

Procesomschrijving – Omgevingsdialoog uitbreiding Interduct

Algemeen:

Samen met gemeente is bepaald dat met de direct aangrenzende bedrijven alsmede de direct omwonenden de dialoog wordt aangaan op basis van de 'gemeentelijke handreiking Omgevingsdialoog', inzake de uitbreidingsplannen van Interduct. De bedrijven wordt de mogelijkheid geboden om 1:1 in contact te treden. Voor de bewoners is een 1^e kick-off datum voorgesteld (maandag 24 april 2023 om 19:00 uur) om in gezamenlijkheid het initiatief tot uitbreiding Interduct voor te leggen en te bespreken.

Tijdens de dialoog wordt de situatie (intentie van de uitbreiding) voorgelegd en toegelicht aan de hand van een presentatie. In deze presentatie is een duidelijke inrichtingstekening opgenomen van de beoogde toekomstige situatie. Bedrijven en bewoners hebben de mogelijkheid om hun 'wensen en bedenkingen' te delen. Tevens is er uitgebreid de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De bewoners en bedrijven zijn (persoonlijk) uitgenodigd per brief. Deze zijn door Interduct (bijna allemaal) persoonlijk overhandigd. De brief is als *bijlage 1* bijgevoegd.

Lijst van bedrijven:

1. PLUS Retail Distributiecentrum (Afrikastraat 10)
2. Partner in Pet Food NL (Afrikastraat 24)

Lijst van bewoners:

- | | | |
|---------------------------------------|-----|-----|
| 1. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (X) |
| 2. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (V) |
| 3. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (X) |
| 4. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (V) |
| 5. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (X) |
| 6. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (V) |
| 7. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (V) |
| 8. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (X) |
| 9. Bewoner(s) van de Santforterstraat | *** | (X) |

(v) = Aanwezig tijdens de omgevingsdialoog

(x) = Afgemeld (verhinderd)

Opkomst / reactie (2 dialoog avonden)

Beide bedrijven hebben de mogelijkheid niet aangenomen om persoonlijk geïnformeerd te worden over de uitbreidingsplannen van Interduct. Bij het overhandigen van beide brieven kregen we sterk de indruk dat ze er niet veel waarde aan hechten. We hebben beide bedrijven onze contactgegevens verstrekt, met de boodschap dat ze altijd kunnen bellen voor een nadere toelichting (of eventuele vragen). Tevens is door PLUS Retail Distributiecentrum aangegeven dat ze de brief zouden overhandigen aan de nieuwe pand eigenaar uit Utrecht (onlangs is het pand verkocht).

Tijdens de 1^e kick-off omgevingsdialoog voor omwonenden zijn een zestal bewoners (2 echtparen en 2 afzonderlijke bewoners) langs geweest. Er is één afmelding ontvangen, de afmelder is het aanbod gedaan tot een persoonlijke toelichting. De aanwezigheidslijst is bijgevoegd als *bijlage 3*.

Tijdens de 2^e omgevingsdialoog (d.d. 20-11-2023) zijn een vijftal bewoners (1 echtpaar en 3 afzonderlijke bewoners) langs geweest. De aanwezigheidslijst is bijgevoegd als *bijlage 6*.

Verloop omgevingsdialoog

Presentatie / dialoog d.d. 24 april 2023

Tijdens de omgevingsdialoog (voor bewoners) zijn een aantal zaken besproken / voorgelegd.

Hoofdzakelijk zijn dit:

1. De aanleiding van de bijeenkomst (Waarom zitten we samen?)
2. Introductie van de Interduct Groep (Wie zijn we? Wat doen we?)
3. Toelichting van het uitbreidingsplan Interduct (Wat zijn we van plan? En waarom?)

Na de presentatie heeft er een uitgebreide dialoog plaatsgevonden. De presentatie is bijgevoegd als *bijlage 2*. Het gesprekverslag van de avond is rondgestuurd naar alle aanwezigen, zij hebben daarbij de mogelijkheid gehad om te reageren op het verslag. Een tweetal opmerkingen (meer waren er niet) zijn verwerkt. Het definitieve gesprekverslag is bijgevoegd als *bijlage 4*.

Presentatie / dialoog d.d. 20 november 2023

Tijdens de omgevingsdialoog (voor bewoners) zijn een aantal zaken besproken / voorgelegd.

Hoofdzakelijk zijn dit:

1. Korte terugblik 1^e bijeenkomst (d.d. 24-4-2023)
2. Het aangepaste stedenbouwkundige plan
3. Uitleg over het bestemmingsplan (wat houdt dit precies in)
4. Processtappen (beoogde planning)
5. Vragenronde + afsluiting

Na de presentatie heeft er een korte dialoog plaatsgevonden. De presentatie is bijgevoegd als *bijlage 5*. Het gesprekverslag van de avond is rondgestuurd naar alle aanwezigen, zij hebben daarbij de mogelijkheid gehad om te reageren op het verslag. Het definitieve gesprekverslag is bijgevoegd als *bijlage 7*.

Overzicht bijgevoegde stukken:

Bijlage 1:	Brief (bewoners) - omgevingsdialoog Interduct
Bijlage 2:	Presentatie - omgevingsdialoog uitbreiding Interduct (d.d. 24-4-2023)
Bijlage 3:	Aanwezigheidslijst (d.d. 24-4-2023)
Bijlage 4:	Gespreksverslag omgevingsdialoog uitbreiding Interduct (d.d. 24-4-2023)
Bijlage 5:	Presentatie - omgevingsdialoog uitbreiding Interduct (d.d. 20-11-2023)
Bijlage 6:	Aanwezigheidslijst (d.d. 20-11-2023)
Bijlage 7:	Gespreksverslag omgevingsdialoog uitbreiding Interduct (d.d. 20-11-2023)



Postbus 3717, 6014 ZG Ittervoort, Afrikastraat 22, 6014 CG Ittervoort

Aan de bewoners van het adres:
[STRAAT + HUISNUMMER]
[POSTCODE + WOONPLAATS]

Ittervoort, 4 april 2023

Onderwerp: Uitnodiging 'omgevingsdialoog' inzake uitbreidingsplannen Interduct

Beste omwonende,

Onlangs hebben wij bij de gemeente te kennen gegeven dat we graag met ons bedrijf zouden willen uitbreiden (in noordelijke richting). De gemeente heeft hier positief op gereageerd.

Graag zouden we u, als omwonenden, willen informeren over onze plannen. Dit zouden we graag doen a.d.h.v. een omgevingsdialoog. Tijdens de dialoog zullen we onze plannen toelichten, en is voldoende ruimte voor het stellen van vragen.

Datum & tijd: Maandag 24 april van 19:00 tot 21:00 uur
Locatie: Interduct, Afrikastraat 22, 6014 CG te Ittervoort

* De rode lijn betreft de locatie van de beoogde uitbreiding van Interduct.





Postbus 3717, 6014 ZG Ittervoort, Afrikastraat 22, 6014 CG Ittervoort

Mocht u in de tussentijd vragen hebben, neem gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Interduct

En

Directeur Interduct

Welkom bij Interduct!



24-4-2023 | Omgevingsdialoog

Agenda

- Aanleiding van deze bijeenkomst
- Introductie Interduct Groep
- Toelichting uitbreidingsplan Interduct
- Dialoog
- Afsluiting



interduct
De specialist voor ventilatie

Aangenaam binnen!

Wie zijn wij?
En wat doen we?

Interduct groep

-  Bemar
-  VentTrade
-  ComfortServices
-  Interduct Products
-  Ventklima
-  Megaduct
-  Robé
-  Rodrie Ventilatietechniek
-  TOPS WTW filters
-  TOPS Luchtfilters
-  WTW filters Online
-  Intovent
-  RenovAir
-  Home Air Solutions
-  Pro 61
-  BJ Lupron

Diensten

- Advies en ontwerp
- Inspectie
- Service, reiniging en onderhoud
- Montage
- Leveren producten en maatwerk

Droomambitie

Wij bouwen aan een duurzaam gezond en comfortabel binnenklimaat voor iedereen.

Jaarlijks

-  600 projecten onder handen
-  20.000 woningen onderhouden
-  10.000 woningen opgeleverd

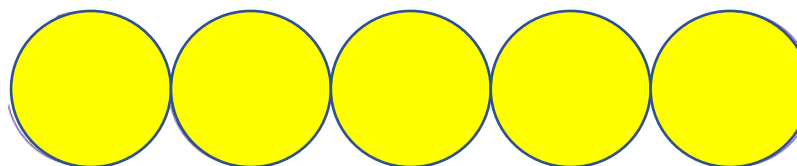


Renovatie 20% Nieuwbouw 80%

Onze leidende principes

- En wat kan wel?
- Afspraak is afspraak
- Samenwerking maakt ons sterk
- Draag verantwoordelijkheid voor communicatie en consequenties
- Wij werken volgens de 3 eenheid: Tijdigheid, Juistheid en Volledigheid

Directie



Marktpositie

Al ruim 30 jaar zijn wij een vooraanstaande speler in de woning- en utiliteitsbouw op het gebied van lucht.

Longfonds



Erkend leerbedrijf



 **Respect**

 **Autonomie**

 **Vertrouwen**

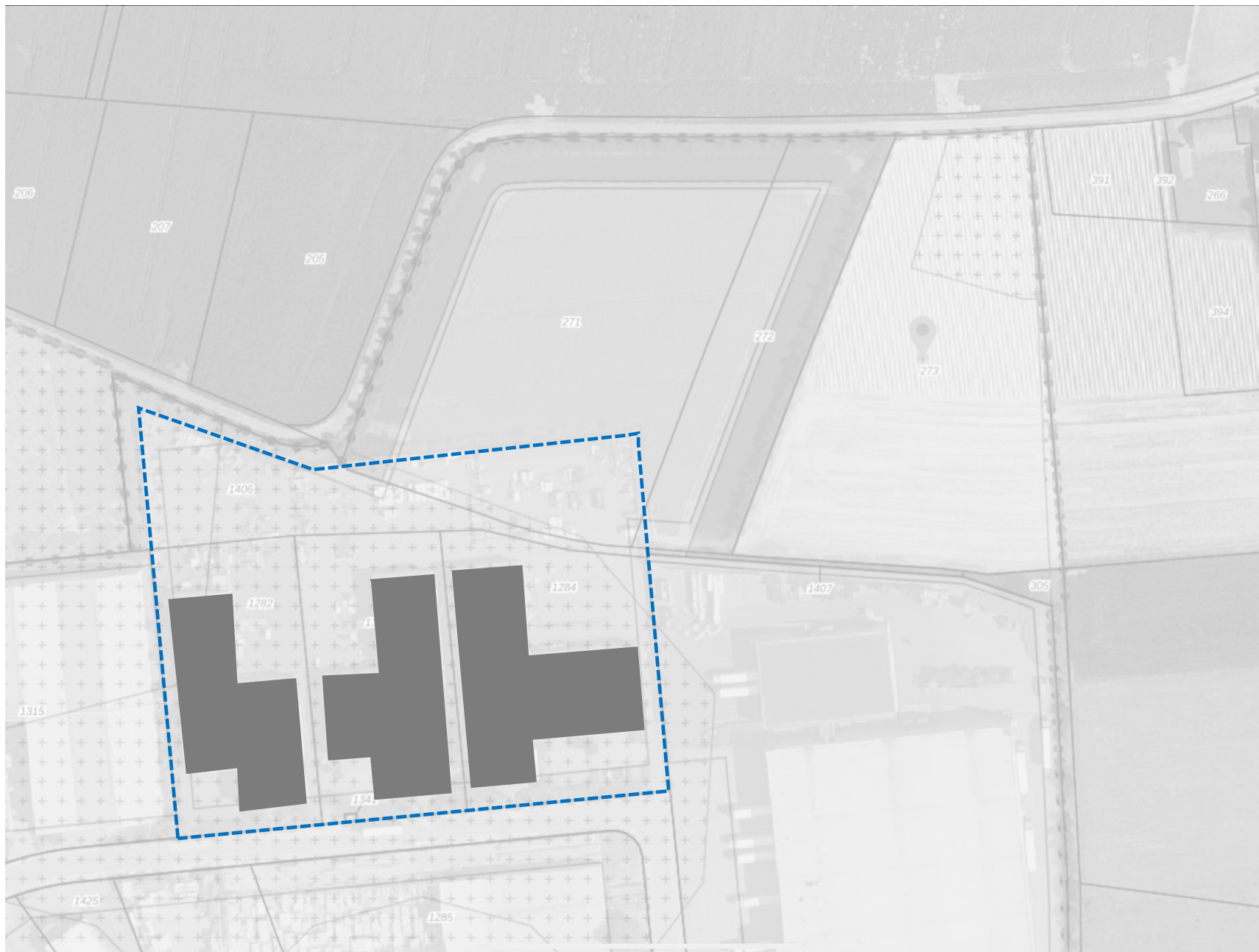
 **Ontwikkeling**

 **Samenwerking**

**Locatie bedrijventerrein
(Eigendom Interduct)**



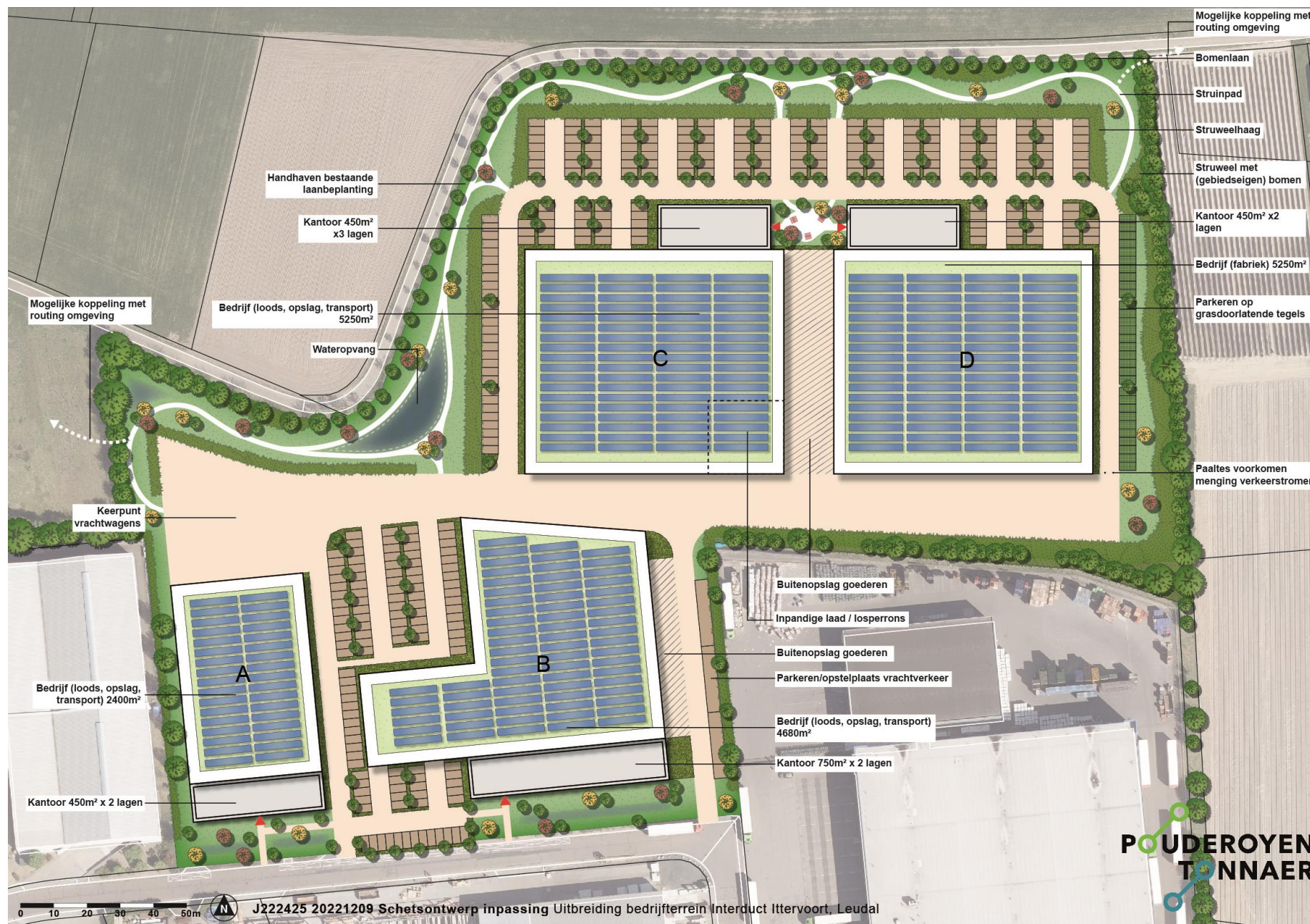
Huidige bedrijventerrein (In gebruik)



Kaart bestemming



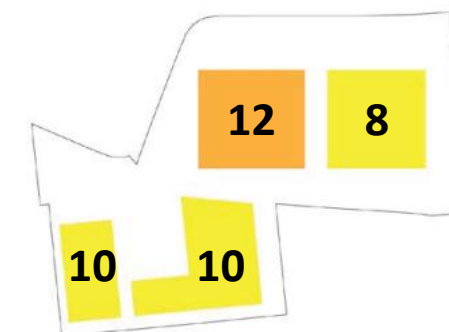
Visie uitbreiding



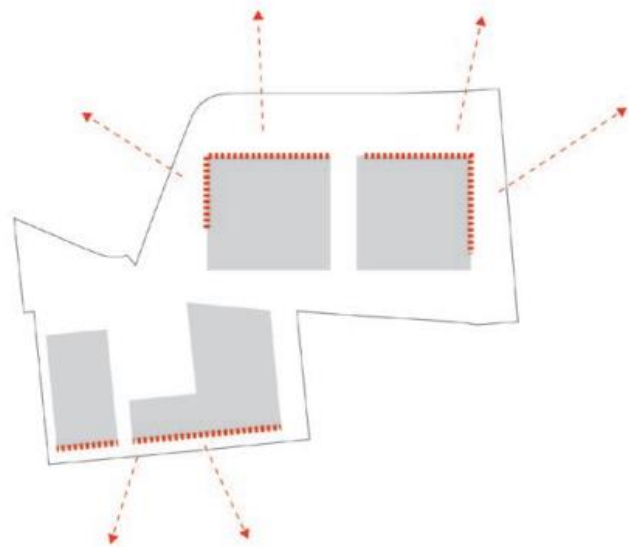
Massastudie



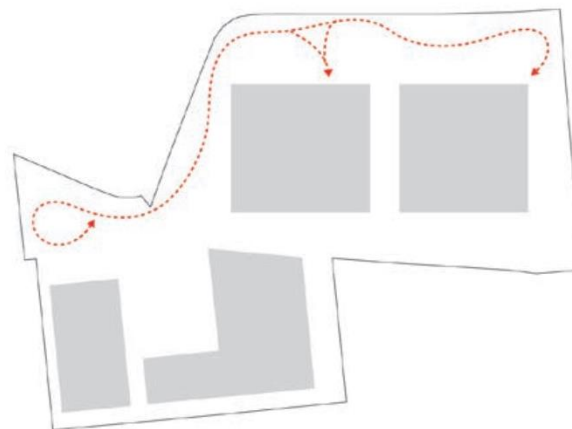
Site plan of the proposed 10000 sq ft addition to the Powder Mill Inn. The plan shows four tennis courts labeled A, B, C, and D. Court A is 28' x 56' and includes a building, parking, and a sign. Court B is 28' x 56' and includes a building, parking, and a sign. Court C is 28' x 56' and includes a building, parking, and a sign. Court D is 28' x 56' and includes a building, parking, and a sign. The plan also shows a parking lot, a road, and a creek. A north arrow is located in the bottom right corner.



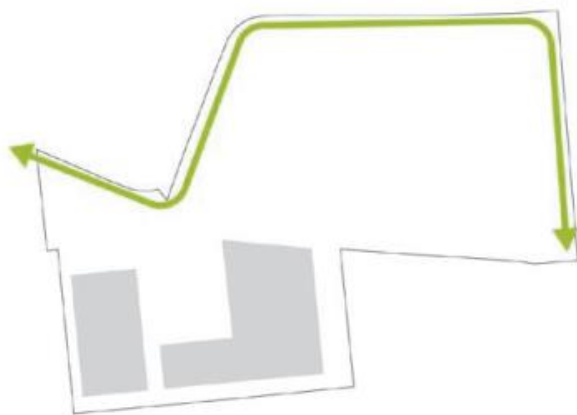
Ontwerp uitgangspunten



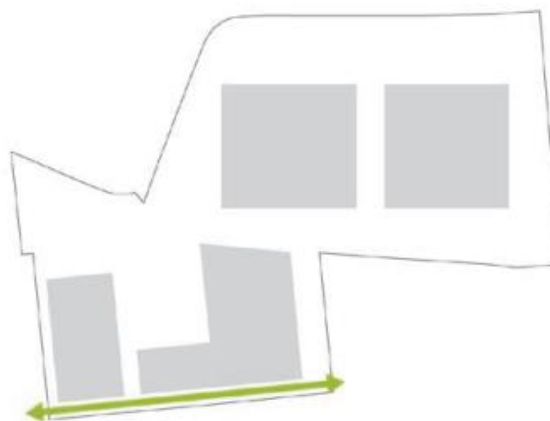
Kwalitatieve (zicht)gevels



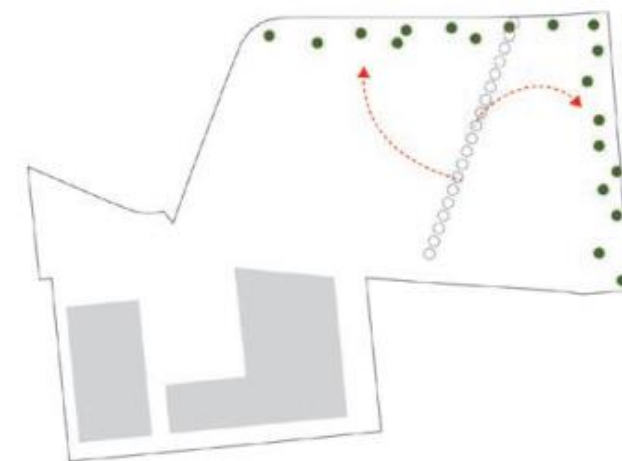
Wandelgebied medewerkers



Robuuste groenzone

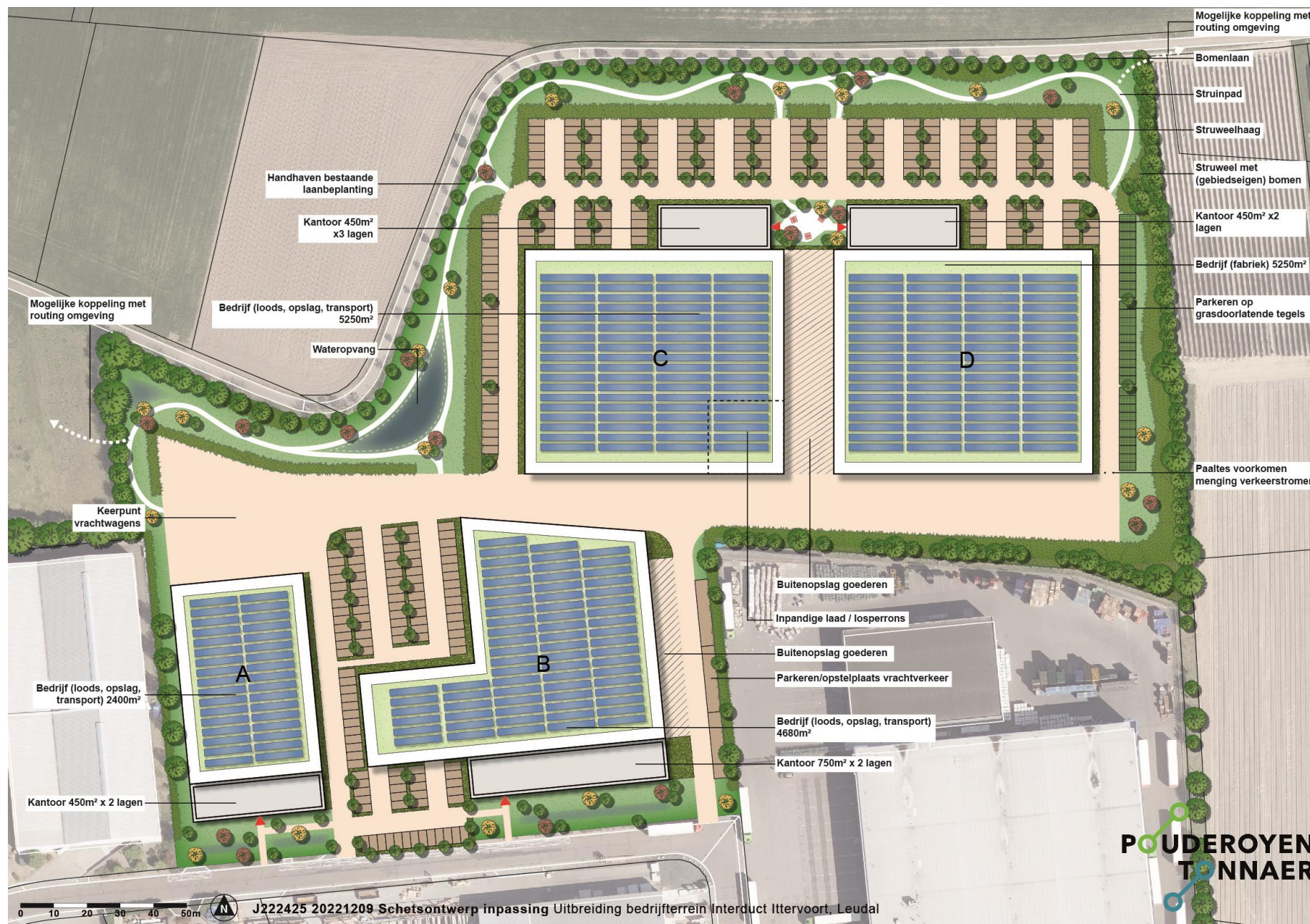


Groene 'voorkant'



Behoud van 'volwassen' groen

Visie uitbreiding





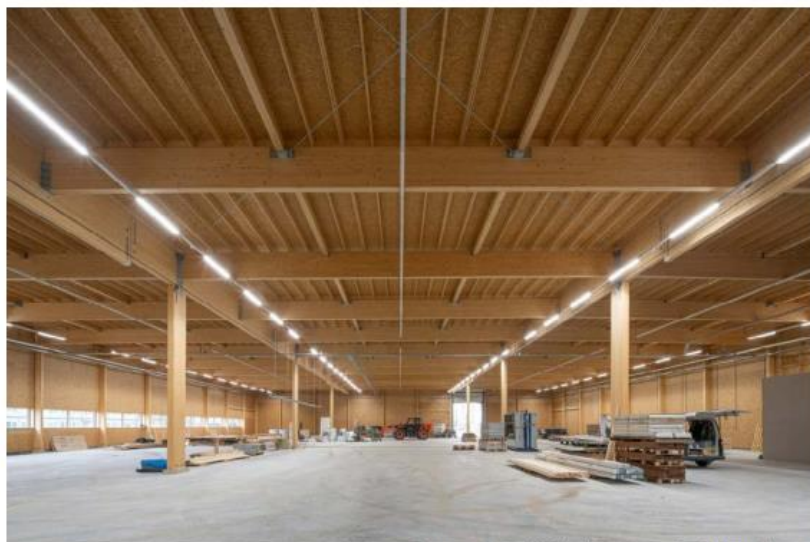
Figuur 30. Kantoorbebouwing bestaande uit houten modules



Figuur 31. Natuurlijke setting



Figuur 32. Groene gevels kantoorbebouwing



Figuur 33. Bedrijfshal bestaande uit houtbouw



Figuur 34. Houten gevelvoering



Figuur 35. Bloemrijke inrichting tbv insectenstand

Dialogoog



Heeft u vragen?

BURENDIALOOG

VOORBEELDFORMULIER

in het kader van de Omgevingsdialoog



Soort plan:

(Beschrijf uw plan zoals u dit ook met de omwonenden gecommuniceerd heeft met eventueel een verwijzing naar een aparte bijlage)

Heeft u in uw communicatie ter verduidelijking van het plan (situatie)tekeningen gebruikt?: Ja / Nee
Zo ja, welke tekeningen (datum en/of versienummer vermelden en als bijlage bij dit formulier voegen):

Locatie:

Initiatiefnemer:

Mijn buur heeft zijn/haar plannen aan mij uitgelegd en inzichtelijk gemaakt. Met deze ondertekening verklaar ik dat ik kennis heb genomen van de plannen

• Bewoner/gebruiker van adres:

• Verklaart met ondertekening kennis genomen te hebben van de plannen van initiatiefnemer

Datum:

Handtekening:

• Opmerkingen bewoner / gebruiker

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

TOELICHTING

Met deze burendialoog laat de initiatiefnemer zien dat hij/zijn plannen met de burens heeft besproken. De gemeente vindt het belangrijk dat dit gesprek plaatsvindt om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de verschillende belangen die bij jouw plan spelen. Hierdoor kunnen wij een goede afweging maken en zorgvuldig en snel besluiten over je plan.

Hoe werkt het?

- Het gesprek met de burens over het plan is gevoerd voordat de gemeente (op basis van regels) een besluit neemt
- Een plan kan in een vroeg stadium aangepast worden zodat eventuele wensen en bedenken van de burens tijdig meegenomen kunnen worden

Vraag aan jullie...

Soort plan: **Uitbreiding Interduct**

(Beschrijf uw plan zoals u dit ook met de omwonenden gecommuniceerd heeft met eventueel een verwijzing naar een aparte bijlage)

Heeft u in uw communicatie ter verduidelijking van het plan (situatie)tekeningen gebruikt?: Ja / Nee
Zo ja, welke tekeningen (datum en/of versienummer vermelden en als bijlage bij dit formulier voegen):

Locatie: **Afrikastraat 22**

Initiatiefnemer: **Interduct Groep**



Aanwezigheidslijst | Omgevingsdialoog (24-4-2023)

Naam:	Adres	Contactgegevens (mailadres) *
1. [REDACTED]	Santhorckstr. [REDACTED]	[REDACTED]
2. [REDACTED]	Santhorckstr. [REDACTED]	[REDACTED]
3. [REDACTED]	Santhorckstr. [REDACTED]	[REDACTED]
4. [REDACTED]	Santhorckstr. [REDACTED]	[REDACTED]
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		

* De contactgegevens worden uitsluitend gebruikt om het gesprekverslag toe te zenden.

Heubroners





Postbus 3717, 6014 ZG Ittervoort, Afrikastraat 22, 6014 CG Ittervoort

Gespreksverslag – Omgevingsdialoog uitbreiding Interduct

Algemeen:

Tijdens de avond hebben een zestal omwonenden (2 echtparen en 2 afzonderlijke bewoners) deelgenomen aan de omgevingsdialoog. De deelnemers (per adres) zijn als volgt:

1. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
2. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
3. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
4. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)

Datum: De avond heeft plaatsgevonden op 24 april 2023 om 19:00 uur (tot ca. 21:00 uur).
Locatie: Hoofdkantoor Interduct (Afrikastraat 22 te Ittervoort).

Wensen & bedenkingen

Vooraf is afgesproken dat mogelijke vragen, wensen en/of bedenkingen tijdens de presentatie 'ter tafel' konden worden gelegd. Hierbij een opsomming van de punten die ter tafel kwamen:

- 1) *Tijdens de inleiding kwamen er diverse vragen over het proces en de doorlooptijd van de uitbreidingsplannen naar voren.*

Toelichting: Op een whiteboard is uitgetekend dat er sprake is van 2 trajecten. Het betreft enerzijds ~~het~~ het doorlopen van het bestemmingsplan, en anderzijds ~~het~~ het doorlopen van de omgevingsvergunning (bouwaanvraag). Beide trajecten kennen een doorlooptijd van enkele maanden (tot een jaar). Het totale uitbreidingsplan van Interduct zal enkele jaren in beslag nemen. Waarbij de inschatting is dat de bouw (per fase) circa 1,5 jaar duurt. Tijdens de bouw zal de Schillersstraat niet als bouwweg (aanvoerroute) worden gebruikt.

Afgesproken is dat we de omgeving gedurende het gehele proces blijven informeren, en waarnodig bij elkaar brengen voor een gesprek.

- 2) *Tijdens de Introductie van Interduct kwamen diverse vragen naar voren over de processen en werkzaamheden van Interduct, hoofdzakelijk gericht op de productie.*

Toelichting: De processen van Interduct zijn vooral gericht op het bewerken (en vervormen) van metaal tot eindproducten. Tijdens deze processen wordt niet gewerkt met gevaarlijke (of explosieve) stoffen.

Er was tevens een wens voor een rondleiding door de fabrieken als deze in bedrijf zijn. Met als doel een beter 'gevoel' te krijgen bij het bedrijf Interduct en de processen eens te zien.

Afgesproken is dat Interduct een voorstel doet voor een rondleiding (zowel Ittervoort als Nederweert).

- 3) *Tijdens de presentatie kwam diverse keren naar voren dat er zorgen zijn over mogelijke wateroverlast tijdens piekbuien. Dit betreft namelijk nu ook al het geval (t.h.v. de Schillersstraat).*

Toelichting: De (vervangende) nieuwbouw dient volledig afgekoppeld te worden. Onderdeel van de ontwikkeling (nieuwbouw) is het aanleggen van waterbuffers met voldoende capaciteit voor de opvang van het hemelwater. De benodigde capaciteit wordt a.d.h.v. gemeentelijke eisen bepaald. Het hemelwater wordt in ieder geval op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen water afgevoerd. Samen met de wateradviseur wordt gekeken of er nog aanvullende maatregelen genomen moeten worden om mogelijke waterstromen (veroorzaakt door de nieuwbouw) te bergen.

- 4) *Tijdens de presentatie zijn zorgen geuit over de privacy (aantasting) van een aantal achtertuinen. Tevens werd de mogelijk van 'planschade' aangehaald.*

Toelichting: De gebouwen zijn zo opgezet dat er niet of nauwelijks sprake is van zichtlijnen (vanuit de kantoren) richting de woningen en daarmee de tuinen. In de verdere uitwerking van het bouwplan van de gebouwen zelf wordt rekening gehouden met de wens van privacy (geen inblik). Daarnaast heeft men recht op eventuele planschade als dit door een onafhankelijke taxateur wordt vastgesteld, op basis van een planschaderisicoanalyse. Wel dient er rekening gehouden te worden met het maatschappelijk risico. Dit is minimaal 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (artikel 6.2, tweede lid, onder b, van de Wro). Op basis van jurisprudentie kan dit percentage hoger zijn (3% tot 5%).

- 5) *Tijdens de presentatie kwam naar voren dat de omgeving veel waarde hecht aan een kwalitatief uitzicht. Verschillende voorbeelden van projecten werden aangehaald waar dit niet het geval was.*

Toelichting: de ontwerpprincipes van het plan houdt hier rekening mee. Er wordt een robuuste groenrand met aandacht voor biodiversiteit om het plan heen gezet. Daarnaast worden de representatieve (zicht)gevels 'bekleed' met hoogwaardige materialen en/of groen. In dat kader wordt door de omwonende gevraagd om ook de zijgevel van gebouw D aan te merken als representatieve (zicht)gevel. Hierover is toegezegd dat dit meegenomen zal worden bij de uitwerking van het bouwplan voor dit gebouw. Ook voor het hogere gebouw wordt, in verband met het hoogteverschil van 4 meter, onderzocht of er sprake is van direct zicht op de zijkant. Indien nodig worden hier ook de hoogwaardige materialen toegepast.

- 6) *Tijdens de presentatie zijn zorgen geuit over mogelijke geluidsoverlast (dit speelt nu al). Zowel vanuit de bedrijvigheid (processen) als de weerkaatsing vanuit de snelweg A2.*

Toelichting: Interduct verwacht dat de huidige geluidsoverlast mogelijk (deels) opgelost kan worden door de situering van de gebouwen (bufferwerking). De processen van Interduct vinden (in de nieuwe situatie) binnen plaats. Hier zal niet of nauwelijks geluid vanaf komen. Dit zal op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid in het kader van het bestemmingsplan akoestisch worden onderzocht. Hierin wordt het risico op weerkaatsing van het geluid afkomstig van de A2 meegenomen worden.

Afgesproken is om het aspect geluid op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid te onderzoeken. De geluidsadviseur zal hierbij tevens het risico op weerkaatsing (snelweg versus gebouwen) beoordelen (onderzoeken). Indien nodig worden maatregelen voorzien om dit te verhelpen.

- 7) *Tijdens de presentatie zijn zorgen geuit over mogelijke overlast van schijnwerpers (licht). Dit betreft nu ook al het geval (van andere bedrijven).*

Toelichting: In de verdere uitwerking van het plan zal Interduct rekening houden met deze zorg. De keuze en positie van armaturen worden zorgvuldig gekozen.

- 8) *Tijdens de presentatie zijn zorgen geuit over mogelijke overlast (door vrachtverkeer) tijdens en ná bouwwerkzaamheden. Specifiek voor de Santforterstraat.*

Toelichting: In de verdere uitwerking van het plan zal Interduct (zoveel als mogelijk) hier rekening mee proberen te houden.

Afgesproken tijdens en ná de bouw zal de Santforterstraat niet worden gebruikt als toegangsweg voor het (bouw)terrein. Mocht toegang (incidenteel) toch noodzakelijk zijn, dan hebben we vooraf hier overleg over.

Omgevingsdialoog omwonenden bestemmingsplan 'Uitbreiding BT Interduct'

Ittervoort, 20 november 2023



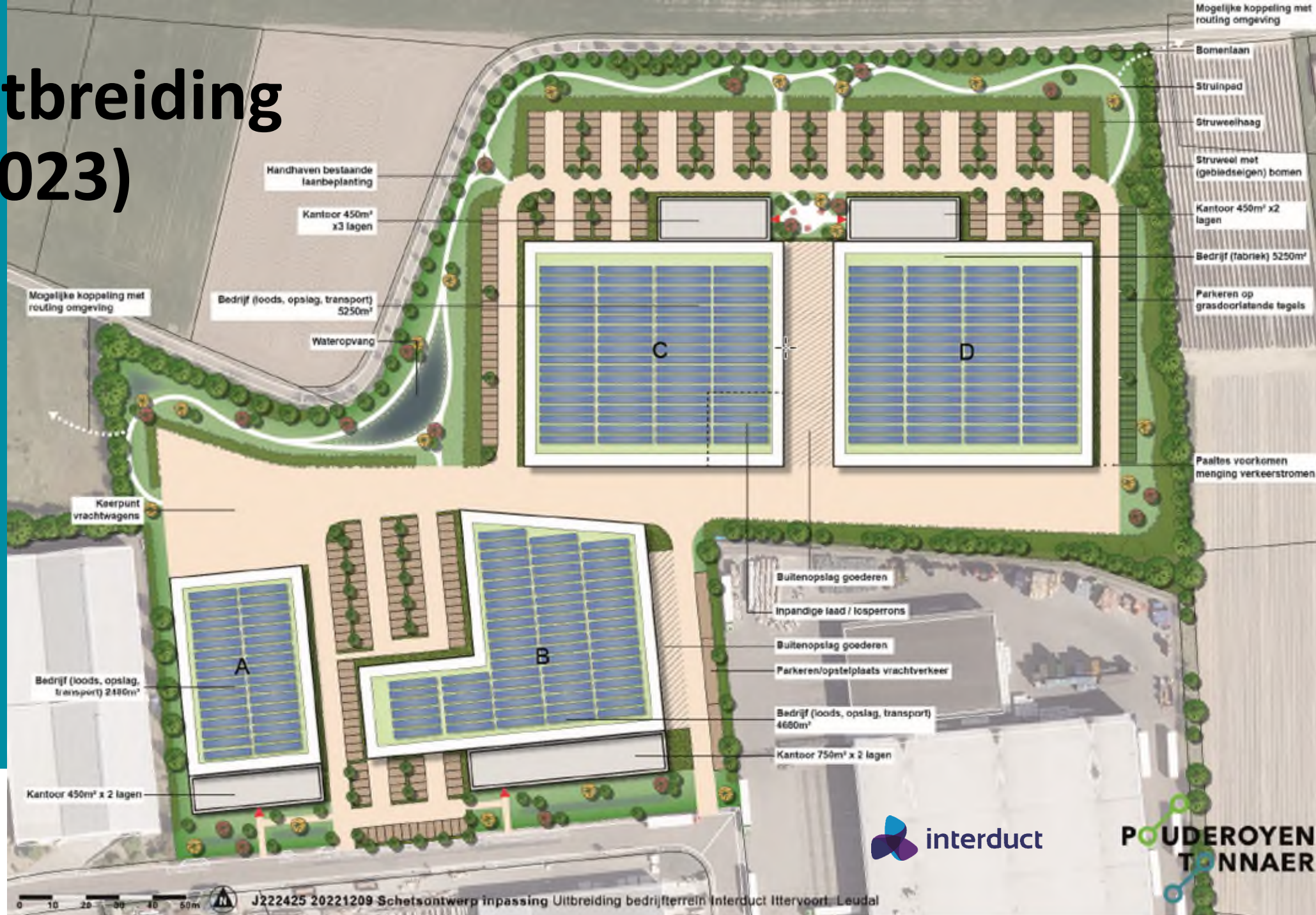
Nog een keer kort voorstellen

- XXX (adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling & Stedenbouw)
- XXX (directeur Interduct)
- Wie zijn jullie in het kort?

Nav vorige omgevingsdialoog (d.d. 24 april 2023)

- Rondleiding door fabriek
- Ook representatieve gevel oostzijde, met aandacht voor zicht op hogere gevel naast gelegen gebouw
- Aandacht voor/onderzoek naar reflectie geluid afkomstig van A2
- Voorkomen van mogelijke lichthinder
- Geen ontsluiting aan achterzijde

Visie uitbreiding (april 2023)



Belangrijkste aanpassingen

- Ontsluiting en logistiek
- Landschappelijke inpassing naar aanleiding advies kwaliteitscommissie
- Ontsluiting voor hulpdiensten aan achterzijde naar aanleiding van advies veiligheidsregio

Advies kwaliteitscommissie

Normaal gesproken zou er overal een robuuste groene inpassing moeten komen met struweel en bomen (overstaanders) van ongeveer 10 meter breed.

De initiatiefnemers hebben aangegeven onder andere door middel van referentiebeelden dat het gebouw kwalitatief een hoogwaardig uitstraling krijgt. De referentiebeelden geven groene gevels en mooie, goede natuurlijke materialen weer. Dit geldt voor alle zijden die vanaf het buitengebied zijn te zien. Als het getoonde architectonische ambitieniveau overeind blijft in de bouwkundige uitwerking kan wat betreft de robuuste groene inpassing afgeweken worden van de gebruikelijke breedte. Naast de kantoren krijgen ook de productieruimten ramen zodat doorzichten naar het buitengebied voor de werknemers mogelijk zijn, en er sprake is

van daglichttoetreding. De commissie geeft dan ook aan dat het struweel niet overal even breed hoeft te zijn en dat er zichtlijnen komen waar dus het struweel ontbreekt (wel bomen). Daar waar geen zichtlijnen zijn, is het struweel nu slechts 3,5 meter breed. Dit dient minimaal een breedte van 5 tot 6 meter te hebben en te variëren tot een breedte van 10 meter. De resterende ruimte komt zoals in het plan is aangegeven kruidenrijk grasland met daarin (struin)paden als ook hemelwateropvang. De commissie wil meegeven dat er ook door het struweel een wandelpad kan lopen.

Dit alles op voorwaarde dat het gebouw de voorgestelde kwalitatieve uitstraling krijgt anders dient er over het geheel een struweel met bomen met een breedte van 10 meter te komen. Aangezien nog niet duidelijk is hoe het gebouw er straks uitkomt te zien worden de zichtlijnen pas later bepaald.

De commissie gaat akkoord mits bovenstaande adviezen worden overgenomen.

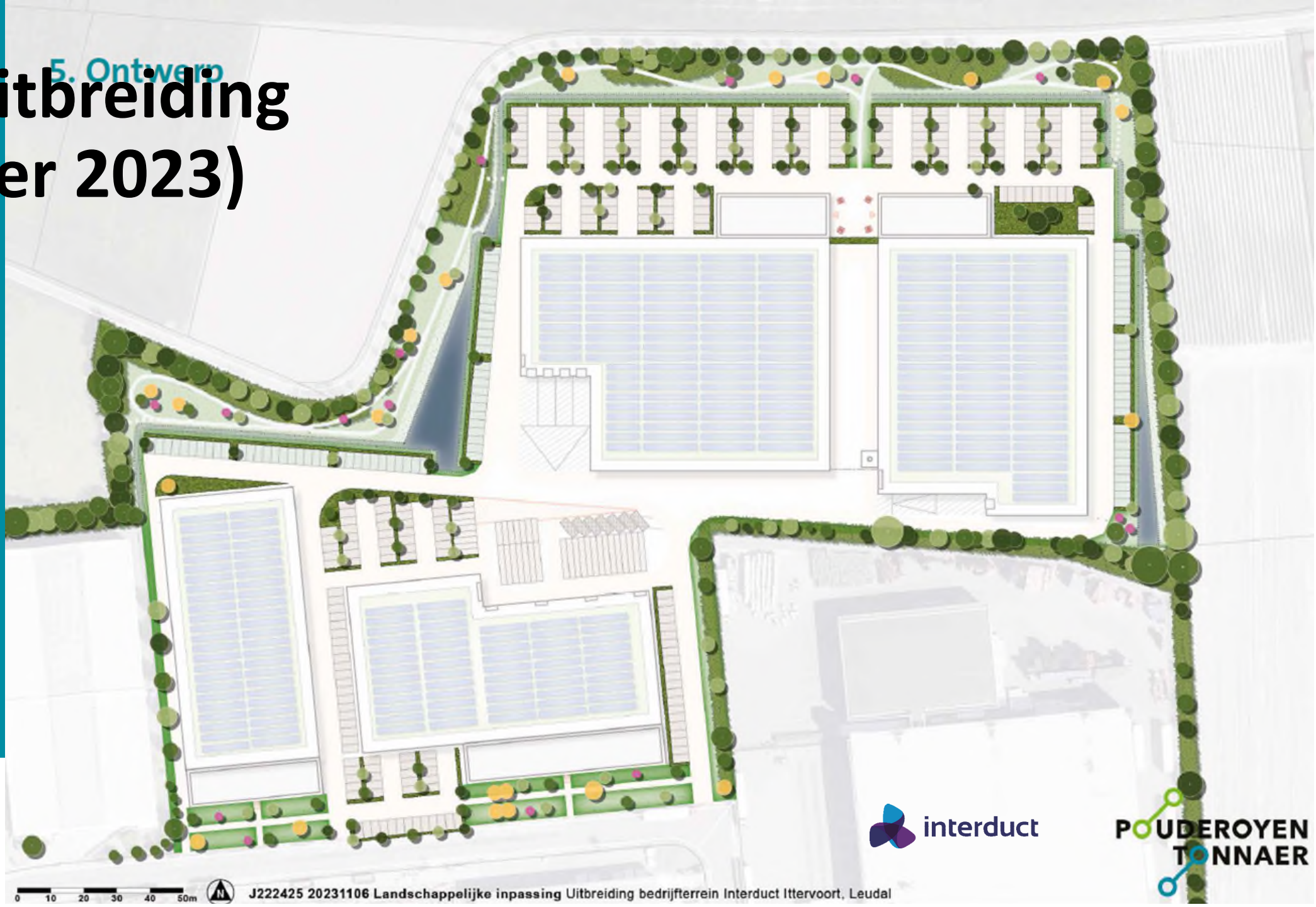
Advies veiligheidsregio

Advies

- Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgasleidingen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet de hoogte van het groepsrisico worden berekend.
- De bereikbaarheid moet voldoen aan het gemeentelijke beleid 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening'. Het plangebied moet vanuit minimaal twee richtingen kunnen worden bereikt door hulpdiensten. De bereikbaarheid van nog te realiseren gebouwen in het plangebied moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst door de veiligheidsregio.
- De bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan het gemeentelijke beleid 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening'. De bluswatervoorziening ten behoeve van nog te bouwen gebouwen moet bij een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst door de veiligheidsregio.
- De ontvluchting van gebouwen, terreinen en openbare ruimten in het plangebied, moet van de risicobron af plaats kunnen vinden bij een dreigende warme BLEVE, een fakkelbrand of een toxische wolk. Bij een toxische wolk wordt bij voorkeur haaks op de windrichting gevlucht.
- De mechanische ventilatie in gebouwen moet bij het vrijkomen van een toxische wolk snel kunnen worden afgesloten door de noodorganisatie (BHV) om veilig te kunnen schuilen voor een toxische gaswolk. Hiervoor moet een schakelaar worden geplaatst op een makkelijk bereikbare locatie, bij voorkeur bij een brandweerpaneel.
- Bedrijf en werknemers moeten bekend zijn met de externe veiligheid scenario's en het handelingsperspectief. De scenario's en het handelingsperspectief moeten worden beschreven in het noodplan van het bedrijf en worden gecommuniceerd en beoefend met de werknemers.
- De kans op een breuk van een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door de kans van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijkste bronmaatregel is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van een aardgastransportleiding. In het bestemmingsplan moet hiervoor een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van een aardgastransportleiding worden opgenomen waarbinnen een bouwverbod geldt. Tenslotte wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd

Visie uitbreiding (oktober 2023)

5. Ontwerp



Bestemmingsplan

- Voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van het planvoornemen
- Toelichting met nadere verantwoording c.q. onderbouwing van het planvoornemen
- Bijbehorende bijlagen (stedenbouwkundig plan, inpassing, onderzoeken e.d.)
- Regels (juridisch kader: gebruik en bouwen, gebaseerd op huidige bedrijfs- en groenbestemming
- Verbeelding (juridisch kader: koppeling met regels voor raadpleegbaarheid)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Doel	8
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Omgeving plangebied	11
2.2 Plangebied	12
Hoofdstuk 3 Nieuwe situatie	15
3.1 Proces, uitgangspunten en behoefte	15
3.2 Bedrijventerrein: functioneel	17
3.3 Bedrijventerrein: ruimtelijk	18
Hoofdstuk 4 Beleid	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Rijksbeleid	21
4.3 Provinciaal beleid	26
4.4 Regionaal beleid	30
4.5 Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	
5.1 Algemeen	
5.2 Milieu	
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	
5.4 Natuur	
5.5 Landschap	
5.6 Waterparagraaf	
5.7 Verkeer en parkeren	
Hoofdstuk 6 Opbouw bestemmingsplan	57
6.1 Algemeen	57
6.2 Verbeelding	57
6.3 Planregels	57
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Hoofdstuk 8 Procedure	63
8.1 De te volgen procedure	63
8.2 Kennisgeving	63
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1.	63
8.4 Omgevingsdialoog	63
8.5 Inspraak	64
8.6 Ontwerp en vaststelling	64

Bijlagen

Bijlage 1	Verbeelding	6
Bijlage 2	Analyse en uitgangspunten	8
Bijlage 3	Massastudie	29
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan	38
Bijlage 5	Schetsontwerp c.q. inrichtingstekening	67
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek industrielawaai	69
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek reflectie A2	152
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek (2005)	188
Bijlage 9	Historisch bodemonderzoek	276
Bijlage 10	Geuronderzoek uitbreiding bedrijventerrein Ittervoort fase 4	298
Bijlage 11	Quickscan externe veiligheid	330
Bijlage 12	Advies veiligheidsregio	385
Bijlage 13	Onderzoek luchtkwaliteit	390
Bijlage 14	Inventariserend veldonderzoek archeologie (200)	583
Bijlage 15	Notitie beoordeling stikstof incl bijlagen	608
Bijlage 16	Quickscan flora en fauna	638
Bijlage 17	Infiltratieonderzoek	695
Bijlage 18	Parkeerbehoefteberekening	709
Bijlage 19	Omgevingsdialoog	712

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijventerrein	13
Artikel 4	Groen	19
Artikel 5	Leiding - Gas	21
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	23
Artikel 7	Waarde - Archeologie 6	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 9	Algemene bouwregels	30
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 13	Algemene procedureregels	35
Artikel 14	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 15	Overgangsrecht	37
Artikel 16	Slotregel	38

Bestemming bedrijventerrein (gebruik)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 tot en met 3 (3.1 en 3.2) van de staat van bedrijfsactiviteiten in [Bijlage 1](#);
- b. ondersteunende kantoorfaciliteiten, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen met een maximum van 1.500 m² behoudens ter plaatse van de aanduiding sba-ook, waar de oppervlakte maximaal 4.700 m² mag bedragen;
- c. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte activiteit;
- d. landschappelijke inpassing overeenkomstig het als [Bijlage 2](#) bij deze regels gevoegde landschaps- en beplantingsplanplan; met de daarbij behorende:
 - e. wegen en paden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. geluidwerende voorzieningen;
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. kerende voorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. opslag van goederen en materialen;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [14.1](#).

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel [10](#) in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in [3.1](#);
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in [3.1](#);
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- f. (permanente) opslag alsook uitstalling ten behoeve van verkoop van goederen en materialen voor de de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- g. meer dan één bedrijf per bouwperceel;
- h. meer dan één bedrijf per bedrijfsgebouw;
- i. (zelfstandige) kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als bedoeld in [3.1](#);
- j. evenementen, behoudens bedrijfsgerelateerde evenementen, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- k. risicovolle inrichtingen;
- l. horeca;
- m. internetwinkels waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

Bestemming bedrijventerrein (bouwen)

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Per bouwperceel mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd voor één bedrijf.;
- b. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- d. Gebouwen moeten aan de zijde ter plaatse van de figuur 'gevellijn' voorzien zijn van een representatieve gevel overeenkomstig het doorover bepaalde in het landschaps- en beplantingsplan (Bijlage 2 bij de regels), met dien verstande dat de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsabsorberende gevel' tevens voorzien moet zijn van een geluidsabsorberende gevelbekleding.
- e. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- f. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.
- g. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien verzekerd is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd middels bergings- en infiltratievoorzieningen, gedimensioneerd op 100 mm per m² verhard oppervlak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter voor de voorgevelrooilijn en voor het overige maximaal 4 meter.
- b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag niet meer dan 6 meter bedragen.
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- e. Keerwanden met een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van het overbruggen van hoogteverschillen zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

3.2.4 Gasloos bouwen

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) gebouw(en) ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies, dient te worden aangetoond dat de betreffende gebouwen gasloos gebouwd worden.

Voorwaardelijke verplichting

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens gerekend het gebruik als bedoeld in artikel 3.1, indien en zo lang niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de landschappelijke inpassing binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het als Bijlage 2 bij de regels gevoegde landschapsinpassingsplan.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting gasloos bouwen

Het in gebruik nemen en gebruiken van gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. tot en met c. genoemde functies wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.4 en de gebouwen daarna niet gasloos in gebruik blijven.

3.5.4 Opslag

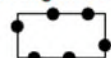
De maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt 4 meter.

Verbeelding



LEGENDA

Plangebied



Uitbreiding Bedrijventerrein
Interduct Ittervoort

Bestemmingen

Enkelbestemming



Verklaring



ondergrond: BGT en DKK
(datum: 13 april 2023)

Dubbelbestemming



Leiding - Gas



Waarde - Archeologie 5



Waarde - Archeologie 6

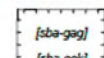
Aanduidingen

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduiding



[sba-gag] specifieke bouwaanduiding - geluidabsorberende gevel

[sba-ook] specifieke bouwaanduiding - oppervlakte ondersteunende kantoorfaciliteiten

Maatvoeringsaanduiding



2% maximum bebouwingspercentage (%)

6 maximum bouwhoogte (m)

Figuur



gevellijn

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan
Uitbreiding Bedrijventerrein Interduct Ittervoort

Verbeelding

status: Concept
datum: September 2023
schaal: 1:2000
getekend: J-H
nummer: J222425
bladformaat: A3
id-nummer: NL.IMRO.1640.BP23UitbItterduct-0001

Hoe gaat het nu verder

- Afronding ontwerpbestemmingsplan in overleg met gemeente
- Collegebehandeling ontwerpbestemmingsplan (1^e helft december 2023)
- Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (2^e helft december 2023: voor 1 januari 2024)
- Mogelijkheid tot het indienen van eventuele zienswijzen (6 weken)
- Behandelen eventuele zienswijzen en formuleren gemeentelijke standpunt
- Gewijzigde of ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Vragen?





Aanwezigheidslijst | Omgevingsdialoog (20-11-2023)

Naam:	Adres	Contactgegevens (mailadres) *
1. [REDACTED]	[REDACTED]	} reeds behandeld
2. [REDACTED]	[REDACTED]	
3. [REDACTED]	[REDACTED]	
4. [REDACTED]	[REDACTED]	
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		

* De contactgegevens worden uitsluitend gebruikt om het gesprekverslag toe te zenden.

Gespreksverslag – Omgevingsdialoog uitbreiding Interduct

Algemeen:

Tijdens de avond hebben een vijftal omwonenden (1 echtpaar en 3 afzonderlijke bewoners) deelgenomen aan de 2^e omgevingsdialoog. De deelnemers (per adres) zijn als volgt:

1. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
2. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
3. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)
4. Bewoner(s) van de Santforterstraat *** (V)

Datum: De avond heeft plaatsgevonden op 20 november 2023 om 19:30 uur (tot 21:00 uur).
Locatie: Hoofdkantoor Interduct (Afrikastraat 22 te Ittervoort).

Toelichting op presentatie

Tijdens de presentatie is er een toelichting gegeven op de huidige 'stand van zaken'.
Hierin stonden de volgende aspecten centraal:

- Korte terugblik 1^e bijeenkomst (d.d. 24-4-2023)
 - o Hierbij zijn de besproken en afgesproken zaken benoemd zoals vermeld in het verslag.
- Het aangepaste stedenbouwkundige plan n.a.v. besproken en afgesproken zaken alsmede de adviezen van de kwaliteitscommissie en veiligheidsregio
- Uitleg over het bestemmingsplan (wat houdt dit precies in)
- Processtappen (beoogde planning)
- Vragenronde + afsluiting

Tijdens de presentatie en vragenronde zijn enkele vragen ter tafel gekomen. Hierbij een beknopt overzicht van de vragen:

- 1) *Is het mogelijk om bericht te ontvangen wanneer de 'ter inzage legging' van het plan wordt gedaan?*

Afgesproken is dat Interduct een bericht stuurt (incl. link) wanneer de stukken (het plan) ter inzage komt te liggen.

- 2) *Zou Interduct open staan voor een bijdrage in mogelijke beplanting (op nummer 9) wanneer het uitzicht dermate wordt belemmerd?*

Afgesproken is dat Interduct hiertoe bereid is. Samen zal gekeken worden naar een reële oplossing en daarmee bijdrage. Interduct zal contact leggen met nummer *** om de situatie te beoordelen.