

Visie Bedrijventerreinen  
Ammerzoden, herziening 2014  
(BP1115)

gemeente Maasdriel

status: definitief  
datum: 4 september 2014  
projectnummer: 201630R.2017  
adviseur: Jke



©2014 Google



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



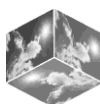
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
DIGITALE INFORMATIE  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

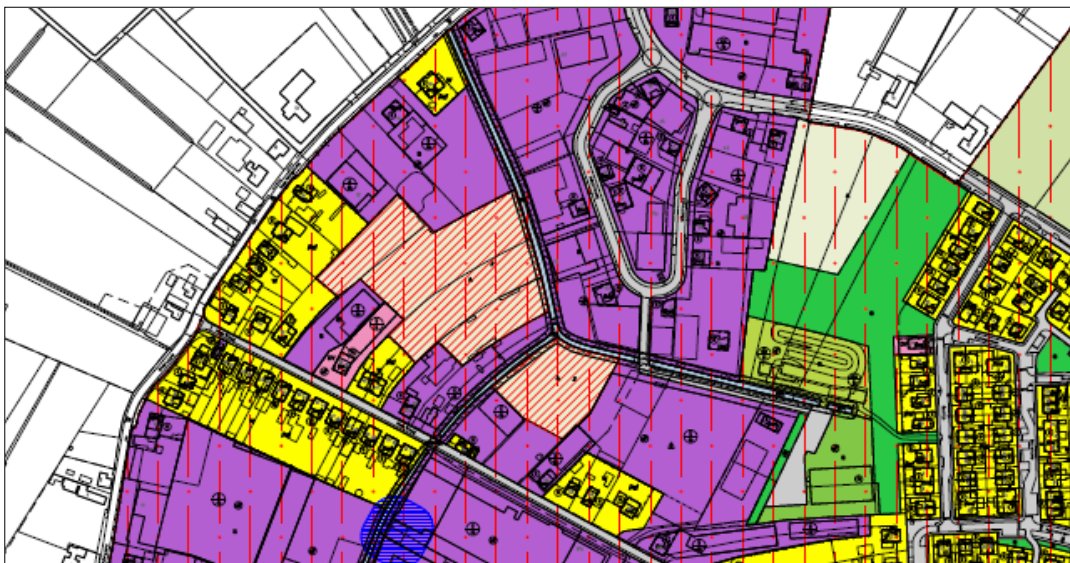


## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	2
1.3	Plangebied	3
<b>2</b>	<b>Oorspronkelijke ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>4</b>
2.1	Bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten	4
2.2	Verspreide bedrijfsvestigingen	6
<b>3</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden andere bedrijventerreinen</b>	<b>8</b>
3.1	Bedrijventerrein De Kampen, Hedel	8
3.2	Bedrijventerrein De Kampen-Noord, Hedel	8
3.3	Bedrijventerrein De Geerden, Velddriel	9
3.4	Bedrijventerrein Nijverheidsstraat, Kerkdriel	9
3.5	Bedrijventerrein Ambachtstraat/Industriestraat, Kerkdriel	9
3.6	Bedrijventerrein Steigerboom, Kerkdriel	9
3.7	Bedrijventerrein Weteringshoek, Rossum	10
3.8	Lokale bedrijventerreinen met interne zoning	10
<b>4</b>	<b>Eerdere visies over de ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>11</b>
4.1	Structuurvisie Plus Maasdriel	11
4.2	Visie Maasdriel 2020+	12
4.3	Structuurvisie en planMER Maasdriel	13
4.4	Beperkte differentiatie in bedrijventerreinen	14
<b>5</b>	<b>Visie en beleidsuitgangspunten</b>	<b>15</b>
5.1	Visie bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten	15
5.2	Beleidsuitgangspunten bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten	15
5.3	Visie en beleidsuitgangspunten verspreide bedrijfsvestigingen	16







*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ammerzoden*

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

#### *Uitspraak Raad van State*

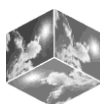
Op 1 maart 2012 heeft de raad van de gemeente Maasdriel het bestemmingsplan Ammerzoden vastgesteld. Tegen dit besluit van de gemeenteraad is een zestal beroepen ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State heeft op 12 maart 2014 een einduitspraak gedaan inzake de beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ammerzoden', waarin:

- het beroep tegen het plandeel betreffende het bedrijfsperceel Hoge Heiligenweg 12 gegrond wordt verklaard;
- het besluit van de raad, voor zover daarop betrekking hebbend wordt vernietigd;
- het beroep tegen het besluit van de raad tot vaststelling van een reparatieplan voor het plandeel betreffende het bedrijfsperceel Hoge Heiligenweg 12 ongegrond wordt verklaard;
- voor het overige de ingestelde beroepen tegen het besluit van de raad ongegrond worden verklaard.

Daarmee geeft de Raad van State aan akkoord te gaan met het reparatieplan, zoals dat voor het plandeel betreffende de Hoge Heiligenweg 12 is opgesteld. In dit plan is het bouwvlak verruimd, zodat de conform het toegekende bebouwingspercentage mogelijke bebouwing ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

De uitspraak van de Raad van State vormde voor de gemeente Maasdriel aanleiding om een actuele visie op de bedrijfsbestemmingen in Ammerzoden op te stellen.



