

herstructureringsonderzoek
Industrieterrein Haven Cuijk
gemeente Cuijk

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

definitief
19 maart 2010
220010
SRE



gemeente Cuijk

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Industrieterrein Haven Cuijk	1
1.2	Aanleiding	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bedrijventerreinen in de gemeente Cuijk	3
2.3	Omgeving plangebied	6
2.4	Het plangebied	7
3	Inventarisatie bestaande bedrijvigheid	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Milieuzonering	8
3.3	Bedrijfswoningen	19
3.4	De Vrije Markt	20
3.5	Cultuurhistorisch waardevolle panden	21
3.6	Milieucategorie 1 en 2	22
4	Provinciaal beleidskader	24
4.1	Inleiding	24
4.2	andleiding voor ruimtelijke plannen	24
4.3	Interimstructuurvisie	25
4.4	Uitwerkingsplan Land van Cuijk (2005)	26
5	Industrieterrein Haven Cuijk en het provinciaal beleid	28
5.1	Toetsing aan het provinciaal beleid	28
5.2	Conclusie	30







1 Inleiding

1.1 Industrierrein Haven Cuijk

Ten noorden van de kern Cuijk ligt het industrieterrein Haven Cuijk. Het industrieterrein wordt begrensd door de Maas, de Kraaijenbergse Plassen en de Keersluisweg / Raamweg. Het betreft een zogenaamd 'nat' bedrijventerrein, gelet op de situering aan de Maas en de aanwezigheid van een haven die toegankelijk is voor schepen tot 2.000 ton.

Het terrein heeft een grootschalig karakter, uitgezonderd het terreingedeelte ten westen van de Raamweg. Het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven waarvoor ligging aan vaarwater een vereiste is.

Gezien de afstand tot geconcentreerde woningbouw is dit terrein tevens geschikt voor bedrijven die, in verband met hun milieuhinderlijke uitstraling, op afstand van woonbebouwing moeten worden gevestigd. Op het bedrijventerrein zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd.



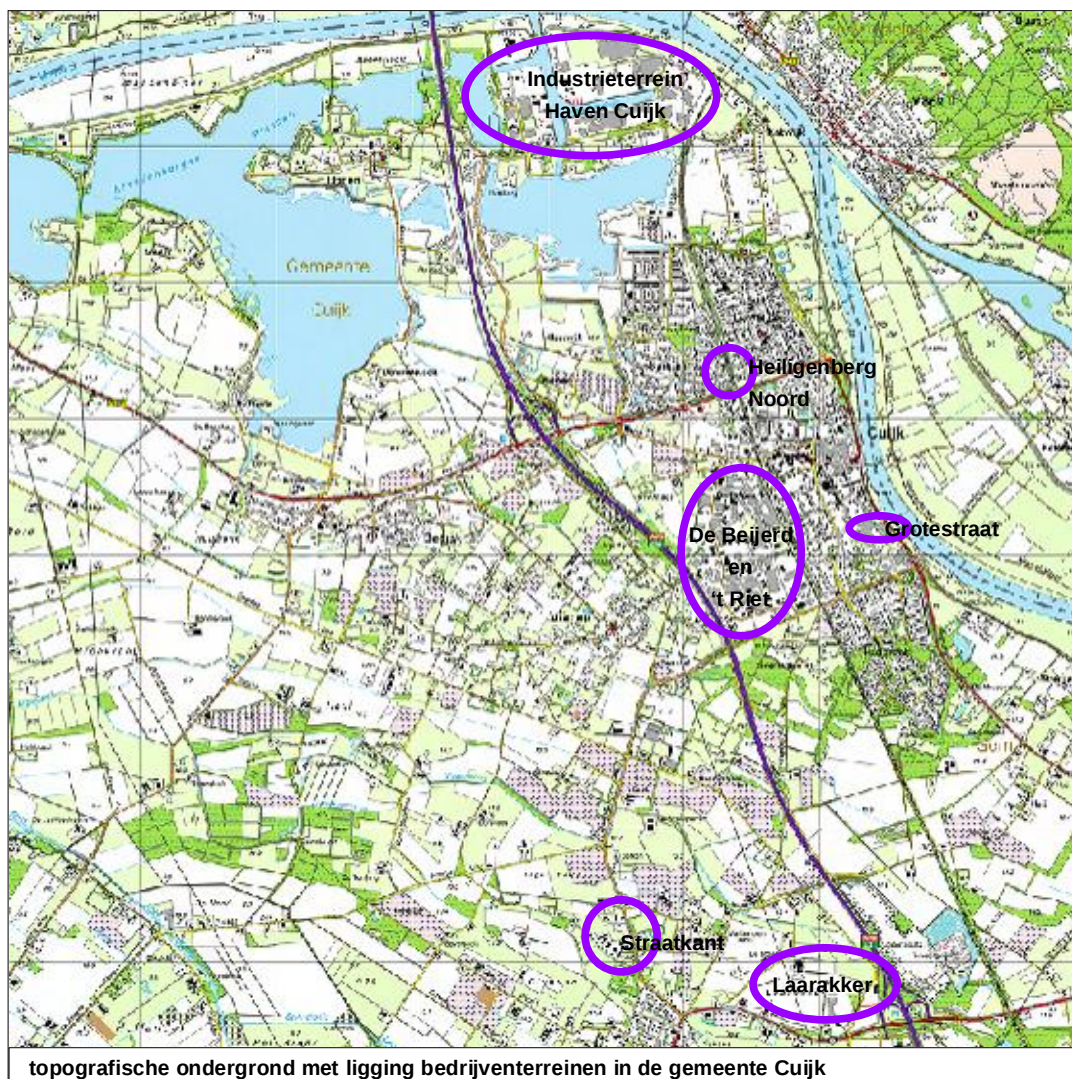
1.2 Aanleiding

Door de directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving van de provincie Noord Brabant wordt in haar advies gesteld, dat voor het industrieterrein Haven Cuijk een onderzoek gewenst is naar de mogelijkheden voor herstructurering en uitplaatsing van bedrijven die niet op het industrieterrein thuishoren. Het gaat hierbij om bedrijven in milieucategorie 1 en 2 op basis van de VNG brochure: 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het kader van het herstructureringsonderzoek is het plangebied geïnventariseerd om inzicht te krijgen in de ter plaatse gevestigde bedrijven. De geïnventariseerde bedrijven zijn in een overzicht weergegeven met bijbehorende milieucategorie. Op basis van dit overzicht is op kaart zichtbaar gemaakt waar de bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gevestigd zijn. Deze kaart is als bijlage opgenomen bij het herstructureringsonderzoek.

Op basis van deze bedrijfsinventarisatie is een analyse gemaakt naar de eventuele herstructureringsmogelijkheden in relatie tot de locatie, het plangebied en de omgeving (waar liggen mogelijkheden). De conclusies van deze analyse zijn samengevat en getoetst aan het provinciale beleid.





2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bestaande situatie op het industrieterrein Haven Cuijk. Ook is een korte beschrijving van de overige bedrijventerreinen in de gemeente Cuijk gegeven.

2.2 Bedrijventerreinen in de gemeente Cuijk

In de gemeente Cuijk zijn vijf bedrijventerreinen gevestigd en één bedrijventerrein is in ontwikkeling. Elk hebben ze een eigen profiel.

2.2.1 Industrieterrein Haven Cuijk

Het industrieterrein Haven Cuijk is primair bestemd voor middelzware en grootschalige industrie, die van plaatselijke en regionale betekenis is. Gelet op het bereikbaarheidsprofiel van het terrein wordt gestreefd naar bedrijvigheid waarvoor de ligging aan (vaar)water vereist is.



