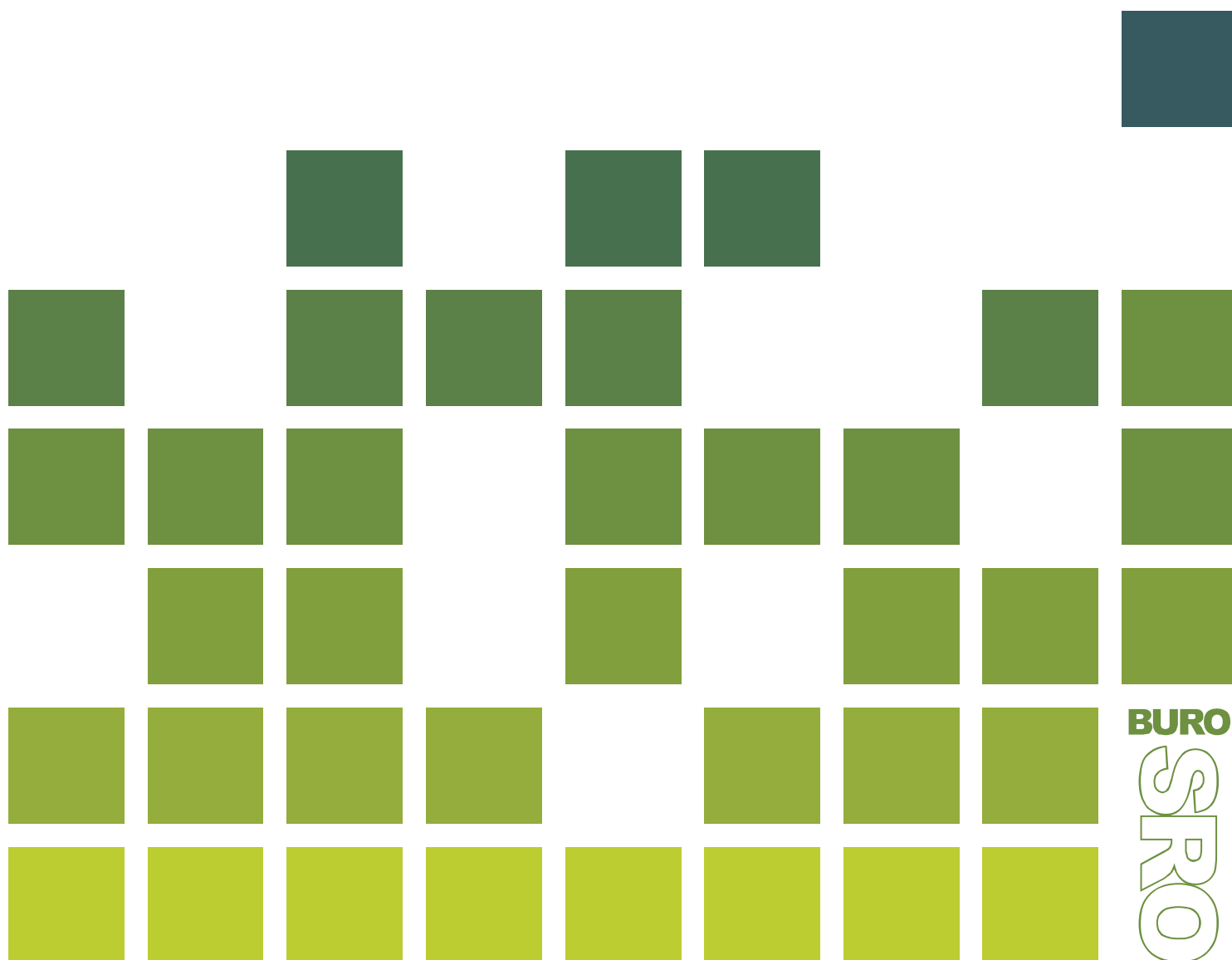


Bestemmingsplan

Karrevenseweg 2, Heijen

Gemeente Genneep



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Karrevenseweg 2, Heijen
Identificatienummer: NL.IMRO.0907.BP19093KARRE2HEI-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 14 april 2020
Projectnummer Buro SRO: 10.20.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Creventic BV
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. I. Breukers

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. P. de Groot
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



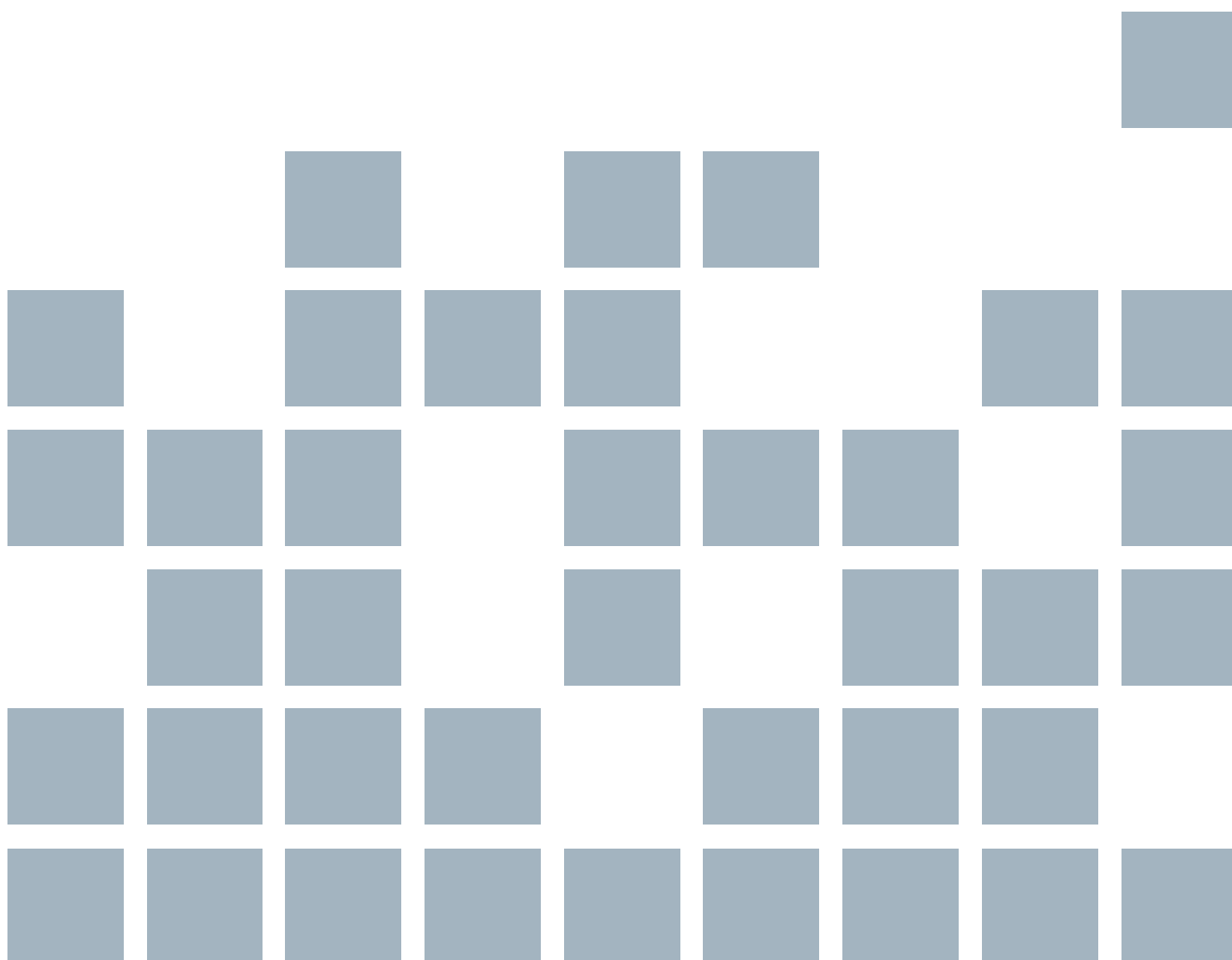
Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het initiatief	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Duurzaamheid	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	25
4.3 Ecologie	26
4.4 Verkeer	28
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6 Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Wijze van bestemmen	32
Hoofdstuk 6 Procedure	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	33
6.4 Verslag zienswijzen	33
Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1 Schetsontwerp	37
Bijlage 2 Ladderonderbouwing	39
Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie	41
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	43
Bijlage 5 Huismus- en vleermuisonderzoek	45
Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek	47

Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Bedrijventerrein	55
Artikel 4	Groen	59
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	60
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	65
Bijlagen bij de regels		67
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	69
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	71

Vaststellingsbesluit

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

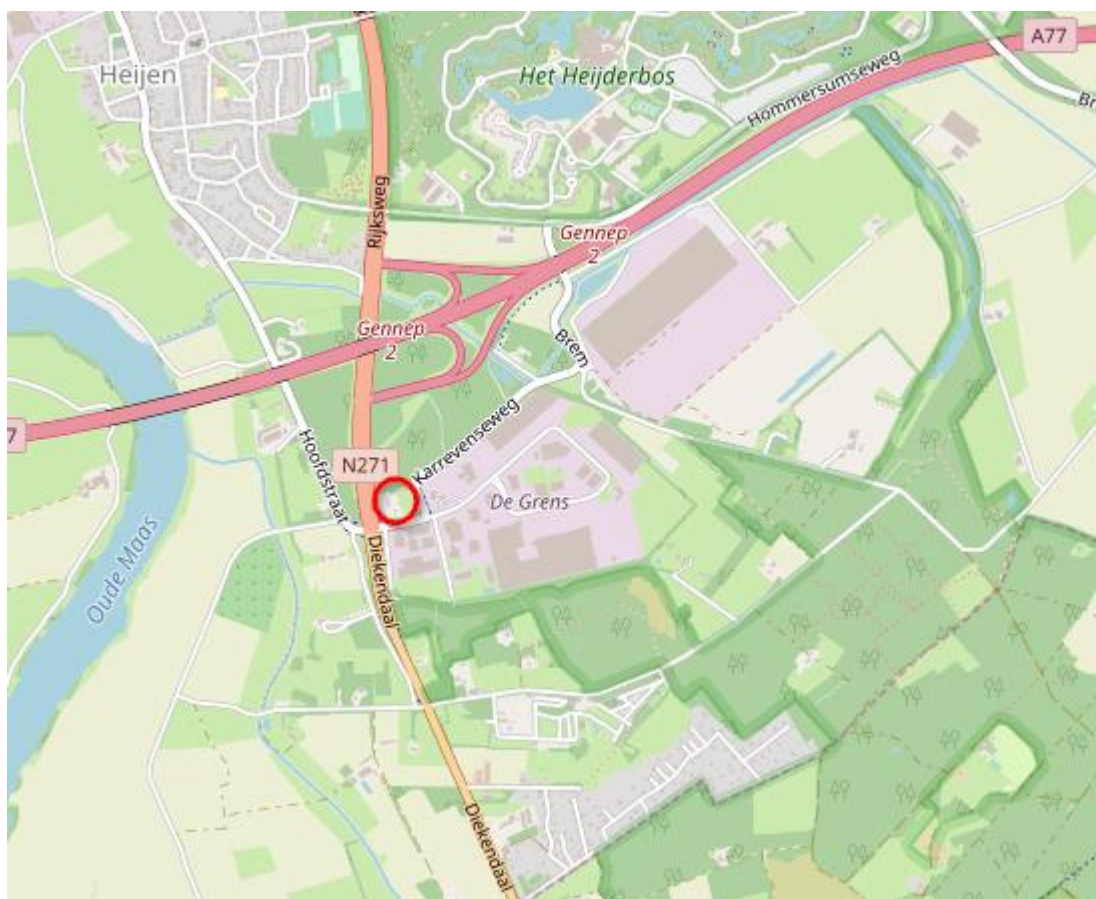
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om de woning op het perceel Karrevenseweg 2 in Heijen te saneren en de locatie te transformeren tot bedrijventerrein. Hiermee wordt het laatste hoekje van het omliggende gebied bij bedrijventerrein 'De Grens' betrokken.

De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Karrevenseweg 2, ten zuidoosten van de kern Heijen en aan de noordwestzijde van bedrijventerrein 'De Grens'. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Karrevenseweg 2 te Heijen. De locatie bevindt zich ten zuiden van de rijksweg A77, ter hoogte van 'afrit 2 Gennepe'. Direct ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg de N271. Aan de oost- en zuidzijde wordt de locatie omsloten door bedrijventerrein 'De Grens'. Ten noorden van het plangebied ligt een bosperceel. In navolgende afbeelding is een luchtfoto van het plangebied weergegeven met het plangebied rood omkaderd.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel aan de Karrevenseweg 2 is circa 1,1 ha. groot. Op het perceel staat een woonhuis en een drietal bijgebouwen. Het westelijk deel van de locatie is in gebruik als woonerf met tuin. Het oostelijke deel wordt gebruikt als dierenweide voor het houden van schapen. De woning wordt via de noordoostzijde van het perceel ontsloten via de Karrevenseweg. Vanwege het wegverkeerslawaai is een afschermende geluidswal geplaatst tussen de woning en de provinciale weg. De grondwal is in zijn geheel begroeid met bomen en struiken waardoor de woning niet zichtbaar is vanaf de provinciale weg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door bosrijk gebied. Ten noorden van de inrit staan een aantal grote Acacia's die de inrit richting de woning begeleiden.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de woning en bijgebouwen aan de Karrevenseweg 2 te saneren en de locatie te transformeren tot bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein 'De Grens' ten oosten en zuiden van het plangebied is de woning op een enigszins verloren plek komen te liggen ingeklemd tussen bedrijvigheid en zwaar wegverkeer. Met de beoogde ontwikkeling wordt het laatste hoekje van het gebied bij het bedrijventerrein getrokken, waarmee de afronding van het bedrijventerrein is voltooid. Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke inrichting van de toekomstige situatie weer. Het schetsontwerp is opgenomen als bijlage 1.



