

GEMEENTE AALTEN

Bestemmingsplan Kern Aalten 2011

Bijlage: ontwikkelingslocatie Lammersweide

Beleid (structuur- en woonvisie en eventueel andere relevante stukken) Planonderbouwing ruimtelijk en verkeer/parkeren, evt. beeldkwaliteit/welstand

Bestaande situatie

De ontwikkeling Lammersweide vindt plaats in een gebied van een voormalige boerderij met omliggende gronden. Dit perceel ligt aan de zuid- en oostkant tegen een bedrijventerrein. Een aantal van de gevestigde bedrijven hebben bedrijfswoningen. Verder liggen in de omgeving van het plangebied de spoorlijn (noord), woningen, tuinen en huisweiden (noord-west). Aan de overzijde van de spoorlijn ligt een recent gebouwd schoolgebouw van middelbare school Schaersvoorde en enkele woonwijken. Het plangebied is op zich charmant in zijn kleinschaligheid, maar in het grotere geheel van Aalten ruimtelijk en functioneel niet meer passend.

Toekomstige situatie

Aangezien het bedrijf ligt tussen gebieden met een aantal verschillende functies, is ervoor gekozen om in het plangebied Lammersweide een geleidelijke overgang met kleinschalige bedrijvigheid te creëren tussen de omliggende bedrijven en woningen. Tegenover de bestaande woningen en weides aan de Nijverheidsweg komt om deze reden een tweetal bedrijfswoningen met daarachter de bijbehorende bedrijven. De inrichting van het openbaar gebied zal ter hoogte van deze woon-werkfunctie aansluiten op het zuidelijk gelegen bedrijventerrein. Aan de zijde van het bedrijventerrein, aan de Industriestraat, komen enkele kleinschalige bedrijven. In het noorden van plangebied Lammersweide komt een pad voor langzaam verkeer tussen de Industriestraat en een nieuw aan te leggen insteekweg langs het spoor. Ruimte voor openbare parkeerplaatsen is beschikbaar langs deze insteekweg, en langs de Nijverheidsweg en de Industriestraat.

De kleinschaligheid van Lammersweide wordt gewaarborgd door een maximaal bouwoppervlak van respectievelijk 2000 m² (westzijde) en 3500 m² (oostzijde) per bouwperceel op te nemen met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Daarnaast worden in het plangebied alleen bedrijven toegestaan met milieucategorie 1 en 2.



Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid, hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied, en binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8 van de RVG.

Uit de kaart bij de RVG valt op de maken dat het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (grijs vlak). Hiermee is de aanleg van het bedrijventerrein mogelijk binnen het provinciale beleid van de RVG.

Structuurvisie bedrijventerreinen

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en het regionaal structuurplan.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De structuurvisie is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Toepassing van de SER-ladder is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte onder andere door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

Bij bestaande locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied met een kleinschalig bedrijventerrein.

Aard en schaal

De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast is het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

Plangebied

De beoogde bedrijfskavels zijn allen kleiner dan 0,5 ha. Dit is ook in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. De onderbouwing van de ontwikkeling conform de provinciale Structuurvisie bedrijventerreinen volgens de SER-ladder vindt als volgt plaats.

1. Optimalisering bestaande beschikbare ruimte

Uit het Economisch Programmerings- Ontwikkelingsdocument (EPO) dat de regio Achterhoek heeft opgesteld als regionale uitwerking van de provinciale Structuurvisie bedrijventerreinen blijkt dat de herstructureringsopgave tot en met 2012 bestaat uit circa 350 hectare bedrijventerrein. Voor de gemeente Aalten is sprake van 38,6 hectare te herstructureren bedrijventerrein tot en met 2012.

Ook in dit geval gaat het deels om herstructurering in de vorm van de herontwikkeling van voormalige agrarische gronden. Deze functie is ter plekke beëindigd en door aan dit terrein een nieuwe invulling te geven wordt een kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. De keuze voor reguliere bedrijven ligt, gezien het direct aangrenzende bestaande bedrijventerrein voor de hand. In feite haakt het nieuwe terrein aan op reeds bestaande ruimtelijke structuren en functies en kan in die zin gesproken worden van een afronding.

2. Beter benutten ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering

Op de bestaande bedrijventerreinen in de Achterhoek is weinig sprake van leegstand. In de gevallen waarin wel sprake is van leegstand, heeft de gemeente nagenoeg geen middelen om de situatie te veranderen. In zijn algemeenheid geldt ook dat intensivering van het ruimtegebruik gebonden is aan bestemmingsplanvoorschriften of -regels. Daarnaast stellen milieu- en veiligheidsregels grenzen aan de intensiveringsmogelijkheden, waardoor intensivering van de ruimte niet altijd mogelijk is.

3. Uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen

In het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is het gebied Lammersweide niet relevant, omdat het onder de 1 ha netto is, en daardoor onder de ondergrens IBIS valt en niet meetelt.

Hiermee acht de gemeente de ontwikkeling voldoende onderbouwd en is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Aalten (2002/2004)

Het algemene doel van de 'Toekomstvisie Aalten' is het bieden van een ruimtelijk kader voor de lange termijn waaraan huidige en toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst.

Het voorzien in voldoende werkgelegenheid en bedrijvigheid om het wegtrekken van jongeren uit de gemeente Aalten tegen te gaan wordt in de Toekomstvisie genoemd als een belangrijke ruimtelijke opgave. De gemeente ziet het als haar taak te zoeken naar locaties waar passende bedrijven kunnen worden ontwikkeld met voldoende uitdagende werkpotentie.

De Stationlocatie-Zuid, waar Lammersweide deel van uitmaakt, wordt in de Toekomstvisie genoemd als een grotere opgave die meer onderzoek vergt, maar die zeker in de directe toekomst moet worden aangepakt en is daardoor opgenomen in het streefbeeld.



Afbeelding: streefbeeld

De raad van de gemeente Aalten heeft in januari 2011 besloten de locatie Stationslocatie-Zuid uit de Toekomstvisie niet langer als mogelijke woningbouwlocatie te beschouwen. Dit besluit heeft de voorgenomen bouw van twee woningen op Lammersweide wel mogelijk gehouden.

Omgevingsaspecten:

Bodem

Door Ecopart is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Geluid

Wegverkeerslawaai

Voor de Industriestraat en de Nijverheidsweg geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Beide wegen hebben een geluidzone van 200 meter. Aangezien de bedrijfswoningen van het plan "Lammersweide" binnen deze zone komen te liggen moeten de belasting door wegverkeerslawaai worden beschouwd. Gezien de ligging van de bestaande bebouwing en de geplande bedrijfsbebouwing zal er sprake zijn van een zo goed als volledige afscherming. De woningen zijn gepland op een afstand van minstens 95 meter uit het hart van deze wegen. De industriestraat kent een lage verkeersintensiteit.

Op grond van de hier geschetste akoestische situatie kan worden aangenomen dat door het verkeersgeluid van de Nijverheidsweg en de Industriestraat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ter plaatse van deze nieuwe bedrijfswoningen niet zal worden overschreden.

Zonering industrie

De meest zuidelijk gelegen geplande bedrijfswoning ligt in de geluidzone van Industrierrein 't Broek. Voor deze woning moet een voldoende binnengeluidsniveau gegarandeerd worden en belemmering van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven binnen 't Broek is niet gewenst. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan de bepaling opgenomen dat voor de bedrijfswoningen geldt dat de gevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd dient te worden als 'dove gevel', teneinde te voldoen aan de bepalingen uit de Wet Geluidhinder.

Spoorlijn

Lammersweide grenst aan de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. In het akoestisch rapport van akoestisch adviesbureau Van de Boom uit 1995 is gesteld dat op circa 12 meter van het hart van de spoorlijn de berekende geluidsbelasting 57 dBA of lager is. De dichtstbijzijnde nieuwe bedrijfswoning (tekening

van de Lammersweide) ligt op circa 65 meter. Er kan daarom worden aangenomen dat het spoorweglawaai niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (57 dBA) op de nieuwe woningen zal leiden.

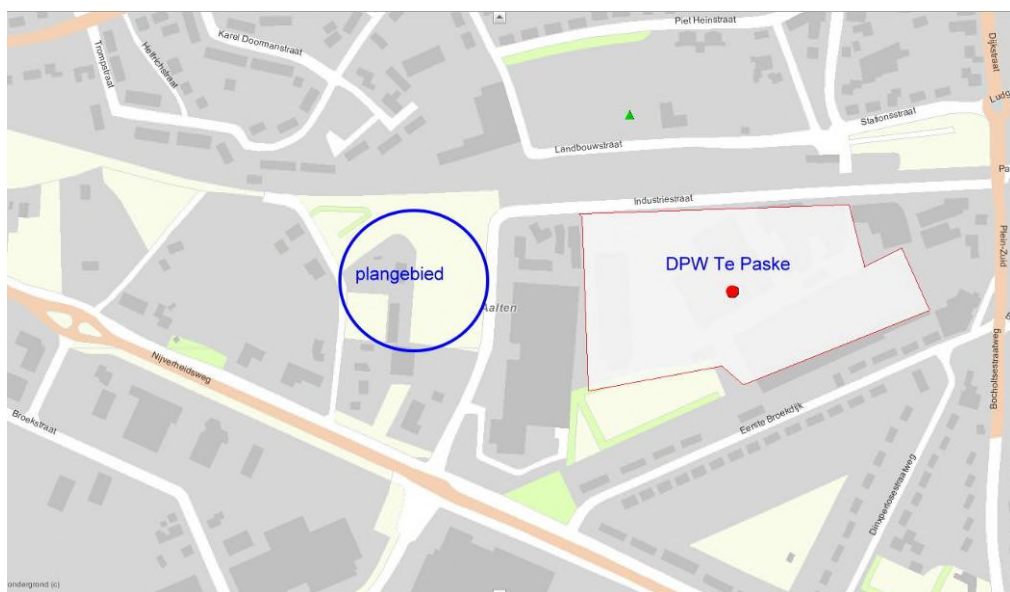
De wettelijke voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen (bedrijfs) woningen ten gevolge van spoorweglawaai bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 68 dB. In de volgende afbeelding is de 55 en 68 dB contour ten gevolge van de spoorlijn Winterswijk – Arnhem, traject 234.



Uit de afbeelding blijkt dat er geen overlap bestaat tussen de 55 dB contour en de geprojecteerde woonbebouwing.

Externe veiligheid

De vestiging van Bevi-inrichtingen is op grond van de planregels van het onderhavige bestemmingsplan uitgesloten in het plangebied van Lammersweide. Aan de hand van de provinciale risicokaart is gecontroleerd of er risicovolle bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen.



In de omgeving van dit gebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen. Ten oosten van het plangebied ligt de houthandel DPW Te Paske. Dit is geen bevi-inrichting maar er liggen brandbare vaste stoffen opgeslagen. Over de spoorlijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en er liggen geen buisleidingen in de nabijheid. Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project Lammersweide.

Luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Op basis van de daarvoor geldende cijfers van de CROW-publicatie 256, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007, is de verkeersgeneratie berekend. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie gepresenteerd.

functie	aantal	eenheid	kencijfer		verkeersgeneratie		opm	
			p.a.	vwa	per	p.a.		vwa
bedrijfswoningen	2	woning	8,8	0	woning	17,6	0,0	koop vrijstaand
bedrijven	1466	m2 bvo	170	44	ha netto ter.	24,9	6,5	gemengd terrein
	1856	m2 bvo	170	44	ha netto ter.	31,6	8,2	
	2381	m2 bvo	170	44	ha netto ter.	40,5	10,5	
	2043	m2 bvo	170	44	ha netto ter.	34,7	9,0	
	2246	m2 bvo	170	44	ha netto ter.	38,2	9,9	
						187,5	44,0	

In totaal worden door het plan 230 verkeersbewegingen gegeneerd, hiervan is 19% vrachtverkeer.

Met behulp van de Nibm-tool is beoordeeld of de verwachte verkeersgeneratie geen overschrijding van de Nibm-grens veroorzaakt. In de volgende afbeelding is de berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		230
Aandeel vrachtverkeer		19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,90
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen overschrijding van de Nibm-grens veroorzaakt.

Geur

Slachterij KSA is het enige bedrijf dat vanwege het aspect geur van invloed zou kunnen zijn op een goed leefklimaat op Lammersweide. De berekende geurcirkel van slachterij KSA ligt echter op ruime afstand van het terrein Lammersweide. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen op Lammersweide.

Archeologie

Op grond van de Cultuurhistorische Inventarisatie Aalten (2010) kent Lammersweide weliswaar een gebied met een lage archeologische verwachting, maar archeologisch vooronderzoek is nodig bij ingrepen kleiner dan 5000 vierkante meter en ondieper dan 50 centimeter. Het bestemmingsplan voor Lammersweide maakt het mogelijk dat gebouwd (ingegrepen) wordt in een grotere oppervlakte. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden mogen er op grond van de regels van bestemmingsplan Kern Aalten 2011 geen bodemingrepen als bovengenoemd plaatsvinden zonder een omgevingsvergunning voor het aanleggen.

Flora en fauna

Stichting Staring Advies heeft in 2011 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het doel van de quickscan is om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden.

In het natuurtoetsrapport wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van de huismus om aan te tonen of er een vaste verblijfplaats van deze jaarrond beschermde soort aanwezig is. Om te bepalen of de te slopen gebouwen gebruikt worden als verblijfplaats door gebouwbewonende vleermuizen is gericht vleermuisonderzoek noodzakelijk, in de periode april - september.

Gezien de inschatting van mogelijk aanwezige beschermde soorten (vleermuizen en huismus) is de verwachting dat, mits tijdens de uitvoering van de sloop en in de nieuwbouwfase rekening wordt gehouden met de juiste mitigerende en compenserende maatregelen, een ontheffing kan worden gekregen danwel een positieve afwijzing van een ontheffing mogelijk is.

Geadviseerd is om na lange leegstand de locatie te inspecteren op aanwezigheid van steenmarters. Voor de overige flora en fauna is tot slot geen nader onderzoek, dan wel ontheffing noodzakelijk.

Water

Aan de hand van een aantal vragen (in de onderstaande tabel) over relevante waterthema's ontstaat een beeld waarmee rekening te houden bij de planontwikkeling.

Thema	Toetsvraag	Relevant?
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting relevante waterhuishoudkundige thema's

Als een vraag in de bovenstaande tabel met ja wordt beantwoord is het waterthema relevant en wordt deze hieronder nader toelicht.

Riolering en afvalwaterketen

1. Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het *gemengde* stelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Wateroverlast

1. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 8500 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Aan de initiatiefnemer is de eis gesteld om de hemelwaterafvoer binnen het plangebied Lammersweide te infiltreren op eigen terrein.

2. Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld.

Economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een realisatieovereenkomst gesloten. De kosten voor voorbereiding en realisatie het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorontwerp bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is in het plangebied van project Lammersweide een door het college tot bedrijventerrein te wijzigen bestemming opgenomen.

Naar aanleiding van twee gezamenlijke inspraakreacties hebben op 8 maart 2011 heeft nader overleg plaatsgehad. De omwonenden zullen zich niet verzetten tegen bedrijvigheid, mits het plan alleen kleinschalige bedrijvigheid mogelijk maakt. De planregels van ontwerp bestemmingsplan Kern Aalten 2011 zijn ten behoeve van deze kleinschaligheid aangepast.

Parkeren

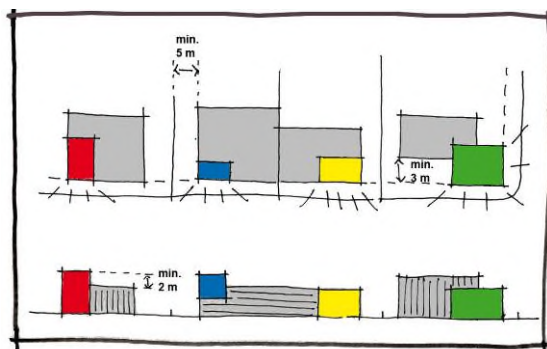
Met behulp van de CROW-publicatie 182, Parkeercijfers, basis voor parkeernormering, 3^e gewijzigde druk, september 2008, is een berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen. In het volgende overzicht zijn per kavel aangegeven hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de berekening is uit gegaan dat de gemeente Aalten een weinig stedelijke gemeente is (conform de stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten, CBS, 2009). Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom. Daarnaast is uit gegaan van bedrijfsverzamelgebouwen, daar de bandbreedte voor een dergelijk gebouw de grootste spreiding geeft van het aantal parkeerplaatsen. Op dit moment is namelijk nog niet bekend wat voor bedrijven op het plandeel Lammersweide worden gevestigd. Algemeen uitgangspunt is dat parkeren moet gebeuren op eigen terrein en niet mag worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Parkeren									
Kavel	functie	aantal	eenheid	parkeernorm		per	benodigd		opm
				min	max		min	max	
Kavel 1	bedrijfswoningen	1	woning	2,0	2,2	per woning	2,0	2,2	dure woningen
	bedrijven	1486	m2 bvo	0,8	1,7	100 m ² bvo	11,7	24,9	bedrijfsverzamelgebouwen
	<i>totaal</i>						<u>14</u>	<u>27</u>	
Kavel 2	bedrijfswoningen	1	woning	2,0	2,2	per woning	2,0	2,2	dure woningen
	bedrijven	1856	m2 bvo	0,8	1,7	100 m ² bvo	14,8	31,6	bedrijfsverzamelgebouwen
	<i>totaal</i>						<u>17</u>	<u>34</u>	
Kavel 3	bedrijven	2381	m2 bvo	0,8	1,7	100 m ² bvo	19,0	40,5	bedrijfsverzamelgebouwen
	<i>totaal</i>						<u>19</u>	<u>40</u>	
Kavel 4	bedrijven	2043	m2 bvo	0,8	1,7	100 m ² bvo	16,3	34,7	bedrijfsverzamelgebouwen
	<i>totaal</i>						<u>16</u>	<u>35</u>	
Kavel 5	bedrijven	2246	m2 bvo	0,8	1,7	100 m ² bvo	18,0	38,2	bedrijfsverzamelgebouwen
	<i>totaal</i>						<u>18</u>	<u>38</u>	

Beeldkwaliteit

Aansluitend op de zuidelijk van de locatie gelegen bestaande bedrijfskavels aan de Nijverheidsweg heeft de bedrijfsbebouwing een meer kleinschalig karakter om zo een ruimtelijke overgang van het relatief grootschalige bedrijventerrein naar de dorpsbebouwing te bewerkstelligen. Dit komt onder meer tot uiting in de maximale hoogte- en oppervlaktebepalingen, maar ook door middel van de specifieke vormgeving. Hiervoor gelden de navolgende criteria.

- Elk bedrijf, al dan niet met bedrijfswoning, heeft een representatieve voorruimte gericht op de openbare ruimte (weg, voet- en fietspad). De entrees en de meest representatieve functie(s) en gevel(s) van het bedrijf worden gesitueerd aan en gericht op de openbare ruimte. Op hoeksituaties is het representatieve deel van de bebouwing op deze hoek (in de voorgevelrooilijn) gesitueerd en zal zich ook hiernaar (tweezijdig) oriënteren (zie principe afbeelding hieronder).



Onderscheid representatief – functioneel, afstemming geschakelde volumes en begeleiden hoeksituaties

- De hoofdmassa (de hal) worden uitgevoerd in natuurlijke materialen (baksteen, hout e.d.). In de detaillering is modern (industriële) materiaalgebruik toegestaan om zo een relatie te leggen met de aangrenzende bedrijven.
- De bedrijfswoningen krijgen een landelijke uitstraling, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande woningen aan de overzijde.
- Aan de noordzijde, langs het fietspad en richting het spoor, vindt een verbijzondering van bebouwing plaats. Deze verbijzondering kan plaatsvinden aan de hand van vorm en/of materialisering.
- Bij de hoofdmassa (de hal) wordt gebruik gemaakt van gedempte (of natuurlijke) kleuren, waardoor een ingetogen beeld ontstaat.
- Langs het fietspad aan de noordrand worden verspreid enkel bomen aangeplant (inheems soort). Deze vormen een landschappelijke overgang en transparant groen scherm richting de bebouwingsstructuren ten noorden van deze percelen.

Voor de bedrijfsbebouwing aan de Industriestraat dient onderscheid te worden aangebracht in de uitstraling van de representatieve bedrijfsbebouwing en de functionele bedrijfsbebouwing (hal). Met representatief wordt bijvoorbeeld bedoeld een kantoorfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of "spannende" gevel etc. Hiermee wordt de individuele expressie van de verschillende bedrijven tot uiting gebracht. De bedrijfsbebouwing van naast elkaar gelegen bedrijven, zeker waar de bebouwing tegen elkaar wordt gerealiseerd, wordt onderling afgestemd in massa, situering en architectuur.