2.2.2 Bedrijventerrein De Beijerd en 't Riet te Cuijk

Dit terrein grenst aan de kern Cuijk en wordt aan de noordzijde begrensd door de Beerseweg, aan de zuidzijde door de Hapsebaan, aan de westzijde door de A73 en aan de oostzijde door de spoorlijn Nijmegen - Venlo.

Op dit bedrijventerrein worden vestigingsmogelijkheden geboden voor bedrijven die weliswaar binnen woonbebouwing niet zijn gewenst, maar waarvoor geen grote afstand tot de woonbebouwing in acht hoeft te worden genomen. Ten behoeve van een optimaal bedrijfsklimaat worden woonfuncties niet toegelaten. Het bedrijventerrein is bereikbaar met zowel openbaar vervoer, de fiets en de auto.

2.2.3 Bedrijventerrein Heiligenberg Noord te Cuijk

Dit terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Beersebaan, aan de zuidzijde door de Heeswijksestraat, aan de westzijde door de Heiligenberg en aan de oostzijde door de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Het terrein maakt deel uit van het plangebied 'Groot Heiligenberg'.

Binnen het betreffende gebied mogen de volgende bedrijven worden gevestigd: lichte, ambachtelijke en industriële bedrijven in combinatie met (dienst)woningen.

2.2.4 Bedrijventerrein Grotestraat te Cuijk

Dit terrein bevindt zich aan de zuidelijke entree van de oude kern en wordt aan de noordzijde begrensd door Het Zand, aan de zuidzijde door de Hapsebaan, aan de westzijde door de Kouwenberg en aan de oostzijde door de Maasboulevard en de Maas.

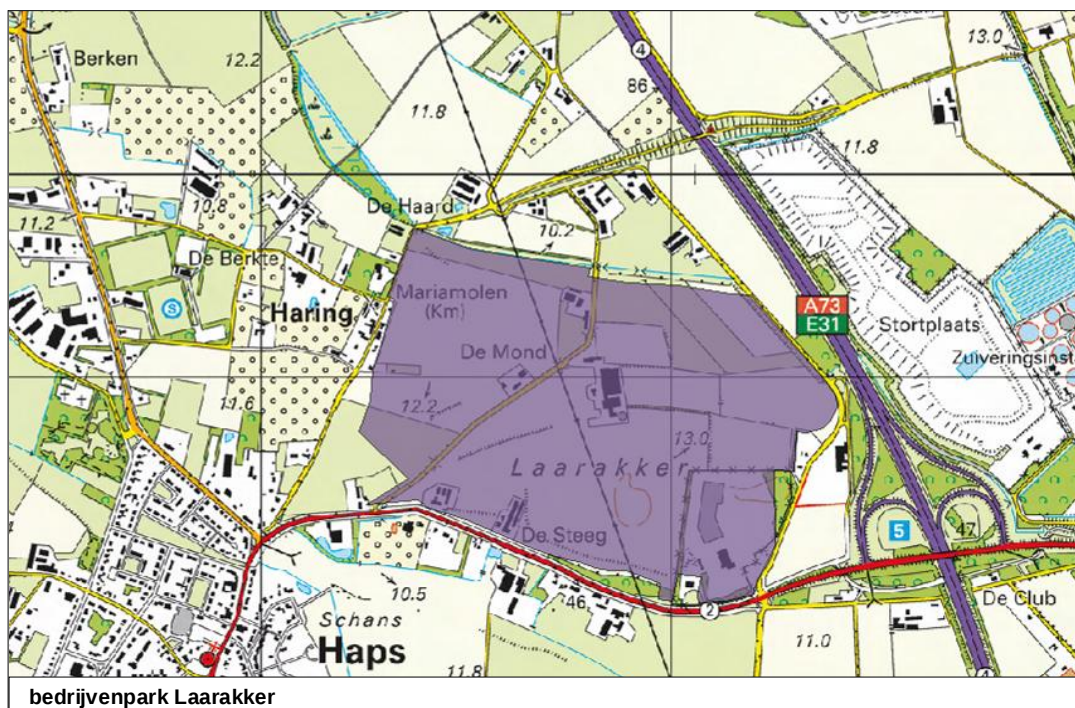
Op dit bedrijventerrein is het bedrijf Nutricia gevestigd.

2.2.5 Bedrijventerrein 'Straatkant' te Haps

Dit bedrijventerrein is gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Haps en wordt aan de noordzijde begrensd door de Horn, aan de zuidzijde door de Straatkantseweg, aan de westzijde door de Straatkantseweg en aan de oostzijde door de Kalkhofseweg.

Het terrein is bedoeld voor enige plaatselijke arbeidsintensieve bedrijven, die geen hinder veroorzaken.





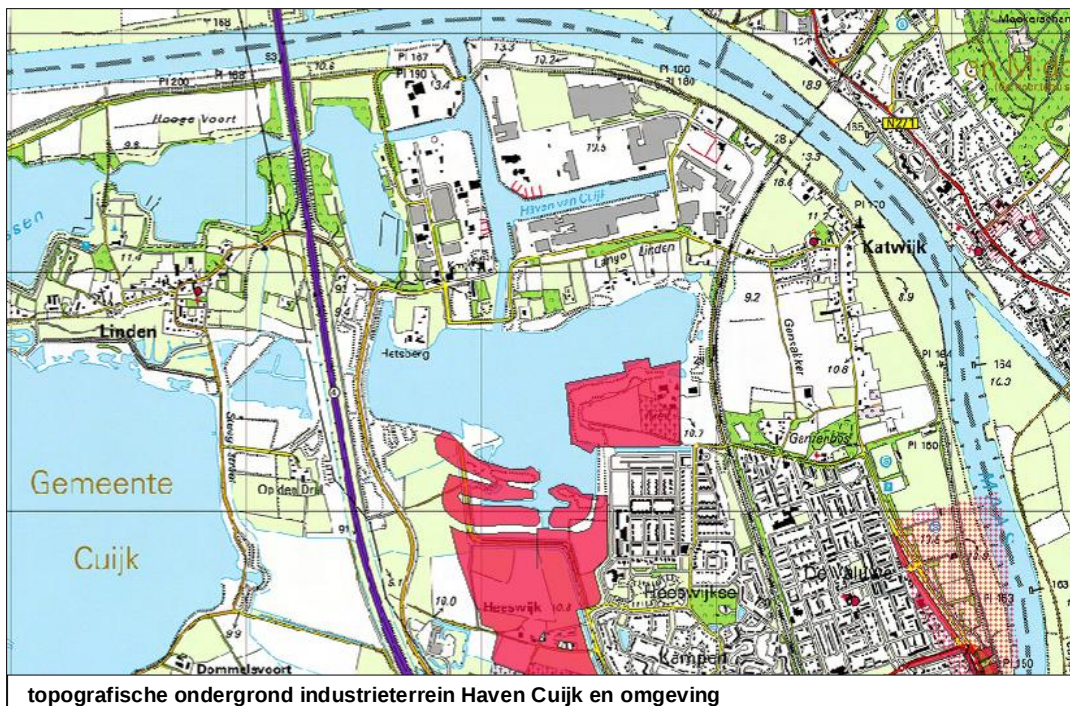
2.2.6 Bedrijvenpark Laarakker

Om economische groei verder te bevorderen en om werkgelegenheid in de regio Land van Cuijk te behouden en uit te breiden, heeft de Provincie Noord-Brabant in haar streek- en uitwerkingsplan het gebied ten westen van de A73 (ter hoogte van de afslag Oeffelt/Haps) aangewezen als locatie voor een regionaal bedrijvenpark. Hoewel de locatie op Cuijks grondgebied ligt, is het bedrijvenpark bestemd voor de hele regio Land van Cuijk. Dus ook voor de gemeenten Boxmeer, Grave, Mill & Sint Hubert en Sint Anthonis.