Schetsontwerp toekomstige situatie (bron: Buro SRO)

Met voorliggend schetsontwerp worden twee bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Beide gebouwen bestaan uit 2 bouwlagen en hebben een oppervlakte van circa 3.600 m² en 2.250 m². De nieuwe bedrijfsbebouwing komt in lijn te liggen met de bedrijfsbebouwing ten zuiden van het plangebied. De bebouwing bestaat uit rechthoekige bouwmassa's, zoals deze veel voorkomen op bedrijventerrein 'De Grens'. Een bouwaccent (3e laag) dat door de rooilijn van het westelijke gebouw heen steekt markeert de zichtlocatie en entree van het bedrijventerrein. Het bedrijf dat zich in het plangebied wil vestigen organiseert (race) evenementen en wil de locatie gebruiken voor het organiseren (kantoorfunctie) en voor opslag, overslag en sorteren van materialen ten behoeve van de evenementen.

De huidige grondwal wordt verwijderd om de gewenste zichtlocatie mogelijk te maken. Door een brede groenzone langs de N271 aan te houden, blijft er voldoende ruimte over voor een groene invulling aan de westzijde van het plangebied en blijft het laanprincipe gehandhaafd. Daarnaast zal door het toepassen van groen begroeide gevels het groene karakter van de N271 verder benadrukt worden. Deze gevels kunnen met een twee- of driedimensionaal draagsysteem voorzien worden van groen begroeide gevels. De groene gevels zijn op het schetsontwerp ingetekend over een lengte van circa 60 meter langs de zuid-westzijde van bebouwing. Uitgaande van een hoogte van 10 meter betekent dit een groen oppervlak van circa 600 m². De randen van het perceel krijgen een groene uitstraling door de aanplant van inheemse bomen en streekeigen hagen. Aan de noordzijde van het perceel is ruimte voor waterberging voorzien.

De locatie wordt met twee inritten ontsloten via de Karrevenseweg. De bestaande inrit in de noordoostelijke hoek van het plangebied blijft behouden. De tweede inrit komt in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. In totaal is er ruimte voor 84 parkeerplaatsen in het plangebied.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied dient landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Vanuit de gemeente Gennep is aangegeven dat vanwege het belang van de hoogwaardige zichtlocatie de landschappelijke inpassing niet geldt voor de zijde van de N271 en de zijde van het bedrijventerrein 'De Grens'. Toch is aan de zijde van 'De Grens' een vijftal bomen voorzien die de entree van het bedrijventerrein markeren. Ook de parkeerplaatsen worden aan deze zijde groen aangekleed door middel van beukenhagen. Aan de zijde van de Karrevenseweg komt een zestal bomen langs de erfgrans. Aan de noord-oostzijde wordt het plangebied begeleid door acacia's. Deze blijven behouden en worden in westelijke richting voortgezet door acacia's aan te planten. Ten noorden van de acacia's wordt een wadi / greppel voor waterberging gerealiseerd. Tot slot zijn op het binnenterrein een aantal kleinere bomen voorzien ter plaatse van het parkeerterrein.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat er een woning en een aantal bijgebouwen wordt gesloopt en hiervoor in de plaats twee bedrijfsgebouwen worden teruggebouwd. Tevens wordt het geheel landschappelijk ingepast. Wat betreft waterberging wordt aan de noordzijde van het plangebied een natuurvriendelijke wadi/natte laagte voorzien die kan voorzien in berging van regenwater. Tevens kan het parkeerterrein verlaagd worden aangelegd met infiltreerbare materialen, waardoor regenwater snel in de ondergrond wordt opgenomen. De bebouwing zal ontwikkeld en gebouwd worden volgens de eisen en voorwaarden van het huidige bouwbesluit en daarnaast wordt de mogelijkheid om gasloos te bouwen en het plaatsen van circa 1.350 zonnepanelen op het dak van de bebouwing onderzocht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan wordt 1,15 hectare bedrijventerrein toegevoegd. Hiermee betreft de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Door onderzoeksbureau Seinpost is een onderzoek gedaan ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. De gehele ladderonderbouwing is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief een actuele regionale behoefte is aan bedrijventerreinen. Tevens kan geen van de bestaande bedrijventerreinen voorzien in de behoefte van het bedrijf uit voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat de locatie Karrevenseweg 2 als enige geschikt is. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma vastgesteld.

In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Wat betreft bedrijventerrein is de Limburgse ambitie om te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren. En om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De kwaliteit van onze bedrijventerreinen moet aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. Centraal in de aanpak staat dynamisch voorraadbeheer per regio. Het POL legt een aantal basisprincipes vast voor de toevoeging van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen. Ze moeten, in lijn met de gedachte achter het dynamisch voorraadbeheer, zorgen voor flexibiliteit: goede nieuwe plannen blijven mogelijk maar moeten wel gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio.

Nieuwe terreinen of uitbreidingen van bestaande terreinen zijn mogelijk als:

- er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
- deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. In de regionale visies moet hier uitwerking aan gegeven worden. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing;
- de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes (zie hoofdstuk 3), waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
- er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;
- hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt het perceel aan de Karrevenseweg 2 getransformeerd tot bedrijventerrein en bij het aangrenzende bedrijventerrein 'De Grens' getrokken. Hiermee wordt het laatste hoekje van het omliggende gebied bij bedrijventerrein 'De Grens' betrokken. De initiatiefnemer heeft reeds twee bedrijven in Noord-Limburg (in Gennep en Lomm) en wil deze samenvoegen in onderhavig plangebied. Het initiatief voldoet aan de algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1).

