuurvisiePlus zal hier aandacht aan worden geschonken.

Met de uitwerking zal echter nog geruime tijd gemoeid zijn. Wanneer zich een dringende vraag voordeet zoals bij de verplaatsingen en clustering van autobedrijven, en andere mogelijke nog ontbreken, zal de oplossing gezocht moeten worden op Vorst. Overigens wordt aangeleekend dat op Vorst ook ruimte voor bedrijven in de categorie 2 is opgenomen vanwege de inpassing van het plan in de omgeving en de afstand tot te handhaven woningen.

De mogelijkheid voor detailhandel in woninginrichting en motoren is uit de voorschriften geschrapt.

Bedrijven en milieuhinder

De toelichting en de voorschriften zijn op dit punt aangepast en op elkaar afgestemd, zie artikel 1 lid 3 sub a en paragraaf 4.2. van de toelichting.

Tevens merkt de commissie op dat, gelet op de zonering in de BIH, op een groot gedeelte van het terrein de vestiging van categorie-2-bedrijven mogelijk is. Gelet op het gegeven dat de locatie Vorst de laatste locatie is voor een bedrijventerrein binnen de gemeente, dient u zuinig te zijn op grond voor bedrijventerreinen. Omdat vestiging van bedrijven in de milieucategorie-2 ook mogelijk is in de nabijheid van woongebieden dient u zeer terughoudend te zijn in de uitgifte van gronden voor categorie-2-bedrijven (Cat. II).

Op bladzijde 4 van de toelichting staat aangegeven dat binnen de geurhindercircels van de omliggende agrarische bedrijven geen woningen en geen voedselverwerkende en -producerende bedrijven mogen worden gerealiseerd. De commissie merkt op dat gelet op de jurisprudentie binnen geurhindercircels ook geen (gedeeltes van) bedrijven mogen worden gehuisvest waar zich veel personen gedurende een groot deel van de dag bevinden. De commissie verzoekt de BIH daarop aan te passen (Cat. II).

Verkeer

De commissie kan instemmen met de gekozen ontsluitingsvariant 1, ontsluiting van het bedrijventerrein vanaf de Keulsebaan door middel van een nieuwe rotonde. De keuze is gebaseerd op het onderzoek 'Ontsluitingsstructuur bedrijventerrein Vorst'. Dit rapport geeft aan dat deze ontsluitingsvariant een goede oplossing is wanneer geen langzaam verkeer gebruik maakt van de beide rotondes (de rotonde Boseind alsmede de nieuwe rotonde). In het rapport wordt daarom gepleit voor een ongelijkvloerse fietsoversteek onder de Keulsebaan, om twee redenen: de onvoldoende afwikkelingscapaciteit van de rotondes en de verkeersveiligheid van de fietsers (gelet op de snelheid en de intensiteit op de Keulsebaan).

De commissie deelt dan ook niet uw mening dat voor de oplossing is gekozen conform de aanbevelingen uit het verkeersonderzoek, omdat alleen wordt gekozen voor de rotonde (zonder ongelijkvloerse fietsoversteek). De commissie heeft een voorkeur voor een fietstunnel. U dient op basis van de genoemde redenen de aanleg van een fietstunnel (bij rotonde Boseind) nogmaals te overwegen op basis van de eigen uitgangspunten in paragraaf 3.7 (duurzaam veilig en vlotte verkeersafwikkeling) (Cat. II).

Archeologie

Voor dit terrein geldt een hoge en middelhoge archeologische verwachting vanwege de aanwezigheid van een esdek.

Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging – gezien de verwachte ontwikkelingen in het plangebied – adviseert de commissie om een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uit te laten voeren. In een dergelijk archeologisch vooronderzoek zal de vereiste informatie worden verzameld, op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden (Cat. II).

Juridische aspecten

De commissie verzoekt het hierboven gestelde, voor zover van toepassing, op de plankaarten en in de voorschriften te verwerken. Daarnaast wil de commissie, zonder uitsluitend te zijn, het volgende opmerken, waarbij zij benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft, om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving.

Artikel 5 lid A II sub 3 onder e maakt het mogelijk dat door middel van een vrijstellingsbevoegdheid wordt afgevoerd van de maximale kaveligroote van 5000 m² voor bedrijfskavels, neergelegd in artikel 5 lid A II sub 2 onder g, tot een maximum van 1 ha.

Bedrijven en milieuhinder (vervolg)

Verwezen wordt naar het gestelde onder "Zuinig ruimtegebruik en detailhandel".

De voorschriften zijn op dit punt aangepast, zie artikel 1 lid 3 sub b.

Verkeer

Het rapport van Goudappel Coffeng geeft inderdaad aan, dat vanwege de doorstroming op de Keulsebaan en uit een oegpunt van veiligheid voor fietsers een fietstunnel zou moeten worden aangelegd. Vooralsnog is er voor gekozen de fietsers gelijkvloers te laten oversteken, maar wel uit de voorrang te halen. Daarvoor gelden een aantal overwegingen.