Bedrijvenpark Laarakker is 72 hectare groot, waarvan 53 hectare wordt uitgegeven en ontwikkeld in verschillende fasen. Het terrein is bestemd voor grootschalige regionale bedrijven in de handel, industrie, logistiek en afval. Het terrein kenmerkt zich door ruime kavels van minimaal 5.000 m², waarbij ruimte en landschappelijke inpassing hoog in het vaandel staan.

Eind 2010 wordt naar verwachting gestart met de uitgifte van de gronden.





2.3 Omgeving plangebied

Direct ten zuiden van het plangebied 'Haven Cuijk' ligt de verspreide bebouwing van het voormalige 'Klein Linden', bestaande uit enkele huizen en verspreid liggende boerderijen. Verder zuidwaarts ligt de woonwijk Heeswijkse Kampen. Dit woongebied is in ontwikkeling en recent in noordelijke richting uitgebreid. Ten oosten van het terrein ligt de bebouwing van het kerkdorp Katwijk. Deze geconcentreerde woonbebouwing is ruimtelijk van het bedrijventerrein gescheiden door een kleinschalig open agrarisch gebied. Ten westen van het terrein ligt het kerkdorp Linden. Ten noorden, aan de overzijde van de Maas, ligt de woonbebouwing van de kernen Heumen (gemeente Heumen) en Molenhoek (gemeente Mook en Middelaar).

In het Structuurplan Cuijk en St. Agatha (1977) is het gebied de Heeswijkse Kampen aangewezen als de belangrijkste locatie voor de opvang van de woningbehoefte van de gemeente. Binnen deze uitbreidingslocatie zijn ongeveer 1.200 woningen gepland in de nabijheid van de ten zuiden van het plangebied gelegen zandwinningsplas, de Heeswijkse Plas. Het overgrote deel van de woningbouw is reeds gerealiseerd.

Direct ten westen van de Rijksweg A73, op circa 500 meter van het plangebied, ligt het recreatiegebied De Kraaijenbergse Plassen. Dit gebied is in het Streekplan aangewezen als recreatiepunt van bovenregionale betekenis. Het gebied zal zich als zodanig gaan ontwikkelen voor met name water- en oevergebonden recreatie.

Agrarisch gebruik van gronden in de nabijheid van het bedrijventerrein vindt plaats in de Maasuitwaarden, het gebiedje tussen Katwijk en de spoorlijn Nijmegen–Venlo en ten zuiden van de Lange Linden. Het overige agrarische gebied zal met de verdere uitbreiding van de woonwijk Heeswijkse Kampen Noord en de ontgronding verdwijnen.





de Kraaijenbergse Plassen



spoorweg nabij plangebied



buitengebied ten zuiden van plangebied



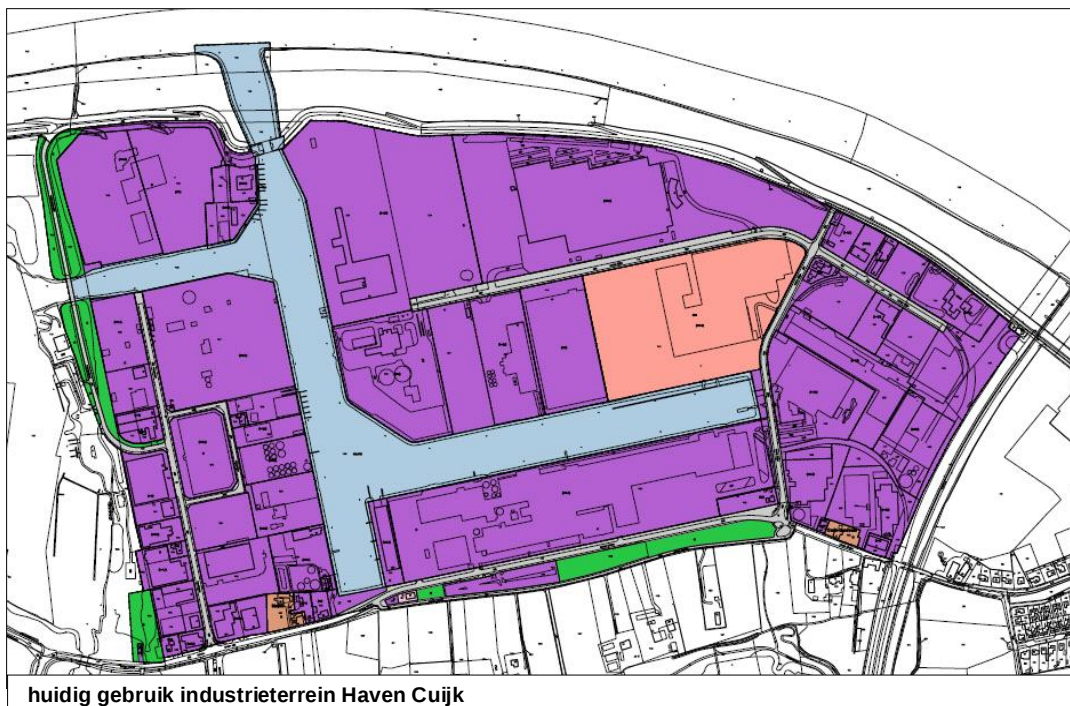
Lange Linden

2.4 Het plangebied

Industrieterrein Haven Cuijk is een vrijwel volledig ingericht, traditioneel bedrijventerrein. Het terrein heeft een grootschalig karakter met uitzondering van het gedeelte in het zuidwesten van het terrein, aan de Havenlaan. Door de open verbinding met de Maas en de haven(armpjes) kan het terrein voor een zeer groot deel als 'nat' worden gekenschetst. De haven is toegankelijk voor schepen tot 2000 ton. Deze vestigingsplaatsfactor maakt het terrein geschikt voor watergebonden bedrijvigheid. Het terrein is gelegen in het noorden van de gemeente, grenzend aan de uiterwaarden van de Maas, op redelijk grote afstand van bestaande en in ontwikkeling zijnde woongebieden. Structurerend element binnen het plangebied zijn de havenarmen. Hierdoor wordt het plangebied feitelijk verdeeld in een viertal deelgebieden.

De oppervlakte van het industrieterrein bedraagt circa 114 hectare, waarvan ongeveer 86 hectare (75%) in gebruik is als bedrijfsterrein. De overige 28 hectare (25%) is voornamelijk bestemd voor water (haven) en wegen.





3 Inventarisatie bestaande bedrijvigheid

3.1 Algemeen

Het woongebied ten oosten van het industrieterrein en de reeds aanwezige bedrijven hebben een grote invloed op de milieuhygiënische 'ruimte' voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied zijn van invloed op het toekomstige gebruik van het industrieterrein en vice versa. In het bijzonder kunnen nieuwe ontwikkelingen ongunstig zijn voor de bestaande bedrijven.

3.2 Milieuzonering

Op basis van de herziene uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, zijn de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven gecategoriseerd. Deze standaardnormen zijn gekoppeld aan de specifieke bedrijfssituatie die uit de milieuvergunningen of andere relevante informatie zijn af te leiden.

Hierna zijn de aanwezige bedrijven op het industrieterrein, met de bijbehorende milieucategorie, per straat weergegeven.





bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan



bedrijven Havenlaan

3.2.1 Bedrijven Havenlaan

De bedrijven aan de Havenlaan vormen het zuidwestelijke deel van het industrieterrein. Aan de Havenlaan zijn met name kleinschalige bedrijven gevestigd.

Het betreft hoofdzakelijk bedrijvigheid van de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Er is één bedrijf gevestigd van milieucategorie 4.2 en er zijn drie bedrijven aanwezig van milieucategorie 2. Verder zijn tussen de bedrijven gasdrukregel- en meetruimten gesitueerd. Deze vallen binnen milieucategorie 2.

De aanwezige bedrijven zijn, samen met de milieucategorie, in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.



Nr.	Bedrijf	Activiteit/SBI omschrijving	Cat.
1	Geurts	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
2-6	Nabuurs Logistics	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3.2
5	Sligro	Groothandel voor horecaproducten/slagerij	3.1
7	Marque Champignons	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
7	Obragas	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
9	Nij-Off Drukkerij	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
11	Aannemersbedrijf Geluk	Auto-onderdelenfabrieken	2
12	Terraq BV	Betonmortelcentrale, vervaardigen en verkoop	3.2
14	Fleuren Veevoerders	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: - containers	4.2
16	Smit Kalibratie Dienst BV	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - algemeen	3.2
16	Obragas Net NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
18a	Jachtwerf Bendie	Scheepswerf	4.1
20 en 31	Smals	Grindinstallatiebehandeling	4.1
25	Freight Frame Europe (onderdeel Nabuurs)	Transportbedrijf	2
27	Udens staalbedrijf Van Duijnhoven BV	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - stralen	4.1
27a	DVD intern transport VOF	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
35	vd Oetelaar	Asfaltcentrale	4.1

tabel bedrijven Havenlaan





bedrijven Lange Linden



bedrijven Lange Linden



bedrijven Lange Linden



bedrijven Lange Linden



bedrijven Lange Linden

3.2.2 *Bedrijven Lange Linden*

De Lange Linden vormt de zuidelijke plangrens van het industrieterrein. Aan de Lange Linden is één grootschalig bedrijf gevestigd, voor het overige betreft het kleinschalige bedrijvigheid.

Het betreft hoofdzakelijk bedrijvigheid van de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Aan de Lange Linden 2a t/m 2h liggen bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijven van verschillende milieucategorieën. De hoogste categorie is hier 3.2. Er is één bedrijf gevestigd van milieucategorie 5.1, met een bijbehorend kantoor (categorie 1) aan de andere kant van de weg. Verder is er één bedrijf aanwezig van milieucategorie 2. Aan de Lange Linden is een antiekhandel (met houtbewerking) aanwezig, deze valt ook binnen milieucategorie 2. Verder zijn tussen de bedrijven gasdrukregel- en meetruimten gesitueerd. Deze vallen binnen milieucategorie 2. Aan de zuidzijde van de Lange Linden zijn twee agrarische bedrijven (milieucategorie 2) gevestigd en een bedrijf met opslag van propaan (milieucategorie 1). Deze liggen niet binnen het plangebied.

De aanwezige bedrijven zijn, samen met de milieucategorie, in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.



Nr.	Bedrijf	Activiteit/SBI omschrijving	Cat.
ong.	Gemeente Cuijk	Opslag en versnipperen snoeihout	3.1
ong.	Obragas Holding	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
2	Willems	Bandenservicebedrijf	2
2a	Beheersmaatschappij Roelofs	Slachterijen en overige vleesverwerking: - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	3.1
2b	Tan BV en Tan Poultry im- en export	Slachterijen en overige vleesverwerking: - loonslachterijen	3.1
2c,e	Daanen Im- en export	Machine- en apparatenfabrieken: -p.o. < 2.000 m ²	3.2
2h	Timmerfabriek Van Rossum	Timmerwerkfabrieken	3.1
15 (buiten plangebied)		Agrarisch bedrijf	2
17 (buiten plangebied)	Kraut	Akkerbouwbedrijf	2
23 (buiten plangebied)	Elbers	Opslag propaan	1
22	Georgia Pacific Nederland	Papierfabricage	4.1
22a	Eltink's Scheeps- en Jachtwerf	Scheepswerf	5.1
24	Oilways Terminal Cuijk	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen: - vloeistoffen,o.c.<100.000 m ³	4.1
26a	Van Lier Antieke meubelen	Machinale houtbewerking en detailhandel voor zover n.e.g.	2
31	Eltink's Scheeps- en Jachtwerf	kantoor	1
32	Doedijns	Constructiewerkplaatsen: - gesloten gebouw	3.2
32a	Beelen Techniek	Constructiewerkplaatsen: - gesloten gebouw	3.2

tabel milieuzonering Lange Linden





bedrijven Korte Ooijen



bedrijven Korte Ooijen



bedrijven Korte Ooijen



bedrijven Korte Ooijen

3.2.3 *Bedrijven Korte Ooijen*

De bedrijven aan de Korte Ooijen vormen het oostelijke deel van het industrieterrein. Hier zijn de bedrijven wat grootschaliger.

Het betreft hoofdzakelijk bedrijvigheid van de milieucategorieën 3.2 en 4.2. Verder is er een rioolgemaal van het waterschap aanwezig en zijn tussen de bedrijven gasdrukregels en meetruimten gesitueerd. Deze vallen allen binnen milieucategorie 2.

De aanwezige bedrijven zijn, samen met de milieucategorie, in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.



Nr.	Bedrijf	Activiteit/SBI omschrijving	Cat.
0	Waterschap De Maaskant	Rioolgemaal	2
2	Aviko Precooked Potato Products	Aardappelprodukten fabrieken	4.2
2	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
3	Vrije Markt Weerpas Albas	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	4.2
4	Colt International bv	Constructiewerkplaatsen: - gesloten gebouw	3.2
4	Obragas Holding NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
6	Teeuwissen Products BV	Slachterijen en overige vleesverwerking: - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
6	Obragas Holding NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2

tabel milieuzonering Korte Ooijen





bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen



bedrijven Lange Ooijen

3.2.4 *Bedrijven Lange Ooijen*

De Lange Ooijen vormt het noordelijke deel van het industrieterrein. Aan de Lange Ooijen zijn met name grootschalige bedrijven gevestigd. Alleen aan het oostelijke deel van de weg is kleinschaligere bedrijvigheid aanwezig.

Het betreft hoofdzakelijk bedrijvigheid van de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Er is één bedrijf gevestigd van milieucategorie 4.2 (op twee locaties). Ook zijn tussen de bedrijven een aantal gasdrukregel- en meetruimten gesitueerd. Deze vallen binnen milieucategorie 2. Verder is er één bedrijf aanwezig van milieucategorie 2.

De aanwezige bedrijven zijn, samen met de milieucategorie, in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.



Nr.	Bedrijf	Activiteit/SBI omschrijving	Cat.
-	Georgia Pacific Nederland	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	2
1	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
3	Anton van Dijk Recycling	Recyclingbedrijf	4.2
6	Anton van Dijk Recycling	Recyclingbedrijf	4.2
8	Huwij Timmerwerken	Timmerbedrijf	3.1
8a	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
10	Hans Geurts Cuijk BV	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
14	Bouw- en Betontechniek Nederland BV regio Zuid	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3.1
16	PGI Nonwovens BV	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
16	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
23	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
24	Willemsen Naaldhout	Houtzagerijen	3.2
25	Mondo Minerals BV	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht): - algemeen	4.1
25	Obragas NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2
29	Willemsen Naaldhout	Houtzagerijen	3.2
31	Bio Energie Centrale Cuijk	Energiecentrale, verstoken van hout	3.2
31	Obragas Holding NV	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C.	2

tabel milieuzonering Lange Ooijen





watersportvereniging Keersluisweg



bedrijven Keersluisweg



bedrijven Keersluisweg



bedrijven Keersluisweg

3.2.5 *Bedrijven Keersluisweg*

De bedrijven aan de Keersluisweg vormen het noordwestelijke deel van het industrieterrein. Hier zijn met name grootschalige bedrijven gevestigd.