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu

De Structuurvisie Buitengebied Gemeente Gennep, vastgesteld op 12 februari 2012, bundelt bestaand beleid en maakt tevens een doorvertaling vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu. Volgens de Structuurvisie staat de gemeente Gennep open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In de visie wordt onder meer aangegeven aan welke ontwikkelingen in het buitengebied de gemeente in principe medewerking wil verlenen en welke kwaliteitsbijdrage daar tegenover moet staan. Hiervoor is het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) opgesteld.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van de Structuurvisie. Het plangebied is hierop aangeduid als 'veerkrachtige watersystemen' en 'sleutelproject N271'.



Uitsnede kaart Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep

De gebieden die zijn aangeduid als 'veerkrachtige watersystemen' zijn voornamelijk open grondgebonden landbouwgebieden. Vanuit de ligging binnen het gebied 'veerkrachtige watersystemen' gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling van een functie is alleen mogelijk als het aansluit op en ruimte biedt aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.
- De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch.

De N271 heeft de potentie om als het 'uithangbord' te fungeren van alles wat de regio te bieden heeft. Niet alleen als drager van verkeer en vervoer, maar juist in de combinatie hiervan met ondersteunende voorzieningen, het zichtbaar maken van de huidige cultuur en de cultuurhistorie van de streek langs deze weg en van de landschappelijke kwaliteiten. Voor de N271 en het aangrenzend gebied zijn een aantal maatregelen voorgesteld, waarvan de volgende van invloed (kunnen) zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied:

3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep", vastgesteld op 3 april 2012 door de raad van de gemeente Gennep. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de enkelbestemming 'Wonen' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De gehele planlocatie heeft de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied'. Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het "Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld op 4 juni 2018.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Gennep" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' is een bedrijventerrein niet toegestaan. Daarom is voorliggend initiatief strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de sloop van een woning en een aantal bijgebouwen en de realisatie van een bedrijventerrein op de locatie. Het plangebied heeft nu de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Met het plan wordt geen gevoelige functie toegevoegd in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is voor onderhavig plan daarom niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15987820 (aan de Rijksweg N271 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	21,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen bestaande bebouwing en realiseren bedrijventerrein met 2 bedrijfsgebouwen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief omvat de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een bedrijventerrein (twee bedrijfsgebouwen). Hiermee wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Daarom is een akoestisch onderzoek niet nodig. De realisatie van een bedrijventerrein kan echter wel gevolgen hebben voor eventuele geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.1.5 Milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Het plangebied grenst aan een bedrijventerrein. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt ten westen van het plangebied op circa 130 meter afstand aan de overkant van de Rijksweg N271. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden met voorliggend plan geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (een bedrijf of bedrijventerrein) met als doel milieugevoelige functies uit de omgeving te weren. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie (bijvoorbeeld een woongebied) een bufferzone gecreëerd.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een perceel getransformeerd tot bedrijventerrein en bij het bedrijventerrein 'De Grens' getrokken. Hiermee wordt geen milieugevoelig object toegevoegd (met uitzondering van het aspect geur, dat is behandeld in paragraaf 4.1.4). De transformatie tot bedrijventerrein heeft mogelijk wel effect op omliggende gevoelige objecten.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van de woningen in een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand met één stap/categorie worden verkleind. Op bedrijventerrein 'De Grens' zijn bedrijven met een milieucategorie van 2 t/m 3 toelaatbaar (met een enkele uitzondering voor categorie 4).

Categorie	Richtafstand (m) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Het bedrijf uit voorliggend plan dat zich in het plangebied wil vestigen heeft milieucategorie 2 -3 (opslag, overslag, sorteren van materialen en evenementen organiseren). Hiervoor geeft de handreiking een richtafstanden van minimaal 100 meter in een rustig buitengebied en minimaal 50 meter in gemengd gebied.

De dichtstbijzijnde gevoelige functie is een (bedrijfs)woning op circa 150 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt ruim aan de richtafstand voldaan. Overige (gevoelige) functies liggen op nog grotere afstand van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied is een horecafunctie gevestigd (broodjeszaak bij tankstation). Hiervoor geldt een minimale richtafstand van 10 meter. De feitelijke afstand tussen het plangebied en de horecafunctie is circa 30 meter. Hiermee wordt ruim aan de richtafstand voldaan.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

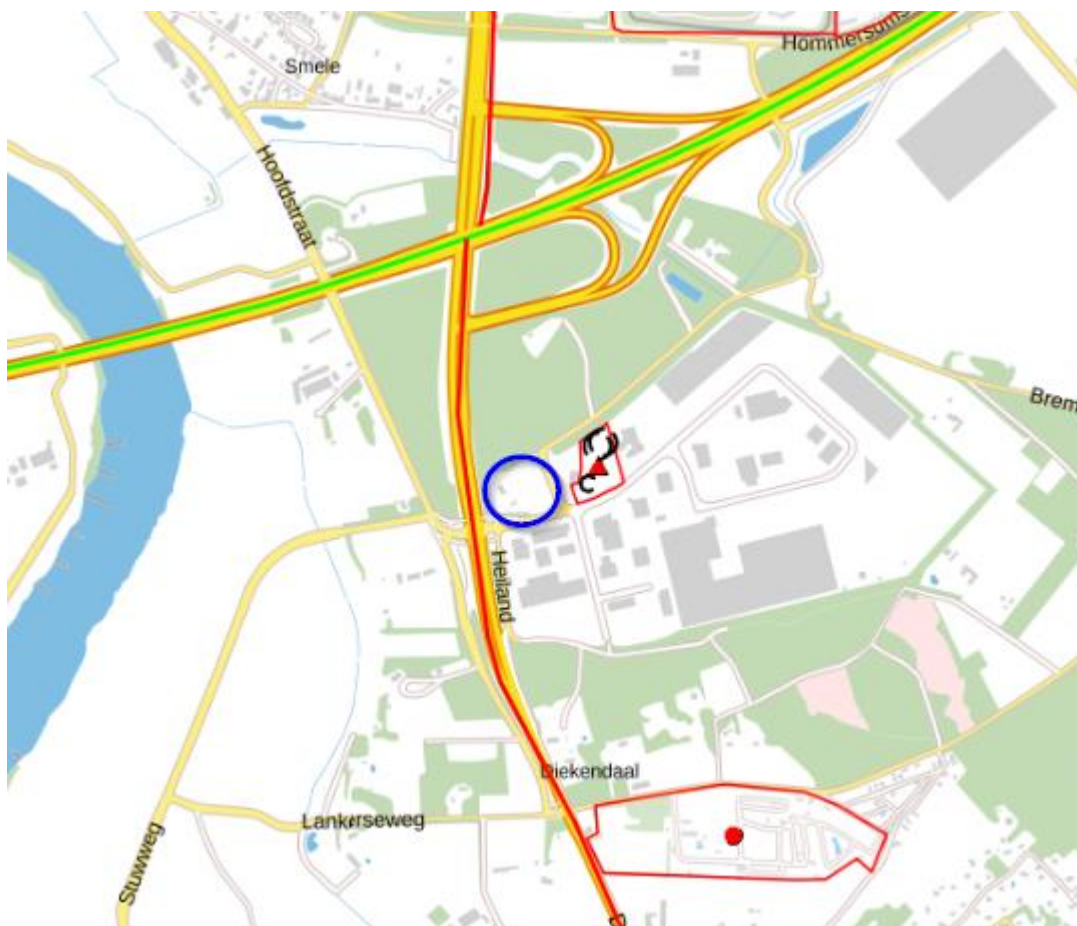
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omcirkeld