### *Uniforme regeling bedrijventerreinen*

Daarbij is van belang het gemeentelijk streven om te komen tot een uniforme regeling voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen de bedrijventerreinen van de gemeente Maasdriel. In 2013 zijn de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden vastgesteld. De daarin opgenomen regeling voorziet in ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, echter wel afgestemd op de aard en omgeving van de betreffende terreinen. Daarmee kan aan de op de terreinen gevestigde bedrijven een zo optimaal mogelijk toekomstperspectief geboden worden en wordt voorkomen dat bedrijven “op slot” worden gezet.

De regeling voor de bedrijfspercelen in het bestemmingsplan Ammerzoden kent deze ruimere regeling nog niet, waardoor in een aantal gevallen bedrijven mogelijk wel “op slot” dreigen te komen. De gemeente Maasdriel streeft ernaar, voor zover aanvaardbaar in verband met de ligging binnen of grenzend aan het woongebied van Ammerzoden, de mogelijkheden voor de bedrijfspercelen in Ammerzoden te optimaliseren.

## **1.2 Doel**

### *Ruimtelijk economisch beleid en milieuzonering*

Ter bepaling van de bij de gewenste optimalisering te hanteren uitgangspunten wordt vooraf een visie ontwikkeld over het gewenste toekomstige functioneren van de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten, alsmede de verder in Ammerzoden verspreid aanwezige bedrijfspercelen. Enerzijds wordt daarin het gewenste ruimtelijk economisch beleid geformuleerd, anderzijds de gewenste milieuzonering in relatie tot de aanwezige milieugevoelige functies.

Belangrijke input voor het ruimtelijk economisch beleid zijn de vergelijking met:

- de oorspronkelijk aan de bedrijventerreinen en bedrijfspercelen toegedachte ontwikkelingsmogelijkheden en beantwoording van de vraag in hoeverre deze nog actueel is gelet op recente wet- en regelgeving en recent beleid van rijk en provincie;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere grotere bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel, zoals De Kampen, De Kampen-Noord en De Geerden, en de noodzaak daarbinnen tot differentiatie te komen;
- het in eerdere structuurvisies van de gemeente Maasdriel vastgelegde beleid met betrekking tot bedrijven en bedrijventerreinen.

Met betrekking tot de milieuzonering is van belang de vraag in hoeverre de oorspronkelijk aangebrachte zonering nog overeenkomt met de thans gangbare wijze van milieuzonering (inwaartse zonering), gelet op actuele wet- en regelgeving.

### *Beleidsuitgangspunten*

De opgestelde visie wordt afgerond met een vertaling in concrete beleidsuitgangspunten. Deze gaan fungeren als de uitgangspunten voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening, waarin de optimale gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bedrijfspercelen in Ammerzoden opnieuw worden vastgelegd.

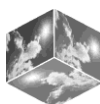




*Impressie bedrijventerrein Uilecoten*

### **1.3 Plangebied**

De visie heeft betrekking op de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten bij de kern Ammerzoden en op de verspreide bedrijfsvestigingen in die kern. De bedrijventerreinen en de verspreide bedrijfsvestigingen zijn allen gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Ammerzoden'.





*Bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten*

## 2 Oorspronkelijke ontwikkelingsmogelijkheden

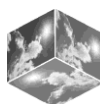
### 2.1 Bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten

#### 2.1.1 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Voordat het bestemmingsplan 'Ammerzoden' werd vastgesteld, golden voor de *bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten* het bestemmingsplan 'Ammerzoden-Dorp 1995' en enkele herzieningen daarvan. Beide bedrijventerreinen zijn in deze bestemmingsplannen bestemd tot 'Bedrijfsontwikkelingsgebied'. De toelichting daarbij geeft aan dat...

... de twee bedrijfsterreinen Bernseweg en Uilecoten speciaal zijn ontwikkeld voor de vestiging van Ammerzoodse bedrijven die vanwege hun omvang en milieueffecten niet tussen de overige dorpsbebouwing passen, maar een locatie op een daarvoor geprojecteerd bedrijfsterrein nodig hebben. ... Daarbij is het vanuit logistieke, verkeerskundige en milieuhygiënische redenen van belang dat gestreefd wordt naar een concentratie van bedrijfsterrein in Ammerzoden. ... Dit betekent dat de mogelijkheden die het gebied Bernseweg/Uilecoten nog biedt, maximaal dienen te worden benut door middel van het invullen van de nog niet bebouwde tussenruimte tussen beide terreinen.

De reeds aanwezige woonfunctie wordt beschermd door geen zwaardere bedrijfscategorieën dan tot en met categorie 3, en binnen een afstand van 50 m van woningen zelfs niet zwaarder dan categorie 2 toe te staan. De eenmaal verworven milieuruimte van de gevestigde bedrijven wordt beschermd door in het totale gebied geen nieuwbouw van burgerwoningen meer toe te laten en door nieuwe bedrijfswoningen uitsluitend via vrijstelling toe te staan, waarbij de bedrijfsmatige noodzaak en de milieutoets zwaarwegende criteria zijn.





### 2.1.2 Oorspronkelijke gebruiksmogelijkheden

Op basis van de bestemming 'Bedrijfsontwikkelingsgebied' waren op de *bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten* de volgende bedrijfsactiviteiten toegelaten:

- op 50 m of meer van de bestemming 'Woongebied', bedrijvigheid uit de *categorieën 1 tot en met 3* van de als bijlage bijgevoegde Staat van Inrichtingen;
- op 0 tot 50 m van de bestemming 'Woongebied', bedrijvigheid uit de *categorieën 1 en 2* van de als bijlage bijgevoegde Staat van Inrichtingen;
- *bestaande bedrijven* welke niet genoemd zijn in de Staat van Inrichtingen;
- *detailhandel* in de vorm van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting en bouwmarkten;
- geluidhinder veroorzakende inrichtingen zijn niet toegestaan;
- *bestaande dienstwoningen*, nieuwe dienstwoningen zijn uitsluitend via vrijstelling toegestaan.

### 2.1.3 Oorspronkelijke bouwmogelijkheden

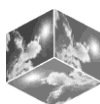
Qua bebouwing boden de geldende bestemmingsplannen de volgende mogelijkheden:

- bedrijfsgebouwen (inclusief geïntegreerde dienstwoningen en winkels):
  - bouwhoogte maximaal 10 m;
  - afstand tot openbare ruimte minimaal 5 m;
  - afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m;
  - bebouwingspercentage maximaal 70% (totaal).
- zelfstandige dienstwoningen:
  - aantal bouwlagen maximaal 2;
  - bouwhoogte maximaal 10 m;
  - goothoogte maximaal 6 m.

### 2.1.4 Actualiteit oorspronkelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden

De oorspronkelijke gebruiksmogelijkheden zijn qua bedrijvigheid uitgedrukt in de toelaatbare categorieën 1, 2 en (deels) 3. Ter verduidelijking is als bijlage aan de regeling in de geldende bestemmingsplannen een Staat van Inrichtingen toegevoegd, waarin diverse soorten bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerubriceerd naar genoemde categorieën. Daarbij is gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1992). Conform deze brochure worden voor de diverse categorieën de in onderstaand overzicht opgenomen richtafstanden tot woningen gehanteerd. In het overzicht is ook op basis van de meest actuele uitgave van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) de met die richtafstanden overeenkomende actuele categorie-indeling weergegeven.

Bedrijven en milieuzonering 1992	Richtafstand	Bedrijven en milieuzonering 2009
1	10 m	1
2	30 m	2
3	50 m	3.1





*Impressie bedrijventerrein Bernseweg*

De oorspronkelijke bouwmogelijkheden worden met name bepaald door het bebouwingspercentage en de bouwhoogte. Het oorspronkelijke bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. In het kader van 'duurzaam ruimtegebruik' en 'duurzame bedrijventerreinen' bedragen actuele bebouwingspercentages thans maximaal 80%, met daarbij de kanttekening dat daarbij nog wel op eigen terrein in de benodigde parkeerruimte en ruimte voor laden en lossen moet kunnen worden voorzien. 'Duurzaam ruimtegebruik' en 'duurzame bedrijventerreinen' staan ook intensivering van het ruimtegebruik voor door het in meerdere lagen bouwen van bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijke bouwhoogte van maximaal 10 m laat bedrijfsbebouwing in 2 bouwlagen toe en is daarmee nog voldoende actueel.

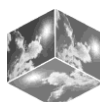
## **2.2 Verspreide bedrijfsvestigingen**

### *2.2.1 Oorspronkelijke gebruiksmogelijkheden*

Voordat het bestemmingsplan 'Ammerzoden' werd vastgesteld, golden voor de *verspreide bedrijfsactiviteiten* de bestemmingsplannen Buitengebied (gemeente Ammerzoden) en Ammerzoden-Dorp 1995, alsmede enkele herzieningen daarvan.

Op basis van deze bestemmingsplannen (uitgezonderd het Buitengebied) maakten de verspreide bedrijfsactiviteiten deel uit van de bestemmingen 'Centrumgebied', 'Gemengd gebied', 'Woongebied', 'Groene bufferzone' en 'Agrarisch dorpsgebied', met de aanduiding 'bedrijven'. Daarbinnen waren de volgende bedrijfsactiviteiten toegelaten:

- bestemmingen 'Centrumgebied', 'Gemengd gebied', 'Groene bufferzone' en 'Agrarisch dorpsgebied':
  - bedrijvigheid uit de *categorieën 1 en 2* van de als bijlage bijgevoegde Staat van Inrichtingen;
  - *bestaande bedrijven* welke niet genoemd zijn in de Staat van Inrichtingen;
  - geluidhinder veroorzakende inrichtingen zijn niet toegestaan;
  - per perceel is maximaal één woning toegestaan.



- bestemming 'Woongebied':
  - bestaande bedrijven;
  - bedrijvigheid uit de categorie 1 (via vrijstelling categorie 2).

### 2.2.2 Oorspronkelijke bouwmogelijkheden

Qua bebouwing boden de geldende bestemmingsplannen de volgende mogelijkheden:

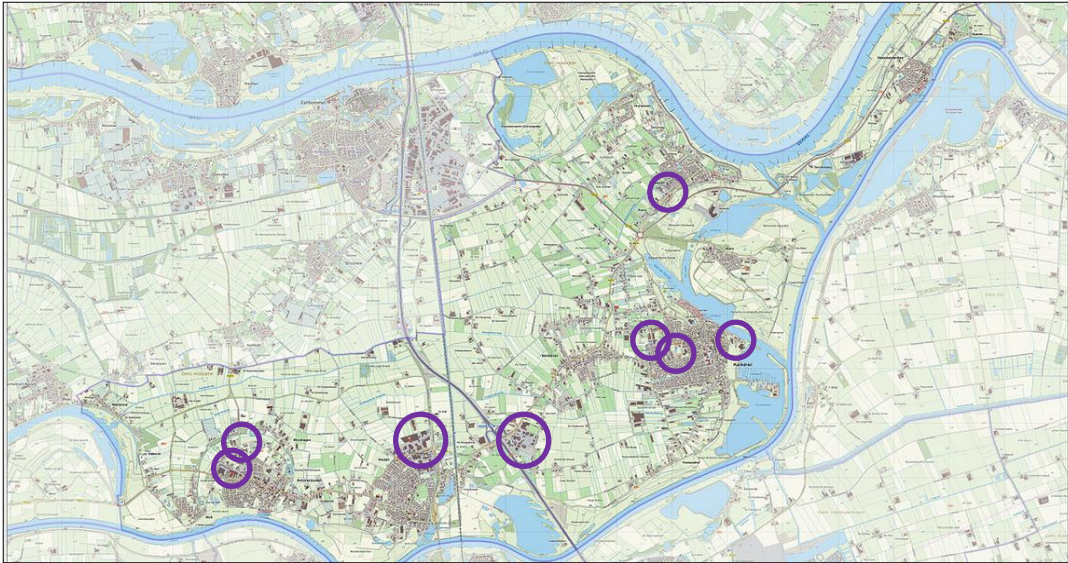
- bestemmingen 'Centrumgebied', 'Gemengd gebied', 'Groene bufferzone' en 'Agrarisch dorpsgebied':
  - aantal bouwlagen maximaal 2
  - bouwhoogte maximaal 7,5 m;
  - afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m;
  - bebouwingspercentage variërend van maximaal 25% tot 100%;
- bestemming 'Woongebied':
  - aantal bouwlagen maximaal 2;
  - bouwhoogte maximaal 10 m;
  - goothoogte maximaal 6 m;
  - bebouwingspercentage maximaal 50%.

### 2.2.3 Actualiteit oorspronkelijke gebruiks- en bouwmogelijkheden

De oorspronkelijk toegelaten bedrijvigheid uit de categorieën 1 en 2 conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1992) is ook thans nog actueel. In de meest actuele uitgave van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn de indeling en bijbehorende afstanden van de categorieën 1 en 2 ongewijzigd ten opzichte van de eerder genoemde versie.

De oorspronkelijke bouwmogelijkheden zijn sterk wisselend, afhankelijk van de ligging binnen de kern en de op basis daarvan toegekende bestemming. De bebouwingspercentages zijn over het algemeen lager dan op de bedrijventerreinen, waarmee een betere afstemming op de bouwmogelijkheden van de omliggende bestemmingen wordt verkregen. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden in het kader van 'duurzaam ruimtegebruik' en 'duurzame bedrijventerreinen' is niet vanzelfsprekend, omdat daardoor de afstemming op de omgeving verstoord kan worden.





*Ligging bedrijventerreinen binnen gemeente Maasdriel*

### **3 Ontwikkelingsmogelijkheden andere bedrijventerreinen**

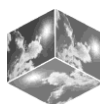
#### **3.1 Bedrijventerrein De Kampen, Hedel**

Het na te streven profiel van bedrijventerrein De Kampen bij de kern Hedel is dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Het bedrijventerrein betreft een bedrijventerrein met een interne zoning. Afhankelijk van de afstand tot burgerwoningen in de directe omgeving zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 2 (op korte afstand van de woningen) tot bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4.1 (op grote afstand van de woningen) toelaatbaar.

Binnen het bedrijventerrein zijn ruime bouwvlakken aangeduid, waarbinnen bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Bepalend voor de oppervlakte van de daarbinnen te realiseren bebouwing is het bebouwingspercentage, dat geldt voor het gehele bouwperceel (lees bedrijfsperceel, inclusief gronden buiten het bouwvlak). Voor bedrijventerrein De Kampen ligt dit percentage op 80%, met de kanttekening dat wel verzekerd moet zijn dat op eigen terrein voldoende ruimte resteert voor parkeren en laden en lossen.

#### **3.2 Bedrijventerrein De Kampen-Noord, Hedel**

Bedrijventerrein De Kampen-Noord betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein De Kampen in noordelijke richting. Op de Kampen-Noord is in beginsel ruimte voor bedrijvigheid met een functionele uitstraling, inclusief de mogelijkheid van beperkte open opslag. Daarmee wijkt het profiel van dit bedrijventerrein nauwelijks of niet af van het profiel voor bedrijventerrein De Kampen. Ook op De Kampen-Noord is sprake van een interne zoning. Deze zoning laat bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 2, respectievelijk 1 tot en met 3.1 en 1 tot en met 3.2 toe, weer afhankelijk van de afstand tot in de omgeving aanwezige hindergevoelige objecten, zoals woningen.



Het oprichten van bebouwing is gekoppeld aan het bestemmingsvlak, waarbij afstanden moeten worden aangehouden tot de weg en zijdelingse perceelsgrenzen. Daardoor is ook sprake van ruime bouwmogelijkheden. Deze mogen worden ingevuld tot een bebouwingspercentage van 80%, geldend voor het gehele bouwperceel.

### **3.3 Bedrijventerrein De Geerden, Velddriel**

Bedrijventerrein De Geerden bij de kern Velddriel heeft een met bedrijventerrein De Kampen vergelijkbaar profiel, namelijk van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Ook hier is sprake van een interne zonerings. Op basis daarvan zijn afhankelijk van de afstand tot burgerwoningen in de directe omgeving bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 2 (op korte afstand van de woningen) tot bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4.2 (op grote afstand van de woningen) en zelfs bestaande bedrijfsactiviteiten uit categorie 5.2 toelaatbaar.

Bedrijventerrein De Geerden beschikt eveneens over ruime bouwvlakken en een bebouwingspercentage van 80%, gekoppeld aan de voorwaarde dat parkeren en laden en lossen op eigen terrein kunnen plaatsvinden.

### **3.4 Bedrijventerrein Nijverheidsstraat, Kerkdriel**

Het profiel van het bedrijventerrein rond de Nijverheidsstraat in de kern Kerkdriel richt zich vooral op kleinschalige, lokale bedrijven. Er is sprake van een beperkte interne zonerings, waarbij in een zone langs de Bulkseweg alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan en in de daarachter liggende zone alleen bedrijven uit de categorie 3 (betekent feitelijk uit de categorieën 3.1 en 3.2).

Binnen het bedrijventerrein zijn royale bouwvlakken aangebracht, die mogen worden bebouwd tot een bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel.

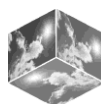
### **3.5 Bedrijventerrein Ambachtstraat/Industriestraat, Kerkdriel**

Met betrekking tot het bedrijventerrein rond de Ambachtstraat en de Industriestraat in de kern Kerkdriel is sprake van een geleidelijke omvorming naar woongebied. Gelet daarop zijn uitsluitend de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Binnen het bedrijventerrein zijn ook hier royale bouwvlakken aangebracht, die mogen worden bebouwd tot een bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel.

### **3.6 Bedrijventerrein Steigerboom, Kerkdriel**

Het bedrijventerrein Steigerboom in de kern Kerkdriel richt zich eveneens vooral op kleinschalige, lokale bedrijven. Deels zijn op het bedrijventerrein bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegelaten, deels zijn ook alleen de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan. In het laatste geval wordt, gelet op de ligging grenzend aan woongebied, op termijn gestreefd naar afbouw van de bedrijfsactiviteiten.



Binnen het bedrijventerrein zijn ook hier royale bouwvlakken aangebracht, die mogen worden bebouwd tot een bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel.

### **3.7 Bedrijventerrein Weteringshoek, Rossum**

Het bedrijventerrein Weteringshoek in de kern Rossum kent een gemengd karakter. De aanwezige bedrijven zijn overwegend kleinschalig en lokaal van aard. Gelet op de ligging grenzend aan het woongebied van Rossum zijn ter plaatse uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan.

De bouw mogelijkheden worden bepaald door de ingetekende bouwvlakken en het gehanteerde bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel.

### **3.8 Lokale bedrijventerreinen met interne zonering**

Samenvattend kan worden gesteld dat de bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel steeds lokaal van aard zijn. De bedrijventerreinen zijn over het algemeen kleinschalig, kennen veelal een gemengde invulling en zijn intern gezoneerd in verband met de ligging nabij woongebied.

Ondanks de overeenkomsten in karakter zijn er ook verschillen te constateren. De bedrijventerreinen De Kampen (inclusief de uitbreiding De Kampen-Noord) en De Geerden zijn minder nauw verweven met de kernen Hedel en Velddriel dan de overige bedrijventerreinen. Dit vertaalt zich direct in de toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Waar de andere bedrijventerreinen niet verder komen dan categorie 2 of 3, zijn hier ook categorie 4.1- of zelfs 4.2-bedrijven, alsmede bestaande bedrijfsactiviteiten uit categorie 5.2 toegestaan. Behalve de ligging ten opzichte van de kernen Hedel en Velddriel, speelt hierbij ook de omvang van de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden en de ligging ten opzichte van de A2 een rol.



## 4 Eerdere visies over de ontwikkelingsmogelijkheden

### 4.1 Structuurvisie Plus Maasdriel

In de Structuurvisie Plus Maasdriel uit 2004 zijn onder meer per kern de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. Voor de bedrijvigheid in Ammerzoden geven de navolgende passages richting.

*Aan de Bernseweg en de Uilecotenweg liggen twee kleine bedrijventerreinen. Het terrein Uilecoten wordt door middel van een groene bufferzone van het woongebied Uilecoten gescheiden. De kwaliteit en de vitaliteit van de twee bedrijventerreinen moet in de gaten worden gehouden gezien de kleinschaligheid en de matige bereikbaarheid.*

*Tussen het bedrijventerrein "Uilecoten" en de oostelijk gelegen woonbuurt ligt een groene bufferzone met diverse recreatieve voorzieningen. In deze zone is - onder stringente voorwaarden - een beperkte uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk. De groene uitlooptoefening mag evenwel niet verloren gaan.*

*Verder is alleen uitbreiding van bedrijventerrein aanvaardbaar door het naar elkaar toegroeien van beide bedrijventerreinen. Concreet betekent dit, dat de nu nog open ruimten ten noorden van de Hogesteeg tot bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Door de ligging ten opzichte van de bebouwing langs de Hogesteeg kunnen in deze zone alleen kleinschalige, ambachtelijke milieuvriendelijke bedrijven met een beperkte verkeersaantrekkende werking zich vestigen. Met andere woorden, bedrijven met een sterk dorps karakter. Dit betreft ook een categorie bedrijven, die zich minder thuis voelt op een grootschalig bedrijventerrein bij Hedel. Naar schatting kan op deze wijze maximaal circa 4 ha. bedrijventerrein (bruto) worden ontwikkeld.*

Resumé:

De Structuurvisie Plus Maasdriel gaat uit van de volgende differentiatie binnen de bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel:

- één centraal grootschalig bedrijventerrein aan de A2, nabij de kern Hedel;
- verspreide kleinschaligere bedrijventerreinen bij de grotere kernen binnen de gemeente, zoals de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten bij de kern Ammerzoden;
- afstemming van de kleinschalige bedrijventerreinen op de omgeving vindt plaats door het instellen van groene bufferzones en het toelaten van kleinschalige, ambachtelijke, milieuvriendelijke bedrijven.



## 4.2 Visie Maasdriel 2020+

In de uit 2008 daterende *Visie Maasdriel 2020+* presenteerde de gemeente Maasdriel haar visie voor de komende decennia. Doel van de visie was richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. Daarbij werd voor de bedrijvigheid binnen de gemeente navolgende richting voorzien.

*Bedrijvigheid blijft een belangrijke functie binnen Maasdriel. Het ondernemerschap en de ontwikkeling en groei van het bedrijfsleven wordt ook richting 2020 sterk gestimuleerd. Dit gebeurt door ruimte te bieden aan ondernemers op goed ingerichte bedrijventerreinen nabij de A2. Zeker de wat grotere bedrijven en bedrijven die vanwege hun activiteiten (milieuoverlast en verkeerbewegingen) minder makkelijk in de nabijheid van woningen kunnen worden gelokaliseerd worden naar deze bedrijventerreinen verplaatst. Hierdoor raken de woonkernen vrijwel vrij van handel en industrie.*

*Het uit de kernen verplaatsen van bedrijven is ook nodig om de voor woningbouw benodigde ruimte vrij te maken en de leefbaarheid (met name veiligheid) in de woonomgeving te verbeteren.*

*De gemeente Maasdriel wil zich met name richten op ondernemers die zelfstandig werkzaam zijn in nijverheid en (kennisintensieve) dienstverlening. Door een combinatie van wonen en werken, met toegang tot het snelwegennet mogelijk te maken, kunnen deze ondernemers naar Maasdriel gehaald worden.*

*De nieuw te ontwikkelen werklandschappen in de gemeente omvatten:*

- *Aparte bedrijventerreinen voor bedrijven die moeilijk kunnen worden gecombineerd met woonfuncties;*
- *Kleinere bedrijventerreinen in en aan de woonkernen waarin wonen en werken kan worden gecombineerd;*
- *Nieuwe werklandschappen in het buitengebied , waarbij mede gebruik wordt gemaakt van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en waarin zich dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en bedrijven in de recreatief toeristische sfeer en in het zorg- en welzijnssegment kunnen vestigen.*

*In 2020 kan het volgende ideaalbeeld gerealiseerd zijn:*

- *de kern Ammerzoden biedt een bundeling van voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg/verzorging) en combineert wonen met bedrijvigheid.*

Resumé:

In de Visie Maasdriel 2020+ wordt de differentiatie binnen de bedrijventerrein, zoals reeds in de Structuurvisie Plus beschreven, bestendigd. Een nuance betreft het combineren van wonen en werken op de bedrijventerreinen bij de kernen, waaronder de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten bij de kern Ammerzoden.





### 4.3 Structuurvisie en planMER Maasdriel

In de in 2011 vastgestelde Structuurvisie en planMER Maasdriel is de Structuurvisie Plus Maasdriel geactualiseerd, waarbij met name ook een vertaling van in de Visie Maasdriel 2020+ vastgelegde uitgangspunten heeft plaatsgevonden. Aangaande de bedrijvigheid zijn onderstaande passages het meest van belang.

*De gemeente Maasdriel wil zich profileren als woon- en werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer. De handel, nijverheid en dienstverlening in Maasdriel is kleinschalig, maar kwalitatief goed. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Vanuit dat principe gaat inbreiding boven uitbreiding.*

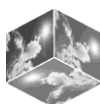
*Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel op alle bedrijventerreinen mogelijk, voor zover hiervoor kansen aanwezig zijn. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen of delen daarvan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen.*

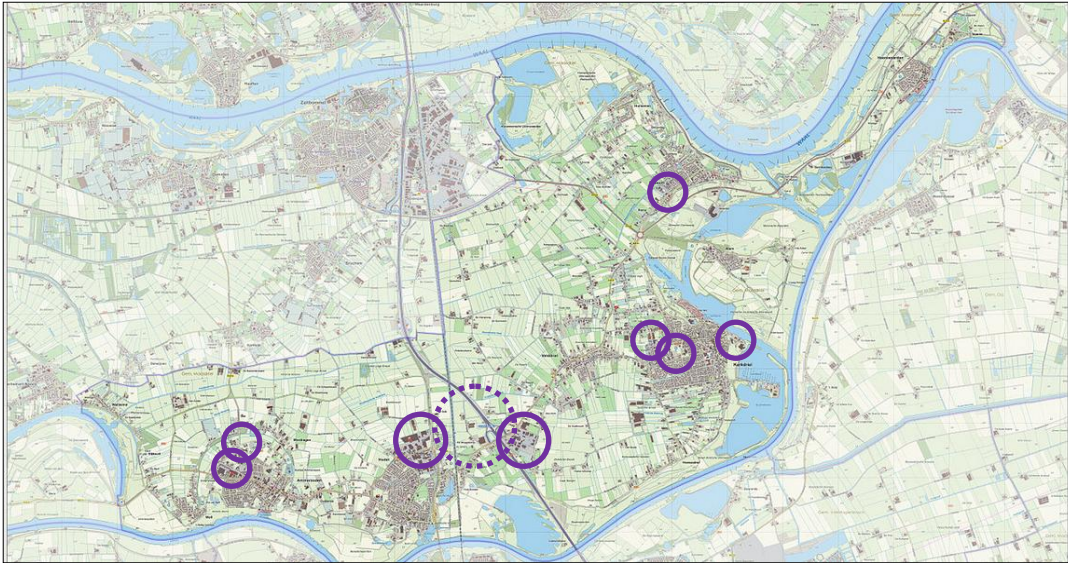
*Nieuwvestiging van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is uitgesloten.*

*Hinderlijke bedrijven uit de kernen en de linten worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar de bestaande (of nieuwe) bedrijventerreinen in de gemeente. Bedrijven die de bestaande bedrijventerreinen zijn 'ontgroeid' worden zoveel mogelijk verplaatst naar (sub)regionale bedrijventerreinen in de omgeving. Hierdoor ontstaat een doorstoomtraject, waarbij de lokale bedrijvigheid voor de gemeente behouden blijft.*

*De binnen Maasdriel gelegen bedrijventerreinen hebben alle een lokale functie. (Sub)regionale bedrijventerreinen in de Bommelerwaard liggen allemaal buiten de gemeente Maasdriel. Ondanks het lokale karakter, is de vraag naar bedrijventerrein binnen de gemeente groot. Het gaat daarbij om behoefte vanuit bestaande bedrijven, om starters en om een behoefte genoodzaakt door verplaatsing van bedrijven vanwege milieutechnische eisen.*

*Teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen, is de gemeente voornemens om het gebied grofweg gelegen tussen Hedel, bedrijventerrein De Kampen en bedrijventerrein De Geerden te reserveren voor een nieuw bedrijventerrein (De Winkels). De Kampen zal daardoor onderdeel uit gaan maken van een centraal in de gemeente Maasdriel gelegen cluster van bedrijventerreinen met een goede bereikbaarheid. Bedrijventerrein De Winkels biedt in eerste instantie ontwikkelingsruimte voor circa 40 ha bruto bedrijvigheid.*





Ligging bedrijventerreinen en mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein De Winkels

*Deze hoeveelheid wordt, bij een gefaseerde ontwikkeling, in eerste instantie voldoende geacht voor de komende jaren. Bij de ontwikkeling zullen de gebieden aansluitend op de bestaande bedrijven en het bestaande wegennet het eerst ontwikkeld worden. Om (negatieve) effecten op omliggende functies en gebieden te voorkomen, zal gewerkt worden met een (inwaartse) zonering van mogelijke hinderlijke functies.*

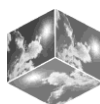
#### Resumé:

In de Structuurvisie en planMER Maasdriel wordt de differentiatie binnen de bedrijventerrein enigszins bijgesteld:

- grootschalige, regionale bedrijventerreinen zijn gelegen buiten de gemeente Maasdriel;
- de binnen de gemeente gelegen bedrijven hebben alle een lokale functie;
- uitbreiding van de lokale bedrijventerreinen is maar beperkt mogelijk, om hierin te voorzien is de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Winkels nabij de A2 noodzakelijk.

#### 4.4 Beperkte differentiatie in bedrijventerreinen

De opeenvolgende (structuur)visies laten een afnemende differentiatie binnen de bedrijventerreinen in de gemeente Maasdriel zien. Waar in eerste instantie nog sprake was van de ontwikkeling van een grootschalig, regionaal bedrijventerrein op de locatie De Winkels, wordt deze locatie thans gezien als overloop-locatie, te ontwikkelen voor lokale bedrijven die niet langer op de bedrijventerreinen bij de diverse kernen terecht kunnen. De keuze voor de locatie De Winkels is mede ingegeven door de centrale ligging binnen de gemeente en de goede ontsluitingsmogelijkheden via de A2. De bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden sluiten qua ligging aan bij het toekomstige bedrijventerrein De Winkels.



## 5 Visie en beleidsuitgangspunten

### 5.1 Visie bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten

Door de jaren heen hebben de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten steeds een lokaal karakter gehad. Ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein bij de kern Ammerzoden, hebben beide bedrijventerreinen dit karakter steeds behouden. De ligging binnen de kern Ammerzoden, deels nauw verweven met woonbebouwing in die kern, heeft er ontegenzeggelijk aan bijgedragen, dat een verdere bovenlokale of regionale ontwikkeling nooit aan de orde is geweest.

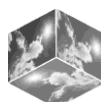
Gelet op de intenties bij de ontwikkeling van beide bedrijventerreinen, de huidige invulling afgestemd op de ligging in de kern Ammerzoden en de rol die de bedrijventerreinen steeds is toebedeeld in achtereenvolgende (structuur)visies, blijft voor de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten een rol weggelegd als lokaal bedrijventerrein.

Om de rol als lokaal bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen blijven vervullen, dienen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden zo groot mogelijk te zijn. De toelaatbare bedrijfscategorieën worden daarbij, zoals bij de andere bedrijventerreinen, via interne zonerings bepaald. Nieuwe mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden niet toegekend, om de mogelijkheden voor bedrijven niet verder te beperken. Bij de oorspronkelijke opzet van de bedrijventerreinen was hier feitelijk ook al sprake van. De mate van bebouwing wordt in het kader van 'duurzaam ruimtegebruik' en 'duurzame bedrijventerreinen' gemaximaliseerd en op het niveau van de recent geactualiseerde plannen voor De Kampen en De Geerden gebracht.

### 5.2 Beleidsuitgangspunten bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten

De geschetste visie is concreet te vertalen in de volgende beleidsuitgangspunten:

- bedrijven uit categorieën 1 en 2 zijn toelaatbaar op de bedrijventerreinen, voor zover gelegen op minder dan 50 m van aangrenzende woonbestemmingen (burgerwoningen);
- bedrijven uit categorieën 1, 2 en 3.1 zijn toelaatbaar op de overige delen van de bedrijventerreinen; zo mogelijk zijn ook bedrijven uit categorie 3.2 toelaatbaar, voor zover de bedrijventerreinen zijn gelegen op meer dan 100 m van aangrenzende woonbestemmingen (burgerwoningen);
- voor de bedrijventerreinen worden ruime bouwvlakken gecreëerd, die enkel voldoende afstand tot wegen, sloten en aangrenzende niet-bedrijfsbestemmingen garanderen;
- voor de bedrijfsterreinen geldt daarnaast een bebouwingspercentage van maximaal 80%, waaraan wel de voorwaarde is verbonden dat het parkeren en het laden en lossen op het eigen bedrijfsterrein moet kunnen plaatsvinden;
- de maximale bouwhoogte blijft 10 m, hierbinnen is de realisering van bedrijfsbebouwing in 2 bouwlagen mogelijk, terwijl toch voldoende afstemming op de niet-bedrijfsbebouwing in de directe omgeving blijft bestaan;



- de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, blijft eveneens 10 m. Daarmee blijft de oorspronkelijk nagestreefde afstemming tussen de hoogte van gebouwen en overige bouwwerken intact. Via afwijking is het onder voorwaarden mogelijk de hoogte te vergroten naar 15 m (bijvoorbeeld ten behoeve van het oprichten van silo's).

### **5.3 Visie en beleidsuitgangspunten verspreide bedrijven**

De verspreide bedrijven vormen samen een substantieel onderdeel van de bedrijvigheid in de kern Ammerzoden. Met dat gegeven in het achterhoofd is het van belang ook deze bedrijven zo mogelijk ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden te bieden. Echter is hierbij steeds de afweging met de ligging buiten een bedrijventerrein, in een omgeving met niet-bedrijfsbestemmingen, te maken. Ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden kunnen dan ook alleen geboden worden, mits:

- de milieuhygiënische ruimte hiervoor aanwezig is;
- dit geen onevenredig negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- de van toepassing zijnde wet- en regelgeving zich hiertegen niet verzet;
- reeds voorziene, toekomstige woningbouwmogelijkheden hierdoor niet worden beperkt.

Dit leidt tot de volgende beleidsuitgangspunten voor de verspreide bedrijven:

- bedrijven uit categorie 1 zijn toelaatbaar;
- bestaande bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 blijven toelaatbaar;
- voor de bebouwingsmogelijkheden wordt maatwerk verricht, met een op de specifieke situatie afgestemd bouwvlak en bebouwingspercentage, die zo mogelijk ruimte laten voor uitbreiding van het vloeroppervlak, maar in ieder geval zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Dit betekent in ieder geval dat het woon- en leefklimaat daarvoor niet onevenredig mag worden aangetast en toekomstige woningbouwmogelijkheden hierdoor niet ingeperkt mogen worden.