Het betreft bedrijvigheid van de milieucategorieën 3.2, 4.1 en 4.2. Er is één bedrijf aanwezig van milieucategorie 1 en een bedrijf waar alleen nog maar kantoorwerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit valt ook onder milieucategorie 1. Verder zijn aan de westkant van de weg de watersportvereniging en roeivereniging gevestigd. Deze vallen echter buiten het plangebied.

De aanwezige bedrijven zijn, samen met de milieucategorie, in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.



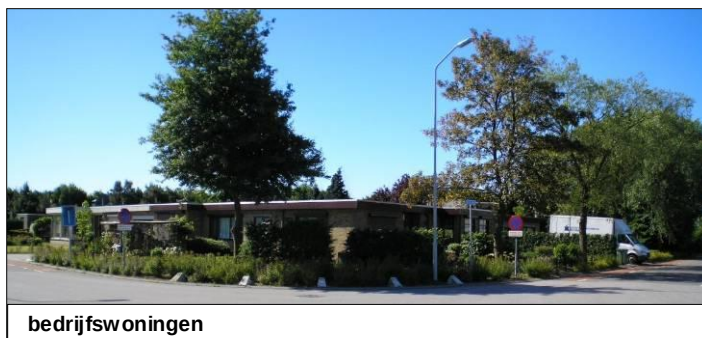
Nr.	Bedrijf	Activiteit/SBI omschrijving	Cat.
1 (buiten plangebied)	Watersportvereniging De Kraaijenbergse plassen	Watersportvereniging/jachthaven	2
5	VOF Ranatrans en De Ridder	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: - containers	1
7 (buiten plangebied)	Roeivereniging De Drie Provinciën	Roeivereniging	2
9	JVO Recycling BV	Kantoorwerkzaamheden	1
9	Horticoop Katwijk	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
15	Jachtwerf Gebr. Vissers	Jachtwerf	4.1
17	Duco BV	Machine- en apparatenfabrieken: - p.o. <2.000 m ²	3.2

tabel milieuzonering Keersluisweg

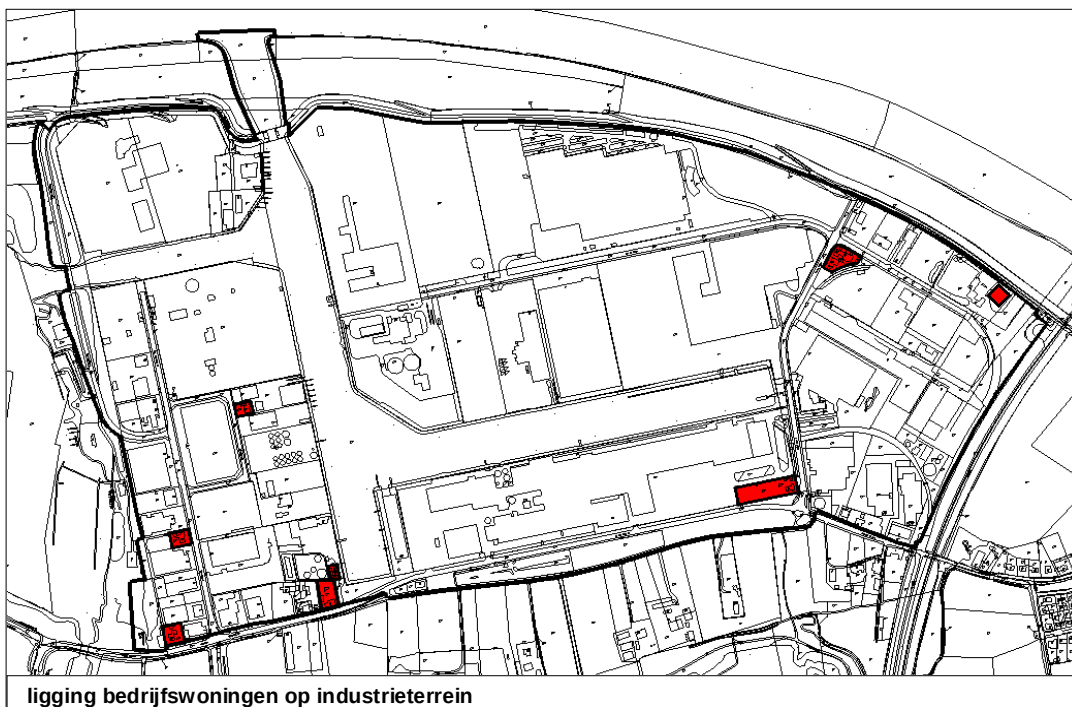




bedrijfswoning



bedrijfswoningen



ligging bedrijfswoningen op industrieterrein

3.3 Bedrijfswoningen

Het vigerend bestemmingsplan 'Industrieterrein Haven Cuijk' stond oorspronkelijk de bouw van bedrijfswoningen toe. Deze zijn dan ook verspreid over het industrieterrein aanwezig. De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen dient uit milieuhygiënische overwegingen echter te worden beperkt. Enerzijds is het in het belang van de bedrijven dat er zo weinig mogelijk functies in de nabijheid liggen die beperkingen opleveren voor de bedrijfsactiviteiten. Anderzijds is vestiging van bedrijfswoningen ongewenst vanwege de aanwezigheid en vestigingsmogelijkheid van bedrijven in de zwaardere hindercategorieën. Bij raadsbesluit van 7 september 1992 zijn door middel van een partiële wijziging de planvoorschriften zodanig aangepast dat nieuwvestiging van bedrijfswoningen is uitgesloten.

Momenteel zijn er op een zestal locaties nog bedrijfswoningen gelegen (zie bovenstaande afbeelding).





3.4 De Vrije Markt

Tijdens de goedkeuringsprocedure van het vigerende bestemmingsplan heeft de Kroon aan enkele plandelen alsnog goedkeuring onthouden. Het gevolg hiervan was dat in de voorschriften 'gebruiksbepalingen' ontbraken. Hierdoor heeft zich in 1982 in de periode tussen het Kroonbesluit en de bestemmingsplanaanpassing de zogenaamde 'Vrije Markt' in het hallencomplex van de voormalige meubelfabriek Werten-Sprij aan de Korte Ooijen zich kunnen vestigen. Aanvankelijk werden enkele leegstaande bedrijfshallen betrokken. In de loop der tijd is de markt uitgebreid met een aantal vrijkomende aangrenzende bedrijfshallen in hetzelfde complex.

Wegens het ontbreken van effectieve instrumenten om het gebruik te beëindigen, moest de Vrije Markt tot op heden worden gedoogd. Mede gelet op de hiervoor beschreven actuele situatie wordt overgegaan tot legalisatie van de Vrije Markt conform de situatie in 1994. Hierbij geldt de strikte voorwaarde dat verdere uitbreiding wordt uitgesloten. Tevens is sindsdien de interne en externe veiligheid verbeterd: intern door het creëren van extra vluchtwegen en extern door een verbeterde verkeersgeleiding. Bezoekers kunnen hun auto parkeren op het speciaal daarvoor ingerichte parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt ontsloten via een ingang aan de Lange Oijen en een uitgang aan de Korte Oijen. Doordat aankomend en vertrekkend verkeer elkaar niet hoeft te kruisen, is sprake van een aanvaardbare verkeerscirculatie. Daarnaast zijn op momenten dan de Vrije Markt geopend is aanvullende verkeersmaatregelen van toepassing, zoals een parkeerverbod langs de openbare weg en verkeersgeleiders.





stellingkorenmolen



voormalig raadshuis

3.5 Cultuurhistorisch waardevolle panden

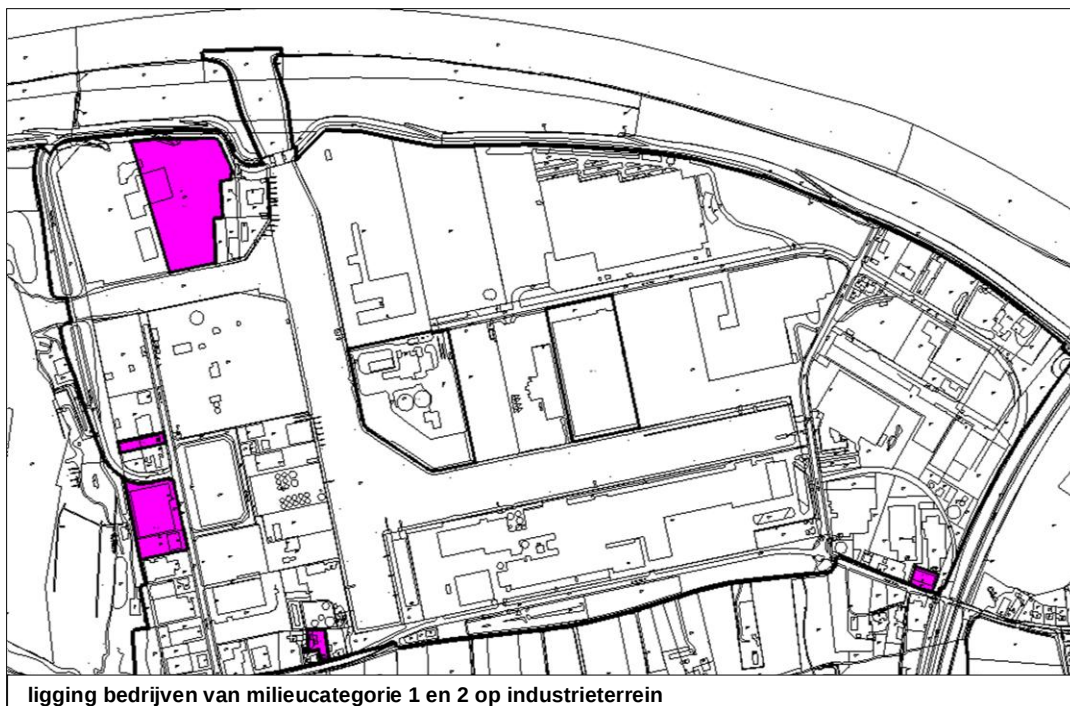
Binnen het plangebied zijn twee cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Het betreft de houten achtkantige stellingkorenmolen met balie (1869) op het perceel Lange Linden 30 en het voormalige raadshuis (1876) van de in 1942 opgeheven gemeente Katwijk en Klein Linden aan de Lange Linden 4.

Vanwege de oudheidkundige en volkskundige waarden en de landschappelijke betekenis is de molen aangewezen als Rijksmonument. Het voormalig raadshuis zal op basis van cultuurhistorische waarden binnen afzienbare termijn worden ingeschreven in het rijksregister voor beschermde monumenten. Vanwege de monumentale en cultuurhistorische waarden dienen deze gebouwen in hun huidige karakteristieke bouwvorm te worden gehandhaafd.

Voor de molen geldt tevens een tweede bescherming. Molens worden in toenemende mate in hun voortbestaan bedreigd door aantasting van de molenomgeving. Bebouwing, begroeiing en andere obstakels belemmeren de windvang van molens. Bij gebrek aan wind kan de molen zijn werk niet doen (de molen is tot stilstand gedoemd). Traditioneel staan molens altijd in een open omgeving, zonder belemmering van obstakels. De omgeving van een molen vraagt dus ook onderhoud. Houtopgroei zonder functie moet worden verwijderd als de windvang van de molen erdoor wordt gehinderd. Verkeerd geplaatste gebouwen kunnen zelden worden verwijderd. Maar bij nieuwbouw kan terdege rekening worden gehouden met de eisen die een molen nu eenmaal aan zijn omgeving stelt. Hiertoe wordt rond molens die nog in gebruik zijn of daartoe de potentie bevatten een molenbiotoop getrokken. Binnen deze biotoop dient bij bouw- en plantactiviteiten rekening te worden gehouden met de hoogte van deze activiteiten, zodat de werking van de molen niet in het geding komt. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze molenbiotoop opgenomen ter bescherming van de molen. De molenbiotoop brengt echter wel beperkingen met zich mee voor de bedrijven op het bedrijventerrein.

Uit een gesprek met de molenaar is gebleken dat de molen bedrijfsklaar is en 1x per 14 dagen op zaterdag draait. Een goede molenbiotoop is gewenst, maar niet haalbaar gezien de ligging op het industrieterrein, de bestaande bebouwing en de rechten van de omliggende bedrijven. De gemeente zal daarom een gesprek met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangaan om de mogelijkheden van verplaatsing te bespreken.





3.6 Milieucategorie 1 en 2

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Industrieterrein Haven Cuijk' is het merendeel van de gronden bestemd voor middelzware industriële activiteiten in de milieucategorieën 3, 4 en – met vrijstelling – 5. Gestreefd is naar een zodanige zonering van de bedrijfsactiviteiten dat de meest hinderlijke industriële activiteiten het verst verwijderd van de woonomgeving plaatsvinden. Daarom is de oostelijke en westelijke rand van het bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 3. Door middel van het verlenen van vrijstelling zijn uitzonderingen mogelijk voor milieucategorie 2-bedrijven, indien:

- in belangrijke mate sprake is van toelevering aan andere reeds op het terrein gevestigde bedrijven;
- de betreffende activiteiten anderszins economisch-technologisch gebonden zijn aan deze bedrijven;
- bedrijven waarvan het ruimtebeslag van dien aard is dat de uitoefening c.q. ruimtelijke inpassing elders in Cuijk ongewenst is.

Zoals reeds aangegeven is het industrieterrein Haven Cuijk met name bedoeld voor de middelzware (en grootschalige) industrie. Conform de meest recente editie van 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' worden hiermee bedrijven bedoeld van milieucategorie 3.1 t/m 4.2 en milieucategorie 5.1, met ontheffing.

Voorgaande betekent dat bedrijven van milieucategorie 1 (en 2) op dit bedrijventerrein geweerd zouden moeten worden. Uit de inventarisatie van de bestaande bedrijven op het terrein blijkt dat er reeds een aantal van dit soort bedrijven gevestigd zijn op het bedrijventerrein.



Ten tijde van de inventarisatie van de bestaande bedrijven zijn er zes bedrijven van milieucategorie 2 en drie bedrijven van milieucategorie 1 aanwezig op het bedrijventerrein. Het betreft de volgende bedrijven:

Categorie 2:

- auto-onderdelenfabriek (Havenlaan);
- transportbedrijf (Havenlaan);
- handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf (Havenlaan);
- bandenservicebedrijf (Lange Linden);
- antiekhandel (Lange Linden);
- veem- en pakhuisbedrijf, koelhuis (Lange Ooijen).

Categorie 1:

- kantoor behorende bij scheepswerf (Lange Linden);
- laad-, los- en overslagbedrijf t.b.v. binnenvaart (Keersluisweg);
- kantoor (Keersluisweg).

Ook zijn tussen de bedrijven gasdrukregel- en meetruimten gesitueerd en is er een rioolgemaal van het waterschap op het terrein aanwezig. Deze vallen tevens binnen milieucategorie 2, maar zijn nodig ten dienste van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein en worden niet aangemerkt als zelfstandig bedrijf. Ze worden in het kader van het herstructureringsonderzoek dan ook buiten beschouwing gelaten.



4 Provinciaal beleidskader

4.1 Inleiding

De provincie Noord-Brabant heeft specifiek beleid opgesteld voor bedrijven en bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van het betreffende beleid gegeven. Vervolgens wordt het geconstateerde uit de inventarisatie van de bestaande bedrijven op industrieterrein Haven Cuijk getoetst aan het provinciaal beleid.

4.2 Handleiding voor ruimtelijke plannen

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant hebben d.d. 20 juli 2004 de Handleiding voor ruimtelijke plannen: Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen vastgesteld. Deze nota vervangt onder andere het provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten, d.d. 17 februari 1998.

De handleiding geeft aan hoe de aspecten bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, voorzieningen en detailhandel, vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen. Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Noord-Brabant, en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden (milieucategorie 1 en 2) dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. Ook de vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Teneinde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m² groot te zijn en dienen de planregels in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m² worden beschouwd als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in een landelijke regio.

Door uitbreiding van bestaande bedrijven kan de aanvaardbare verhouding tussen schaal van het bedrijf en die van zijn omgeving verstoord worden. Bij een voorgenomen uitbreiding van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m², met meer dan 15% gedurende een planperiode van 10 jaar, is een nadere afweging noodzakelijk.



4.3 Interimstructuurvisie

De basis voor de Interimstructuurvisie, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten, d.d. 1 juli 2008, wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. In de paraplunota Brabant in Ontwikkeling is dit beleid verder uitgewerkt. De ruimtelijke visie en het ruimtelijk beleid zijn uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes. Deze principes zijn:

meer aandacht voor de onderste lagen;

- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Brabantse bedrijventerreinen moeten zich (verder) kunnen ontwikkelen. Dit betekent voorzien in de verwachte ruimtebehoefte, uitbreiding van terreinen, maar vooral ook:

- intensievere benutting van bestaande terreinen;
- herstructurering van verouderde terreinen;
- intensivering ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van bedrijventerreinen. Bestaande groene en landschappelijke kwaliteiten moeten worden behouden en versterkt. Groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moeten zoveel mogelijk afgeremd worden en nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm plaatsvinden. Inbreiding, herstructurering en intensivering gelden als uitgangspunt. Het bestemmingsplan dient een herstructureringsopgave te bevatten. Daarnaast zal het bestemmingsplan grotendeels een conserverend plan zijn, waarbij gedeeltelijk sprake is van inbreiding, omdat een groenstrook bebouwd wordt. Derhalve wordt met het planvoornemen aangesloten bij het provinciale beleid.

Voor een aantal deelgebieden van het voormalige streekplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt. De gemeente Cuijk behoort tot een deelgebied waarvoor dat geldt. In 2004 is het uitwerkingsplan Land van Cuijk vastgesteld, deze is meegenomen in de Interimstructuurvisie c.q. Paraplunota Ruimtelijke Ordening.



4.4 Uitwerkingsplan Land van Cuijk (2005)

4.4.1 Algemeen

Voor de regio Land van Cuijk, waar de gemeente Cuijk onderdeel van uitmaakt, is in navolging op het Streekplan 2002 (de Interimstructuurvisie) een uitwerkingsplan (d.d. 21 december 2004) vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor wonen en werken.

Om aan de vraag naar ruimte voor woningbouw en bedrijventerreinen tegemoet te kunnen komen, wordt op regionaal niveau invulling gegeven aan de berekende planningsopgaven uit de Interimstructuurvisie. In het uitwerkingsplan is als streven vastgelegd dat:

- voor de komende 3 tot 5 jaar voldoende woningbouwlocaties en uitgeefbaar bedrijventerrein in vigerende plannen zijn vastgelegd met een gedifferentieerd aanbod, aansluitend op de kwalitatieve behoefte;
- voor de komende 10 jaar bestemmingsplannen worden opgesteld voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen, met zicht op hun kwalitatieve invulling;
- voor de periode daarna zoekgebieden worden aangeduid waar verandering naar woningbouwlocaties of een bedrijventerrein afweegbaar is.

4.4.2 Programma werken

De planningsopgave voor bedrijventerreinen voor het Land van Cuijk (zie onderstaande tabel) wordt regionaal verdeeld. Het bereiken van de beste ruimtelijke kwaliteit is hierbij uitgangspunt. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt in eerste instantie bereikt door 30% 'aan de buitenkant' te besparen door intensievere benutting, herstructurering en inbreiding. Kortom, tot 2015 wordt 'slechts' 70% van de ruimtebehoefte gehaald in uitbreiding. De overige ruimtebehoefte is aangeduid als ruimtereservering. Vooralsnog is uitgangspunt dat het aansnijden van 'nieuwe ruimte aan de buitenkant' niet nodig is vóór 2015.

	2005-2015	2015-2020
Uitbreiding	91	0
Ruimtereservering	39	50
Totaal	130	50

tabel planningopgave bedrijventerrein Land van Cuijk (in bruto ha)

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben een gezamenlijke visie en ambitie geformuleerd. Deze gelden als leidraad bij het opstellen van bestemmingsplannen. Hierin komen aan de orde:

- diversiteit en profilering (o.a. terugdringen economische kwetsbaarheid regio);
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (o.a. voorkomen verpaupering, tegengaan van oneigenlijk gebruik, nastreven goede uiterlijke kwaliteit);
- werkgelegenheid en locatiekeuze (o.a. behouden en bevorderen werkgelegenheid Land van Cuijk, bij ontwikkeling nieuwe terreinen nadruk leggen op hoofdkernen);
- vestigingsklimaat en regionale samenwerking (o.a. creëren van vestigingsklimaat voor netwerkvorming en (kennis)infrastructuur);



- grote en zware bedrijvigheid (ontwikkeling regionaal bedrijventerrein voor bedrijven die naar aard, schaal en functie niet (meer) in de landelijke regio passen);
- kleinschalige en lichte bedrijvigheid (sterke fasering in de 'kleinschalige' pijplijn-plannen).

4.4.3 Regionale verdeling budget

De regio Land van Cuijk streeft naar verdergaande regionale samenwerking op economisch gebied en wil functioneren als één werkgebied: elke activiteit op de juiste plek voor de beste ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt zowel voor nieuwvestiging, bedrijfsverplaatsing als blijvende bestaande bedrijven. Gemeenten zullen hiervoor een actief verplaatsingsbeleid voeren.

Er is een onderscheid gemaakt naar 'lokale' terreinen en een 'regionaal' terrein. Alle terreinen in de regio vervullen een lokale functie, met uitzondering van bedrijventerrein Beugen-Zuid. Dit terrein heeft een regionale functie tot het moment dat het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker (RBL) is gerealiseerd. Vanaf dat moment vervult Beugen-Zuid wederom een lokale functie.

In de regio is sprake van bestaande en nieuwe terreinen. De bestaande terreinen bieden mogelijkheden voor zuinig ruimtegebruik (herstructurering en herinvulling). De ruimtelijke kwaliteit van onder andere de terreinen Van Hout en 't Spoor in Mill, De Bons-kazerne in Grave, Saxe Gotha in Boxmeer en het terrein Haven in Cuijk kan hierdoor verbeteren. Voor nieuwe terreinen worden de concrete aantallen en profielen vertaald in bestemmingsplannen.

4.4.4 Ruimtebudget Cuijk

Voor Cuijk is op het gebied van werken allereerst ingezet op intensivering en herstructurering van de bestaande terreinen. Daarnaast wordt een uitbreidingsmogelijkheid geboden via het RBT Haps. Het ontbreken van geschikte ruimte bij Cuijk maakt het noodzakelijk het zwaartepunt voor werken te verplaatsen naar het gebied ten oosten van de kern Haps, waar het RBT Haps zal worden gerealiseerd.

Bedrijventerrein Haven Cuijk is aangewezen als beheer- en intensiveringsgebied, via herstructurering van het terrein.



5 Industrierrein Haven Cuijk en het provinciaal beleid

5.1 Toetsing aan het provinciaal beleid

Met betrekking tot het industrierrein Haven Cuijk zijn vanuit de provincie Noord-Brabant concreet een aantal beleidsuitgangspunten gegeven. Hierna is een opsomming van de verschillende beleidsuitgangspunten opgenomen. Tevens is per beleidsuitgangspunt bekeken hoe het industrierrein Haven Cuijk zich verhoudt tot het provinciaal beleid.

5.1.1 Kavelgrootte

Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik dient een minimale kavelgrootte van 1.000 m² te worden vastgelegd. Omdat bedrijven met een kavel groter dan 5.000 m² niet in een landelijke regio passen, dient een maximale kavelgrootte van 5.000 m² te worden vastgelegd.

In het nieuwe bestemmingsplan voor industrierrein Haven Cuijk zal een minimale kavelgrootte van 1000 m² en een maximale kavelgrootte van 5000 m² opgenomen worden. Daarmee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

5.1.2 Milieucategorie

Het industrierrein Haven Cuijk onderscheidt zich van andere bedrijventerreinen binnen het Land van Cuijk door haar multimodale ligging en de mogelijkheid ruimte te bieden aan zwaardere bedrijvigheid. Het terrein is primair geschikt voor watergerelateerde (middel)zware bedrijvigheid. Bedrijvigheid die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden (milieucategorie 1 en 2) dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd.

Op het bedrijventerrein komt een aantal bedrijven van milieucategorie 1 en 2 voor. Dit past niet binnen het provinciaal beleid. Derhalve is het wenselijk te bekijken wat de mogelijkheden zijn voor herstructurering en uitplaatsing van de bedrijven die niet op het bedrijventerrein thuishoren.

Concreet gaat het om zes bedrijven van milieucategorie 2 en drie bedrijven van milieucategorie 1 die, gezien hun categorie, niet op het bedrijventerrein thuishoren.

Van het pakhuis aan de Lange Ooijen (Georgia Pacific Nederland, Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen) kan gesteld worden, dat deze ten dienste staat van het bedrijf aan de Lange Linden (Georgia Pacific Nederland). Uitplaatsing van het bedrijf wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Dit geldt tevens voor het kantoorgebouw aan de Lange Linden, wat onderdeel uitmaakt van de scheepswerf (Eltink's Scheeps- en Jachtwerf).

Het bedrijf aan de Keersluisweg (laad-, los- en overslagbedrijf t.b.v. binnenvaart) is van milieucategorie 1, maar het betreft hier watergerelateerde bedrijvigheid. Een andere, betere locatie voor het bedrijf binnen de gemeente Cuijk is dan ook niet voorhanden. Uitplaatsing van het bedrijf wordt niet noodzakelijk geacht.



Voor de overige bedrijven van milieucategorie 1 en 2 aan de Havenlaan en Lange Linden kan gesteld worden, dat uitplaatsing naar een ander bedrijventerrein binnen de gemeente Cuijk beter zou zijn.

Door de gemeente Cuijk is in het kader van de voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan een bedrijfsenquête gedaan. In deze enquête hebben de betreffende bedrijven niet aangegeven de wens te hebben zich te willen verplaatsen naar een ander bedrijventerrein. Gezien de kosten die uitplaatsing met zich meebrengt en het gegeven dat de bedrijven zich geconcentreerd op het bedrijventerrein bevinden, wordt het niet noodzakelijk geacht actief tot uitplaatsing over te gaan. Ook is het aantal categorie-1 en -2 bedrijven dermate klein, dat dit geen afbreuk doet aan het profiel van industrieterrein Haven Cuijk.

In het kader van het bestemmingsplan zullen deze bestaande bedrijven van milieucategorie 1 en 2 dus positief bestemd worden. Echter nieuwvestiging van bedrijven met eenzelfde milieucategorie wordt uitgesloten. Dit betekent dat indien een bedrijf van milieucategorie 1 of 2 wordt beëindigd, ter plaatse alleen nog maar bedrijven toegestaan worden van milieucategorie 3.1 t/m 4.2 en met ontheffing milieucategorie 5.1.

5.1.3 Vrije markt

De Vrije markt hoort gelet de functie en het extensieve grondgebruik niet thuis op een bedrijventerrein als industrieterrein Haven Cuijk. Gelet op de centrale ligging op het bedrijventerrein zou de markt ook een belemmering kunnen vormen voor omliggende bedrijven.

In 1982 heeft de Vrije Markt zich aan de Lange Oijen kunnen vestigen als gevolg van een leemte in de gebruiksvoorschriften. Gelet op de reeds lange aanwezigheid van het bedrijf en het feit dat er in de loop der jaren diverse vergunningen zijn verleend voor de bedrijfsactiviteiten, mocht het bedrijf er op vertrouwen dat haar voortbestaan gegarandeerd was. Op grond van het overgangsrecht mag het strijdige gebruik worden voortgezet. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling geldt de hoofdregel dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het vigerend bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief te worden bestemd of expliciet in dat gebruik worden voorzien, tenzij voldoende aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. In dat geval mag volgens het overgangsrecht, dit bestaande gebruik zolang worden voortgezet ook al is dit gebruik strijdig met de bestemming die rust op de betreffende grond/bouwwerk. Het is dan ook niet mogelijk om het bedrijf “weg te bestemmen” in het nieuwe bestemmingsplan.



5.1.4 Bedrijfswoningen

De vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn strijdig met het provinciaal beleid.

In het nieuwe bestemmingsplan zal het niet mogelijk zijn nieuwe bedrijfswoningen op het industrieterrein te vestigen. Hiermee wordt voorkomen dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen de bedrijfsvoering van ter plaatse aanwezige bedrijven belemmert. De bestaande bedrijfswoningen vallen onder het overgangsrecht voor zover aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Anders zullen deze bestaande bedrijfswoningen positief worden bestemd (vergelijk situatie vrije markt).

5.1.5 Molen en raadshuis

Binnen het plangebied zijn twee cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig, de achtkantige stellingkorenmolen aan de Lange Linden 30 en het voormalig raadshuis aan de Lange Linden 4. Vanwege de monumentale en cultuurhistorische waarden dienen deze gebouwen in hun huidige karakteristieke bouwvorm te worden gehandhaafd en zullen derhalve van een passende bestemming (gebruiks- en bouwmogelijkheden) voorzien worden.

5.2 Conclusie

Voor de op te nemen regeling in het bestemmingsplan kan, gebaseerd op voorgaande conclusies, in algemene zin het volgende gesteld worden:

1. in hoofdzaak zal het plangebied bestemd worden als bedrijventerrein waarbinnen categorie 3.1 t/m 4.2 bedrijven en met ontheffing categorie 5.1 bedrijven zijn toegestaan;
2. de kavelgrootte van de percelen zal gesteld worden op minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m²;
3. bestaande bedrijven van categorie 1 en 2 zullen positief bestemd worden, echter nieuwvestiging van deze categoriebedrijven is uitgesloten;
4. de vrije markt zal positief bestemd worden, echter nieuwvestiging van een soortgelijke functie is uitgesloten;
5. bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd, nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
6. de molen en het voormalige raadshuis worden ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden van een passende bestemming voorzien. Verder wordt rondom de molen een aparte bestemming (Bedrijf - 3) opgenomen met een beperkte bouwhoogte en een aanlegvergunningplicht voor opgaande beplanting. Het bestaande gebruik, ten behoeve van de instandhouding van de molen, wordt hiermee beschermd.