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat ten noorden van het plangebied een basisnetroute ligt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het betreft de rijksweg A77 op een afstand van circa 450 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute (200 meter). Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N271. Deze weg heeft geen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour en de oriënterende waarde van het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde (bestemmingplan "De Grens", gemeente Genneep).

Op de risicokaart staat ten oosten van het plangebied een LPG-installatie op circa 100 meter afstand. De omgevingsvergunning voor de verkoop van LPG op deze locatie is in 2015 ingetrokken en wordt van de risicokaart verwijderd.

Met voorliggend plan zal geen sprake zijn van permanent verblijf in het bedrijfsgebouw en de personen binnen het plangebied verblijven doorgaans in de bedrijfsbebouwing. Hiermee kan worden aangenomen dat het plan geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de gebouwen op eigen terrein wordt rekening gehouden met de maatvoeringen en opstelplaats van een brandweervoertuig. Dit wordt verder uitgewerkt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Tevens wordt voorzien in een bluswatervoorziening met een debiet van minimaal $60 \text{ m}^3/\text{uur}$ op eigen terrein.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Anders dan bij huishoudelijk afvalwater heeft de gemeente geen zorgplicht om te zorgen voor

afvoer van hemelwater. Indien er sprake is van hemelwater dat momenteel nog wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, dient dit te worden afgekoppeld van de bestaande riolering en op eigen terrein, gescheiden van de bestaande riolering, in de bodem te worden geïnfiltreerd. Hemelwater afvloeiende van nieuwe aan- en/of verbouwingen of andere te realiseren verhardingen dient op eigen terrein, gescheiden van de bestaande riolering, in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt (een woning en drie bijgebouwen) en worden de verhardingen verwijderd. De locatie wordt getransformeerd tot bedrijventerrein met twee bedrijfsgebouwen.

Voor een maatgevende bui $T=10$ dient gerekend te worden met de toename van verhard oppervlak $\times 0,050$ m per m^2 . Uitgaande van circa $8.000 m^2$ verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) is er circa $400 m^3$ aan waterberging nodig ($8.000 \times 0,050$). Dit kan (deels) aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd worden in de vorm van een natuurvriendelijke wadi/natte laagte, die in tijden van zware buien kan voorzien in tijdelijke berging van het regenwater en waar het water langzaam kan infiltreren in de grond. De noordzijde is het laagste punt van het perceel en daardoor een logische locatie voor waterberging. De wadi wordt circa 1 meter diep, heeft een breedte van gemiddeld 4 meter en een lengte van maximaal 105 meter. Daarmee komt het bergend vermogen uit op $420 m^3$.

Voor een maatgevende bui $T=100$ dient gerekend te worden met de toename van verhard oppervlak $\times 0,084$ m per m^2 . Uitgaande van circa $8.000 m^2$ verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) is er circa $672 m^3$ aan waterberging nodig ($8.000 \times 0,084$). Daarom wordt naast de voorziene wadi, een verlaagd parkeerterrein gerealiseerd, waar ook tijdelijk regenwater geborgen kan worden tijdens extreme buien. Door gebruik te maken van goed infiltreerbare materialen wordt het water snel in de ondergrond opgenomen. Een parkeerterrein met 84 parkeerplaatsen is circa $1.700 m^2$ groot ($20 m^2$ per parkeerplaats, inrit en plek). Op het parkeerterrein kan $340 m^3$ water worden opgevangen. In totaal kan er $420 + 340 = 760 m^3$ regenwater worden opgevangen. Daarmee wordt er voldoende mogelijkheid voor waterberging in het plangebied gerealiseerd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

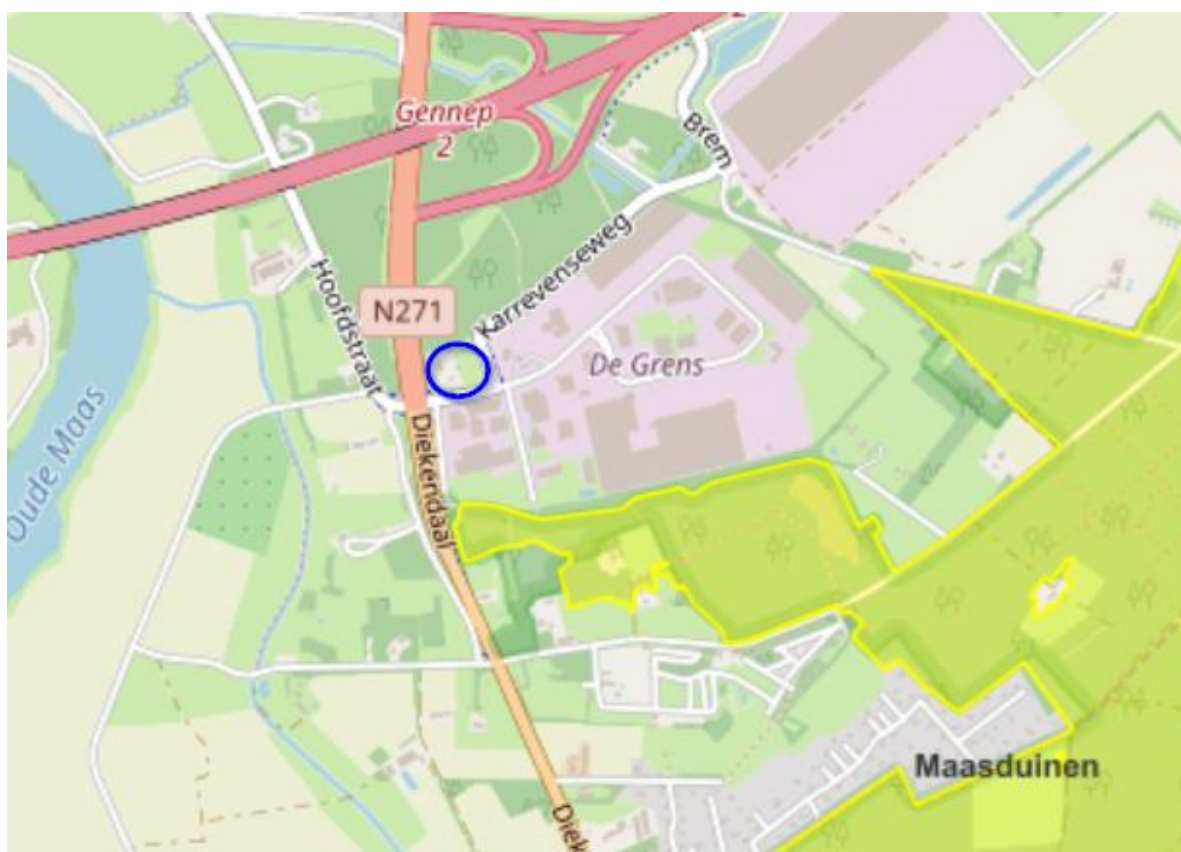
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Maasduinen' bevindt zich op circa 230 meter afstand van het plangebied.