Op de eerste plaats is bij het onderzoek van Goudappel Coffeng uitgegaan van een zeer hoge bezettingsgraad van plan Vorst (100 werknemers per ha.). Voorlopig zal deze bezettingsgraad echter niet bereikt worden en dus ook niet het aantal daaraan gekoppelde verkeersbewegingen. Dit geldt temeer, omdat het nog genuine tijd zal duren, voordat het plan geheel is uitgegeven.

In de periode, dat deze ontwikkeling moet plaatsvinden, zal ook de besluitvorming inzake de toekomstige infrastructuur worden afgerond. Pas als die ontwikkeling achter de rug is, zal de toekomstige verkeerssituatie in beeld kunnen worden gebracht en kan een besluit worden genomen over de definitieve oplossing.

Ook gelet op de weerstand vanuit Lennisheuvel tegen een fietstunnel is voorlopig voor de uitgewerkte oplossing gekozen.

Derhalve wordt deze opmerking niet meegenomen.

Archeologie

De opdracht om een onderzoek te verrichten is inmiddels verleend en met de resultaten van het onderzoek zal bij de realisatie van het plan rekening worden gehouden.

Juridische aspecten

De voorschriften voor de vrijstellingsbepaling zijn aangepast, zie artikel 6, lid A II, sub 3 onder e.

De commissie constateert dat de vereiste voorwaarden waaronder vrijstelling kan worden verleend, zoals neergelegd in de nota "Op Maat" van 17 februari 1998, en in de beleidsbrief van gedeputeerde staten van 6 juli 1999 over bedrijfsterreinenbeleid in groeiklasse 1-, 2- en 3-kernen, in artikel 5 lid A II sub 3 onder e ontbreken. De commissie vraagt deze voorwaarden in de planvoorschriften op te nemen conform de wijze zoals is aangegeven in de bij u bekende brief van gedeputeerde staten van 6 juli 1999, inzake bedrijfsterreinenbeleid in groeiklasse 1-, 2-, en 3-kernen (Cat.II).

Uitvoerbaarheid

Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid, zoals bedoeld in artikel 12, lid 2a Bro '85, ontbreekt. De uitvoerbaarheid is derhalve voornamelijk niet aangetoond. Inzicht in het geprojecteerde ruimtegebruik is niet gegeven. Blijkens de toelichting wordt 20 ha. netto terrein voorzien.

Voor dit plangebied worden geen bijzondere kosten verwacht. De commissie acht het wenselijk dat aan de relatie met het te revitaliseren terrein Ladonk inhoud wordt gegeven door ook een financiële bijdrage vanuit de grondexploitatie van dit plan (Cat. III). Deze bijdrage kan bestaan uit een directe bijdrage aan het revitaliseringsplan Ladonk of bijvoorbeeld via een revitaliseringsfonds. Daarnaast gaat zij ervan uit dat de kosten van de groene inpassing binnen en buiten het plan in de kostenberekening wordt opgenomen. De toelichting van het plan dient ter zake te worden aangevuld (Cat.III).

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de opzet van het plan "Bedrijfsterrein Vorst". Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid krijgen veel aandacht in het plan. Vanuit het gegeven dat Vorst zeer waarschijnlijk de laatste uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van een bedrijfsterrein betreft, vindt de commissie het noodzakelijk dat een strategische visie met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Bostel wordt opgesteld waarin de eindomvang van Vorst afgesloten wordt met:

- de revitalisering van bedrijfsterrein Ladonk;
- de mogelijkheden elders in het stedelijk gebied van Bostel.

Deze strategische visie acht de commissie een noodzakelijke bouwsteen van dit bestemmingsplan. Zij is daarom van mening dat een duidelijk plan van aanpak om tot deze visie te komen, opgesteld zal moeten zijn voordat plan Vorst verder in procedure gebracht kan worden.

Daarnaast vindt de commissie het belangrijk om zuinig om te gaan met het geven van ruimte op het bedrijfsterrein voor vormen van bedrijvigheid die ook elders in het stedelijke een plek kunnen krijgen, zoals categorie 2-bedrijvigheid en activiteiten als showrooms, garagebedrijven en perifere detailhandel. Zij vraagt aandacht voor de ontwikkeling van nieuwe mengvormen van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid bij het opstellen van nieuwe plannen voor Bostel, bijvoorbeeld in het kader van de nog op te stellen structuurvisiePlus.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Categorie I kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Uitvoerbaarheid

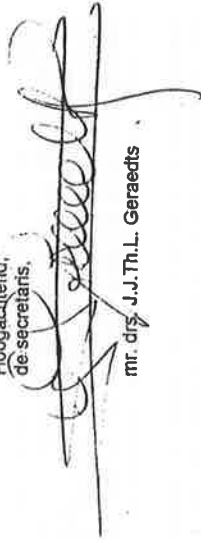
De kosten van de groene inpassingsmaatregelen binnen het plangebied maken deel uit van de plan-exploitatie.

Daarnaast zal de gemeente een fonds vormen voor het nemen van maatregelen ter compensatie van de landschappelijke aantasting van het gebied. (zie artikel 1 sub 6).

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris.



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts