



# BEDRIJVENTERREIN Trompet 2e fase

Ruimtelijke Onderbouwing

maart 2006





## 1. Inleiding

### 1.1 De aanleiding tot het plan.

Het bestemmingsplan De Trompet betreft een bedrijventerrein aan weerskanten van de spoorlijn Beverwijk – Uitgeest. Voor de ontwikkeling van de gehele Trompet is de gemeente een overeenkomst aangegaan met de Kennemer Bouwgroep. Het westelijke deel is grotendeels gerealiseerd, het oostelijke deel tussen de spoorlijn en de autosnelweg A9 is, op één bedrijfspand na, nog niet tot ontwikkeling gebracht.

Plan Architecten heeft in opdracht van de Kennemer Bouwgroep een plan ontwikkeld voor de ontsluiting, de inrichting en de bebouwing van deze tweede fase. Dit plan is in beginsel gebaseerd op de richtlijnen, die in de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan zijn weergegeven en het Beeld-milieukwaliteitsplan De Trompet.

### 1.2 De reden tot de ruimtelijke onderbouwing

Volgens het vigerende bestemmingsplan moet het betrokken gebied worden uitgewerkt conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels zijn dan leidend voor het uitwerkingsplan. De uitwerking van het nu gedachte planconcept kan echter niet plaatsvinden binnen de uitwerkingsregels. Er zijn drie wijzigingen op de vigerende regeling:

1. De vraag naar individuele bedrijfsbebouwing is groter dan oorspronkelijk is voorzien in combinatie met de constatering, dat de vraag naar geschakelde bedrijfsbebouwing is afgenomen.
2. De bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein verschuiven van industriële en/of ambachtelijke handelingen naar dienstverlening/advisering (verkantoring van de bedrijvigheid).
3. Er is een vraag naar mogelijkheden voor bepaalde vormen van detailhandel, die verder strekken dan de detailhandel in auto's, dat nu in de uitwerkingsregels is toegestaan.

Wanneer deze drie wijzigingen meegenomen worden in de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase ontstaat er strijd met de uitwerkingsregels, wat concreet betekent dat het plan niet uitgewerkt kan worden. Om toch de 2<sup>e</sup> fase te kunnen ontwikkelen kan er gebruik gemaakt worden van een artikel 19 vrijstellingsprocedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de zelfstandige projectprocedure. Een van de voorwaarden voor het verlenen van een vrijstelling is het opstellen van een gegronde motivering voor de afwijking. Deze motivering krijgt vorm in deze ruimtelijke onderbouwing.

### 1.3 De inhoud en de opzet

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in eerste instantie het beleidskader verwoord. Vervolgens wordt het plan beschreven. Tenslotte worden de relevante aspecten van uitvoering van het plan toegelicht.

## 2. Het beleidskader

### 2.1 Het huidige beleidskader

De Trompet is een vigerend bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 december 1998.

De gronden van het plangebied zijn bestemd tot “uit te werken bedrijfsdoeleinden” (UB). In dit gebied zijn industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven toegelaten, mits deze voorkomen in de bij de voorschriften behorende Categoriele milieu-indeling.

Wat betreft de hoogten en het maximum bebouwingspercentage van de Uit te werken bestemming wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden 1’ zoals opgenomen in artikel 4 lid 5 sub c en d.

Voorafgaande aan de formele regels in deze bestemming, wordt in de Beschrijving in Hoofdpijnen een aantal doelstellingen weergegeven. De hoofddoelstellingen zijn (artikel 3, lid 3):

- het aansluiten bij de economische ontwikkelingen in Heemskerk en de regio;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- het voorkomen van ongewenste milieueffecten op de omgeving;
- een zo goed mogelijke bereikbaarheid;
- de ontwikkeling en het beheer van een duurzaam bedrijventerrein.

In het kader van de eerste hoofddoelstelling wordt gestreefd naar (artikel 4, lid 4):

- de ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein bestemd voor transport, opslag, distributie, utiliteitsbedrijven, industrie en groothandel (geen grootschalige kantoorgebouwen);
- het vestigen van plaatselijk verzorgende en/of reeds elders in Heemskerk gevestigde bedrijven, waarvan verplaatsing met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling gewenst is;
- het vestigen van bedrijven met een (boven)regionale verzorgingsfunctie.

Voorts worden een aantal richtlijnen vergezeld van de suggestieve afbeeldingen inzake de ontsluiting, natuur/landschap, differentiatie bedrijven en presentatie.

Ten aanzien van de bebouwingspercentages en de bouwhoogten zijn de regels in de bestemming “bedrijfsdoeleinden 1” (B1) overeenkomstig van toepassing. Deze zijn:

inzake de maximale bebouwingspercentages:

- 100 % van het gedeelte van het bedrijfsperceel bij een “geschakeld concept”;
- 65 % van het bedrijfsperceel bij een “aparte kavel.

inzake de bouwhoogten:

- minimaal 6 meter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn over een bouwdiepte van 5 meter;
- maximaal 12 meter aan de randen (van het bestemmingsvlak);
- maximaal 9 meter in het binnengebied (van het bestemmingsvlak).

Voorts wordt in de bestemming “bedrijfsdoeleinden 1” (B1) ook bepaald, dat:

- bij het “geschakeld concept” de bedrijfsgebouwen aaneengeschaakeld moeten worden gerealiseerd;



- bij "aparte kavels" moet een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van ten minste 5 meter bedragen.

Tenslotte dient rekening te worden gehouden met een hoofdwatgang, die op de plankaart indicatief is aangegeven.

De bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" (UB) diende door het college van Burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt. De vast te stellen uitwerking diende in het kader van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Zoals eerder genoemd hebben drie wijzigingen ervoor gezorgd dat er niet meer uitgewerkt kan worden en dat de 2<sup>e</sup> fase middels een artikel 19 WRO procedure ontwikkeld kan worden. Hiervoor wordt ook voor de wijzigingen een nieuw beleidskader opgesteld waarbij de uitgangspunten uit het bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen zijn.

## 2.2 Het nieuwe beleidskader

### a. Het ruimtelijk beeld

In het bestemmingsplan wordt gesteld, dat de nadruk ligt op kleinere bedrijven (150 tot 2000 m<sup>2</sup>), die in geschakelde bedrijfsbebouwing worden gevestigd. Langs de Communicatieweg zijn kavels voor vrijstaande bedrijfsgebouwen mogelijk, waarbij wordt uitgegaan van een maximale bedrijfsgrootte van 3000 m<sup>2</sup>. Langs de T 54 en de A 9 worden hogere eisen gesteld aan de presentatie.

De ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van het bedrijventerrein heeft plaatsgevonden in het bovenstaande beeld. Deze ontwikkeling was gebaseerd op een inventarisatie van de ingekomen aanvragen medio de negentiger jaren. De vraag naar bedrijfsvestigingsmogelijkheden die goed inpasbaar zijn in de geschakelde bedrijfsbebouwing overtrof toen ruimschoots de vraag naar een individueel bedrijfsgebouw. De vraag naar dergelijke ruimte in geschakelde bedrijfsbebouwing is evenwel teruggelopen. Daarentegen is er veel meer vraag naar individuele bedrijfsvestigingen.

Het (ruimtelijke) beleid wordt dienaangaande aangepast door in de tweede fase een andere presentatie toe te staan.

### b. De bedrijfstypologie

In het bestemmingsplan wordt strikt gesteld, dat het bedrijventerrein bedoeld is voor industriële en ambachtelijke (productie) bedrijven alsmede voor (groot)handelsbedrijven. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, terwijl een kantoorhoudendheidspercentage per bedrijf tot 50 % wordt aangehouden (zie toelichting bestemmingsplan hoofdstuk 5.4 en artikel 4, lid 3, sub d.).

Gebleken is dat de vraag naar vestigingsmogelijkheden van (dienstverlenende) bedrijven, die een groter percentage dan 50 % van het bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte hebben, toegenomen is. Enerzijds is dat het gevolg van de verschuiving van de productiebedrijvigheid naar de dienstverlenende bedrijvigheid. Anderzijds is er een verschuiving van extensieve productiemethoden (fabriekshal met grote machines) naar intensieve productiemethoden (automatisering met bureaus en computers).

Het beleid wordt nu gericht op een groter percentage van de kantoorhoudendheid, waarbij echter de "baliefunctie" (publieksaantrekking) vermeden moet worden.

### c. De detailhandel

In het bestemmingsplan is detailhandel niet toegestaan met uitzondering van de detailhandel in auto's, die oorspronkelijk in het gebied B2 werd toegestaan.

Er is een grotere vraag naar de omvang van de vestiging van productiegebonden detailhandel, waarbij de nadruk ligt op de middelgrote bedrijven en niet op de grote vestigingen zoals bouwmarkten,

keukens of meubels.

Het beleid richt zich op de acceptatie van de vestiging van detailhandel, waarbij de maximale bedrijfsoppervlakte tot 3000 m<sup>2</sup> gehandhaafd blijft en waarbij maximaal 50 % van de totale oppervlakte van het bedrijf voor de detailhandel kan worden gebruikt.

Gedeputeerde Staten hebben in een brief van 4 oktober 2005 – als antwoord op een prealabele vraag – ingestemd met bovenstaande regeling.

Belangrijk is nog om te melden dat de uitgangspunten uit het Beeld-milieukwaliteitsplan stand houden bij de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase.

### 3. Beschrijving van het plan

#### 3.1 De locatie

Het plangebied is een taps toelopend terrein tussen de spoorlijn Beverwijk – Uitgeest en de autosnelweg A9. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Communicatieweg en aan de noordzijde door een brede nationale leidingenzone.

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein De Trompet, dat is gelegen tussen de autosnelweg A9 en de T 54 zijnde de aansluiting van Heemskerk op de autosnelweg (zie afbeelding 1).

De locatie van dit bedrijventerrein is zeer geschikt voor het vestigen van bedrijven door:

- de directe aansluiting op het autosnelwegennet van Nederland;
- de relatief beperkte afstand tot Amsterdam en de luchthaven Schiphol;
- de relatief beperkte afstand tot het havengebied Westpoort.

Dit bedrijventerrein is van alle kanten goed zichtbaar en niet alleen vanaf de aangrenzende wegen, maar ook vanuit de spoorlijn, die dwars door het totale bedrijvengebied gaat.

#### 3.2 Het programma

Voor het bedrijventerrein is oorspronkelijk een combinatie tussen uit te geven percelen voor individuele bedrijven (aparte kavels) en geschakelde bedrijfsgebouwen voorgesteld. Deze combinatie blijft gehandhaafd, maar de verhouding tussen beide vormen van bedrijfsbebouwing wordt aangepast.

#### 3.3 Het plan

De tweede fase van het bedrijventerrein wordt op één plaats ontsloten vanaf de Communicatieweg. Deze weg geeft middels een rotonde aansluiting op de T 54, die de directe aansluiting geeft op de A 9. De ontsluitingsweg is de centrale as door het plangebied, die in een rechte lijn ook het kleinere bedrijventerrein aan de andere zijde van de leidingenzone ontsluit (dit wordt in het bestemmingsplan het gebied B2 genoemd). Het plangebied wordt verder ontsloten door een ringweg langs de buitenzijden van de bedrijfspercelen.

Rondom het plangebied een waterpartij, die aan drie zijden een natuurlijk karakter zal krijgen. De vierde zijde is een rechte watergang parallel aan de hoofdwatergang langs de spoorlijn.

Voor de bedrijven zijn drie zones aangegeven. (zie ook bijgevoegde kaart)

Een zone langs de Communicatieweg waarin drie percelen zijn geprojecteerd. Eén van deze percelen is reeds in gebruik genomen door een autodealer (Jaguar).

Een zone tussen de centrale as en de ringweg aan de zijde van de autosnelweg A9 ten behoeve van



zes percelen. De hierop te bouwen bedrijfsgebouwen kunnen aan de zijde van de autosnelweg een ruimtelijk uitstraling geven, die refereert aan de gewenste zichtlocatie, Een zone tussen de centrale as en de ringweg aan de zijde van de spoorlijn ten behoeve van twee langgerekte, geschakelde bedrijfsgebouwen. Deze beide bedrijfsgebouwen worden doorsneden door een "eigen weg" ten dienst van de bevoorrading van de te vestigen bedrijven.

Alle bedrijven worden ontsloten vanaf de wegen binnen het plangebied. Langs deze wegen komen gestoken parkeerplaatsen zowel in perceelsverband als openbaar ten behoeve van de auto's van de werkenden. De drie percelen in de zone langs de Communicatieweg moeten zorgen voor parkeergelegenheid op het eigen perceel. Ook voor de "vrije kavels" langs de A9 geldt dat ze moeten voldoen aan de parkeernormen zoals die door de raad zijn vastgesteld.

De centrale as wordt tussen de Communicatieweg en de ringweg voorzien van een vrijliggend fietspad aan weerszijden. Voorts komen hier langsparkeeraccommodaties voor bezoekende voertuigen, die gebruik kunnen maken van de aldaar geplaatste informatiepanelen.

Aan de zijde van de spoorlijn wordt tussen de ontsluitingsweg en de Communicatieweg een tweede ontsluiting in de vorm van een fietspad gerealiseerd, die mede dienst zal doen als calamiteitenroute. Het langzaam verkeer heeft hierdoor een iets snellere route naar Heemskerk.

## 4. Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geeft een inzicht in de gewenste veranderingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voorts wordt een aantal aspecten die betrekking hebben op de realisatie van het plangebied aan de orde gesteld. Tenslotte wordt kort verwezen naar de vereisten van duurzaamheid, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan De Trompet zijn verwoord.

### 4.1 Functioneel

Bij de ontwikkeling van de eerste fase is rond 1995 uit een inventarisatie gebleken, dat het merendeel van de aanvragen voor bedrijfshuisvesting een kleine omvang in geschakelde bedrijfsbebouwing betrof en slechts een enkele voor een individueel bedrijfsgebouw. Tien jaar later blijkt uit de aanvragen een omgekeerd beeld.

### 4.2 Ruimtelijk

Het plangebied blijft geheel binnen de bestemmingsgrens van de uit te werken bestemming “bedrijfsdoeleinden”.

Langs de Communicatieweg worden enkele aparte kavels aangegeven (waarvan er al een bebouwd is). In het oostelijk deel komen eveneens aparte kavels, waarbij de bedrijfsgebouwen een visuele uitstraling naar de autosnelweg A9 kunnen hebben. Het westelijk deel zal twee stroken met elk een geschakeld bedrijfsgebouw omvatten.

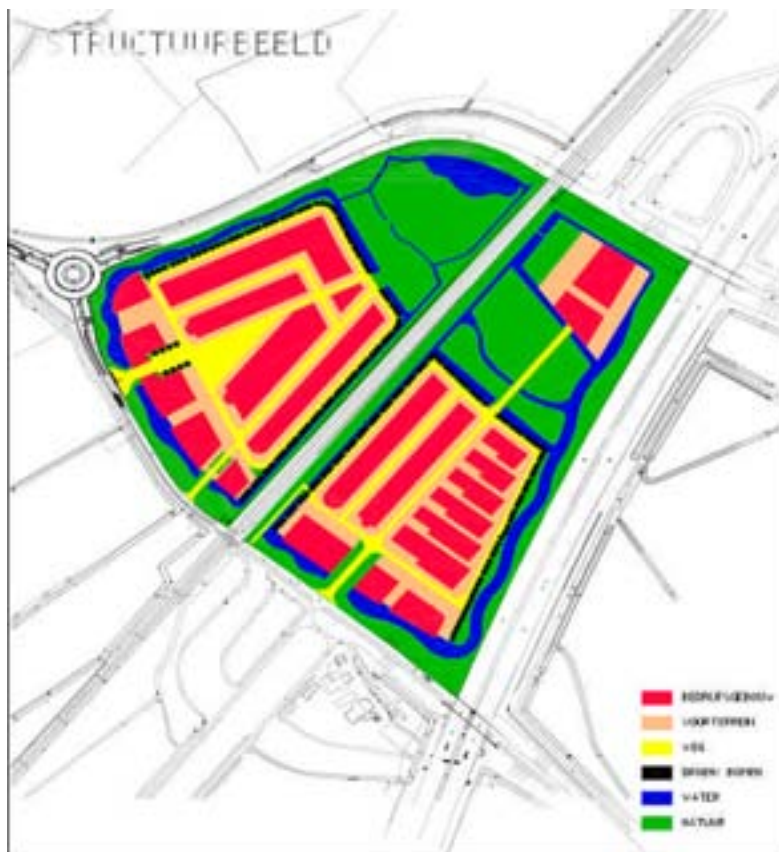
Dit beeld komt niet geheel overeen met het beeld van de “Differentiatie bedrijven”, zoals weergegeven in de Beschrijving in hoofdlijnen. Daarentegen wordt hiermee wel voldaan aan het uitgangspunt “compact bouwen”, zoals verwoord op pagina 47 van de toelichting van het bestemmingsplan De Trompet.

Overigens zal om bebouwing in 3 lagen mogelijk te maken, de maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen van 9 m op 10, 5 m moeten worden gesteld naar aanleiding van de huidige eisen uit het Bouwbesluit.





Oude situatie structuurbeeld de Trompet



Nieuwe situatie structuurbeeld de Trompet

# STRUCTUURBEELD



- BEDRIJFSGEBOUW**
- VOORTERREIN**
- WEG**
- GROEN/ BOMEN**
- WATER**
- NATUUR**

### 4.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Communicatieweg. De interne ontsluiting volgt niet geheel het principe dat is aangegeven in de afbeelding Ontsluiting, die is opgenomen in artikel 3 “beschrijving in hoofdlijnen” uit het vigerende bestemmingsplan. Door de gewijzigde verhouding tussen de geschakelde bedrijfsbebouwing en de aparte kavels is er geen behoefte meer aan een apart circuit voor vrachtverkeer. De interne ontsluiting wordt vereenvoudigd naar een circuit voor alle verkeerssoorten door middel van een rondweg en een centrale weg. Wel blijft tussen de beide geschakelde bedrijfsgebouwen een ontsluiting voor vrachtverkeer aanwezig.

De in het vigerende bestemmingsplan aangegeven langzaamverkeersroute annex calamiteitenroute blijft gehandhaafd.

In de vigerende bestemmingsregeling zijn geen parkeernormen/aantallen voor de aparte kavels opgenomen. Door de verandering in de verhouding tussen de beide bebouwingstypen is nu wel enige normering gewenst. In het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Heemskerk (augustus 2002) zijn de volgende (voor dit plan relevante) parkeernormen geformuleerd. Per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak bij:

- industrie, bouw, transport : 1,5 parkeerplaats;
- geschakelde bedrijfsbebouwing : 1,4 parkeerplaats;
- autoshowroom : 1,0 parkeerplaats;
- laboratorium : 1,0 parkeerplaats;
- kantoor : 2,0 parkeerplaats;
- detailhandel - bouwmarkten e.d. : 2,5 parkeerplaats.
- tuincentra e.d. : 2,5 parkeerplaats,
- showrooms e.d. : 1,5 parkeerplaats.

De profilering van de wegen blijft qua parkeren hetzelfde als in de eerste fase: gestoken parkeerplaatsen langs de rijweg met een voetpad langs de bedrijfsbebouwing.

### 4.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing kent twee “gezichten”. Langs de spoorlijn komt een rechte, strakke groenzone met een breedte van circa 15 m. Deze zone langs de eveneens strakke hoofdwatergang appelleert aan de rechte lijn van de spoorbaan.

Langs de Communicatieweg en de autosnelweg komen gevarieerde groenzones met inbegrip van de waterpartijen. Deze zones zijn circa 30 m breed.

De “landschappelijke inpassing” moet in dit kader meer worden gezien als een groene begeleiding van het bedrijventerrein gezien de nadrukkelijk aanwezige infrastructuur.

### 4.5 Natuurlijke waarde

Het plangebied werd gebruikt als weideland aan weerszijden van het voormalige tracé van Rijksweg 9. Het is nu een min of meer braakliggend terrein, dat mede tijdelijk gebruikt wordt voor de opslag van grond. Er is geen sprake van een natuurlijke waarde mede gezien de ligging tussen diverse infrastructuur.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein heeft evenwel een onderzoek naar eventueel aanwezige beschermde plant- en/of diersoorten plaats gevonden. Deze quick scan flora en fauna is uitgevoerd door Arcadis.



Om op deze locatie de gewenste bedrijven te realiseren worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- er worden een gebouw en een schuur (stal) afgebroken en verwijderd;
- het terrein wordt bouwrijp gemaakt;
- een gering deel van de watergangen wordt gedempt;
- er wordt bedrijvenbebouwing gerealiseerd.

Uit het rapport van Arcadis worden de volgende conclusies getrokken.

#### Conclusies met betrekking tot de soortbescherming

1. De gemeente Heemskerk vraagt een ontheffing aan ex artikel 75 van de Flora- en faunawet voor het verstoren van de vaste rustplaats van de Kerkuil.
2. De gemeente Heemskerk vraagt een ontheffing aan voor het vangen en verplaatsen van Kleine modderkruipers.
3. *Er kan overwogen om, vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek naar Rugstreepadden in april, voor het vangen en overbrengen van Rugstreepadden (ter voorkoming van schade) alvast een ontheffing aan te vragen.*
4. De gemeente Heemskerk plaatst z.s.m. (liefst voor 15 maart) vervangende nestgelegenheid voor de Kerkuil in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.
5. De gemeente graaft vervangende waterhabitat, geschikt voor de Kleine modderkruiper (en eventueel poelen voor de Rugstreepad).
6. De gemeente Heemskerk laat knotwilgen, de bomen, struiken en coniferen haag in en rond de tuin voor 15 maart verwijderen.

#### Aanbevelingen met betrekking tot de soortbescherming

7. De gemeente Heemskerk laat in april aanvullend onderzoek uitvoeren naar het mogelijke voorkomen van de Rugstreepad in het plangebied.

#### Aanbevelingen met betrekking tot de gebiedsbescherming

8. De gemeente Heemskerk legt in de toegangsweg naar kavel 9 minimaal 2, liefst 3 effectieve faunapassages aan, die geschikt zijn voor vissen, amfibieën en grondgebonden zoogdierjes.

### 4.6 Archeologisch belang

Door het bureau RAAP is een onderzoek verricht met circa 70 boringen in het totale bestemmingsplangebied. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische bewoningssporen. De conclusie is, dat er geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn.

### 4.7 Milieu-aspecten

#### Bodemverontreiniging

De Milieudienst IJmond heeft een onderzoek verricht en heeft dienaangaande een bodemkwaliteitskaart gemaakt en een bodembeheerplan opgesteld. De conclusie is, dat er overal gebouwd kan worden.

### 4.8 Waterhuishouding

- oppervlaktewater

In het plangebied ligt direct langs de spoorlijn een hoofdwatgang, die een functie heeft in de waterhuishouding van een veel groter gebied. De afwatering vindt plaats in noordelijke richting. Deze

## TROMPET 2E FASE

hoofdwatgang blijft gehandhaafd en zal qua capaciteit niet worden beperkt en eerder worden vergroot.

In het plangebied liggen diverse andere sloten, die een functie hebben voor de bergingscapaciteit en afvoer van het hemelwater ter plaatse. Deze watergangen zullen worden vervangen door een rondgaande watgang met gevarieerde breedten rond het plangebied. Hierbij wordt de oorspronkelijke gezamenlijke oppervlakte van het water vergroot, zodat het waterbergende vermogen na realisatie van de bebouwing en de verharding op peil blijft.

### - grondwaterbescherming

De hoofdwatgang is een zogenaamde "vuile" waterloop. De overige watergangen omvatten "schoon" water. Deze laatste kwalificatie dient te worden gehandhaafd. Hierbij zijn de volgende maatregelen aan de orden:

- geen afvoer van vervuilende stoffen van de bedrijven naar de bodem;
- het scheiden van de inlaat van vervuild water van het gebiedseigen water;
- het afkoppelen van relatief schoon hemelwater van de riolering;
- het ontwikkelen van de ecologische potentie van de watergangen door gevarieerde taludgradiënten.

### - riolering

Er wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. De dakvlakken van de bedrijven die direct aan het oppervlaktewater grenzen, zullen niet op de riolering worden aangesloten.

Al het andere verharde oppervlak (parkeervakken, straten, overige dakvlakken) wel.

Als het regent, zal de eerste hoeveelheid regenwater worden verpompt; na enige tijd zal de pomp worden afgezet, zodat het regenwater via de overstort op de vijvers wordt geloosd.

Na de regenbui wordt het regenwaterstelsel in zijn geheel leeggepompt.

### - drainage

Om wateroverlast door te hoge grondwaterstanden te voorkomen zal in de openbare weg drainage worden aangelegd.

## 4.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project dient financieel self-supporting te zijn. In september 2005 heeft de gemeenteraad een samenwerkings- en realisatieovereenkomst in het kader van de herziene exploitatie van De Trompet vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

## 4.10 Rechten/belangen van derden

Het gehele gebied is eigendom van de gemeente. De bestaande oorspronkelijke opstallen (een woning annex schuur) staat leeg in afwachting van de amovering.

## 4.12 Duurzaamheid

Het ambitieniveau van de doelstellingen inzake duurzaamheid en beeld/milieu-kwaliteit – zoals dit geformuleerd is in het vigerende bestemmingsplan blijft onverkort van toepassing.



## 5. Conclusie

Het plan is op onderdelen niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsregeling. Er kan namelijk niet voldaan worden aan de uitwerkingsregels. Het betreft de verhouding tussen de geschakelde bedrijfsbebouwing en de aparte kavels alsmede de toelaatbaarheid van kleinschalige kantoren en detailhandel.

Er kan daarom geen uitwerking van deze tweede fase op basis van de vigerende regels plaatsvinden. De bestemmingsregeling dient te worden herzien. Vooruitlopend op die herziening kan een artikel 19 procedure worden gevolgd, zodat bouwvergunningen kunnen worden verleend.

De hierboven gemelde wijzigingen ten opzichte van de uitwerkingsregels zijn in de voorgaande hoofdstukken uitgebreid toegelicht en gemotiveerd. Daarnaast blijven uitgangspunten als duurzaamheid, beeldkwaliteit en milieukwaliteit (zoals die voor de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan gelden) onverkort van toepassing op de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase.

Geconcludeerd kan worden dat middels deze ruimtelijke onderbouwing er een uitgebreide motivering ligt en toetsingskader om medewerking te verlenen aan de nieuwe planopzet voor de 2<sup>e</sup> fase van het bedrijventerrein De Trompet. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toetsingskader voor de afzonderlijke bouwaanvragen binnen het plangebied.