Begrenzing van het Natura 2000-gebied Maasduinen

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied in beeld te brengen is een Aeriusberekening uitgevoerd voor het toekomstig gebruik van het initiatief en de aanleg van deze. Het rapport hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat vergeleken met het huidige gebruik het toekomstige gebruik van het plangebied en de aanleg van het initiatief niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar op Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van (en verblijfplaatsen) van huismussen en vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Ten aanzien van overige beschermde soorten en hun leefgebied vormt de beoogde ontwikkeling geen bezwaar mits enkele maatregelen worden getroffen.

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor huismussen en vleermuizen. Het onderzoeksrapport hiervan is opgenomen als bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied geen functie heeft voor huismussen. Tevens leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een significante aantasting van het leefgebied van vleermuizen. Er behoeft voor zowel huismussen als vleermuizen geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De locatie wordt met twee inritten ontsloten via de Karrevenseweg. De bestaande inrit in de noordoostelijke hoek van het plangebied blijft behouden. De tweede inrit komt in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Indien een laaddock nodig is kan deze aan de noordkant van het plangebied gesitueerd worden. Hierdoor blijft het dock uit het zicht maar is deze wel goed bereikbaar. Manoeuvreren met vrachtwagens gebeurt op eigen terrein.

Wat betreft de toename van de verkeersintensiteit, is een berekening gemaakt op basis van cijfers van de initiatiefnemer. Voor licht verkeer wordt hierbij uitgegaan van 20 verkeersbewegingen per dag van werknemers. Daarnaast zijn er 2 verkeersbewegingen per week van middelzwaar verkeer. Omgerekend is dat circa 0,3 verkeersbewegingen per dag. Tevens worden er 2 verkeersbewegingen van vrachtwagens per 2 weken verwacht. Omgerekend is dat circa 0,15 verkeersbewegingen per dag. Dit zijn in totaal 20,45 verkeersbewegingen per dag. In de huidige situatie is er sprake van 8,2 verkeersbewegingen per dag (voor 1 woning). Met voorliggend plan is er daarmee een toename van 12,25 verkeersbewegingen per dag ($20,45 - 8,2$). De Karrevenseweg en de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen.

Wat betreft parkeren geldt in het plangebied het "Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld op 4 juni 2018. Hierin wordt uitgegaan van de parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeernormen uit de CROW-publicatie 317. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief', omdat deze het meest overeenkomt met de functie van het beoogde bedrijf (evenementen organiseren en opslag, overslag en sorteren van materialen). Op basis hiervan bedraagt de parkeernorm 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het totale bvo uit voorliggend schetsontwerp bedraagt circa 6.400 m². De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 71 parkeerplaatsen ($1,1 \times 64 = 70,4$). Met het plan komen er 28 parkeerplaatsen langs de zuidzijde van het plangebied en 56 parkeerplaatsen op een parkeerterrein in de noordoostelijke hoek van het plangebied. In totaal worden op de locatie 84 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruim wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

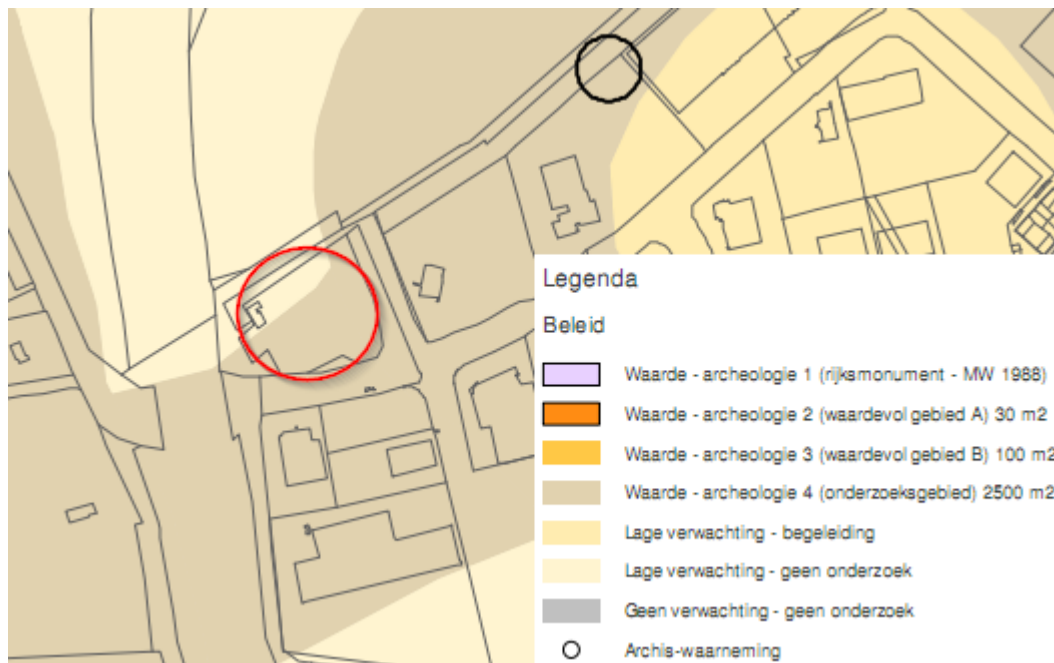
Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Genneep. Hierop is te zien dat er binnen en rondom het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Genneep

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische waardenkaart van de gemeente Gennep. Hierop is te zien dat het noordwestelijk deel van het plangebied een lage archeologische verwachting heeft, waarbij geen onderzoek nodig is. Het overige deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hierbij is een onderzoek verplicht bij bodemingrepen vanaf 2.500 m².



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gennep

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden twee bedrijfsgebouwen gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 3.000 m². Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied verschillende archeologische waarden vanaf het Mesolithicum tot de Nieuwe Tijd zijn aangetroffen. In het plangebied zijn echter ook enkele verstoringen te verwachten. Deze verstoringen bevinden zich ter plaatse van wegen, bebouwing en diverse kabels en leidingen in het gebied. Er bestaat echter een onbekendheid over de intactheid van de bodemopbouw. Geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren binnen het gehele plangebied, in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, door middel van boringen op de plek waar de bodemingrepen verricht zullen worden.

Totdat de archeologische waarde van het plangebied bekend is zal de archeologisch dubbelbestemming gehandhaafd blijven.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "De Grens" van de gemeente Gennep, vastgesteld op 13 mei 2013.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Bedrijventerrein';
- 'Groen', met de aanduiding 'waterberging'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan. De provincie heeft tijdens de inzagetermijn een zienswijze op het plan ingediend. Deze zienswijze wordt behandeld in paragraaf 6.4.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

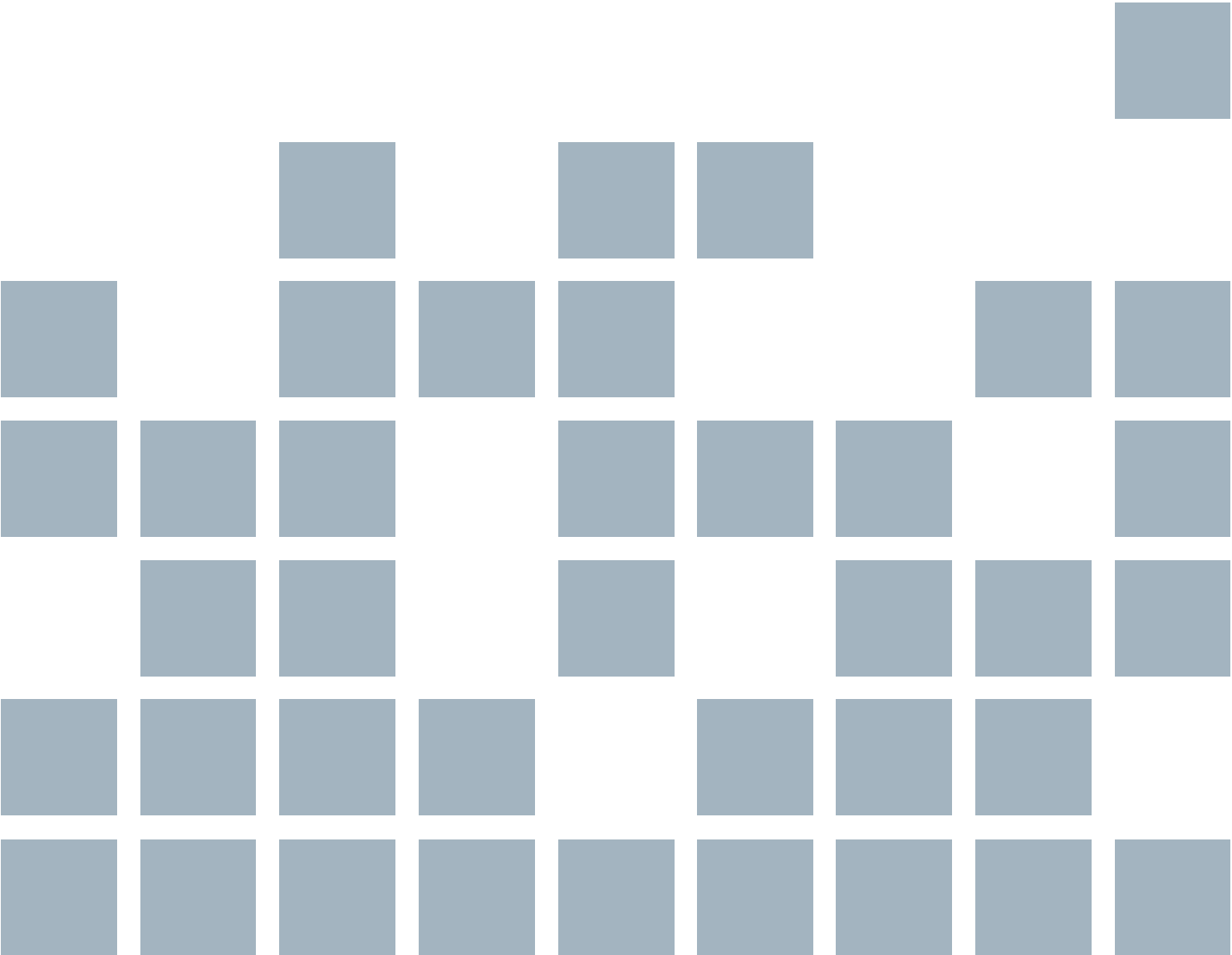
6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Karrevenseweg 2, Heijen' heeft van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de provincie Limburg.

In deze zienswijze merkt de provincie op dat voor het bestemmingsplan wel een Aeriusberekening is gemaakt voor het toekomstig gebruik van de bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan, maar niet voor de aanleg van deze en de sloop van de huidige bebouwing. Dit is in strijd met de handelingslijn 'Stikstof in bestemmingsplannen' van de provincie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en de verbeelding. Als reactie op deze zienswijze is een nieuwe voortoets opgesteld voor het bestemmingsplan, waarin zowel de stikstofdepositie van het toekomstig gebruik als van de aanlegfase is meegenomen. Deze voortoets is opgenomen in bijlage 3. Hiermee is voldaan aan het verzoek in de zienswijze.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Ladderonderbouwing

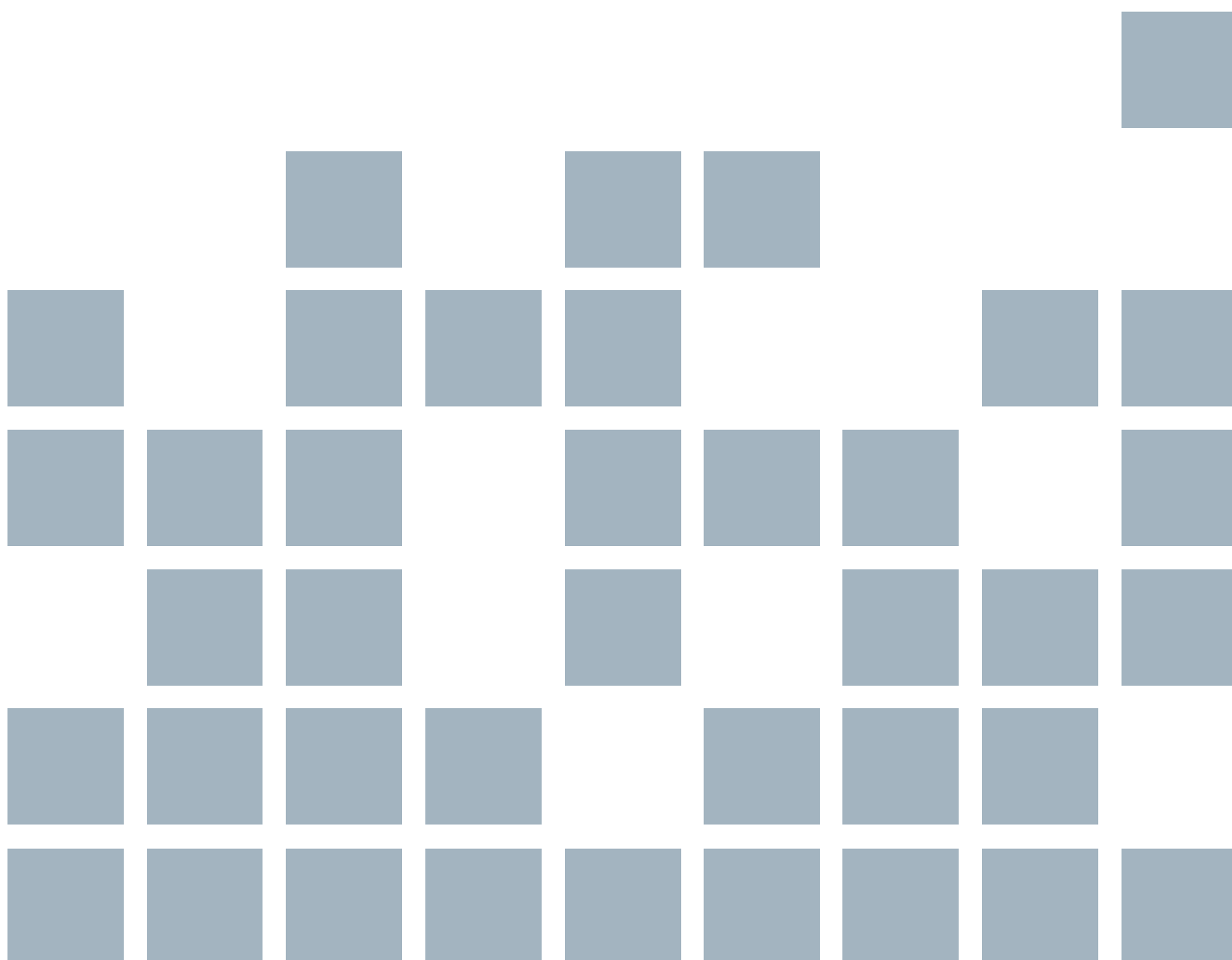
Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 Huismus- en vleermuisonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Karrevenseweg 2, Heijen met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP19093KARRE2HEI-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.6 archeologische monumentenzorg

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.7 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie.

1.8 archeologische waarde(n)

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor de externe veiligheid van inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.14 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 brand- en explosiegevaarlijke goederen

goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.27 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.28 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.29 ondersteunende horeca

niet-zelfstandige horeca die is of wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.30 onzelfstandig kantoor (bedrijfskantoor)

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft. Een onzelfstandig kantoor bevindt zich op hetzelfde bouwperceel als het bedrijf waarvan het een onderdeel is.

1.31 ondergeschikte detailhandel

detailhandel in producten die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;

1.32 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.37 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.38 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.39 vindplaats

een op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduide locatie met een vastgestelde archeologische waarde.

1.40 volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden.

1.41 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, e.d.

1.42 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.43 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de achterste bouwperceelsgrens

tussen de achterste grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 verticale diepte van een gebouw

van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van) het gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 2 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel overeenkomstig het bepaalde in 3.1.2;
- c. bedrijfsmatige internetwinkels overeenkomstig het bepaalde in 3.1.3;
- d. kantoren overeenkomstig het bepaalde in 3.1.4;
- e. buitenopslag overeenkomstig het bepaalde in 3.1.5;
- f. ondersteunende horeca;
- g. parkeren en laden en lossen overeenkomstig het bepaalde in 3.1.6;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.1.2 Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de ondergeschikte detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 2. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 150 m²;
 3. de ondergeschikte detailhandel dient in directe relatie te staan met de aanwezige bedrijfsvoering; hieronder wordt verstaan: detailhandel in producten die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten, waarbij deze bedrijfsactiviteiten als hoofdfunctie behouden blijven;
 4. de ondergeschikte detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de bedrijfsruimte die niet voor ondergeschikte detailhandel wordt gebruikt, is niet toegankelijk voor consumenten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is volumineuze detailhandel in goederen die niet-specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan;
- d. volumineuze detailhandel in goederen die specifiek verkeersaantrekkend zijn, zoals de verkoop van woninginrichting waaronder meubels, vloerbedekking, parket, zonwering, keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten en tuincentra is uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.4.

3.1.3 Bedrijfsmatige internetwinkel

De verkoop van goederen in de vorm van een internetwinkel is toegestaan, mits:

- a. geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
- b. geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
- c. een ondergeschikte en beperkte mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen.

3.1.4 Kantoren

Voor kantoren geldt het volgende:

- a. uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren toegestaan;

3.1.5 Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

- a. buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
- b. de afstand van buitenopslag tot de zijdelingse perceelgrens mag aan minimaal één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de afstand van buitenopslag tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- d. de hoogte van de opslag mag niet meer bedragen dan 5 m;

3.1.6 Parkeren en laden en lossen

Parkeren en laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;

3.2.2 Afstand perceelsgrens

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

3.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen: 4 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van een kortere afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens, mits de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten voldoende is verzekerd.

3.3.2 Toetsing afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen, een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Voorwaarde

Binnen twee jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning dient op de desbetreffende percelen, beplanting en paden te worden aangelegd en in stand te worden gehouden ten behoeve van de kwaliteitsinvestering zoals aangegeven in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

b. Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder a. voor een langere termijn en / of een ander inrichtingsplan met dien verstande dat de termijn niet langer mag zijn dan drie jaar en dat het inrichtingsplan voorziet in een voldoende groene overgang van de provinciale weg naar het bedrijventerrein.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.2 Afwijking buitenopslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.5 teneinde buitenopslag mogelijk te maken, mits er sprake is van een uit visueel oogpunt en vanuit een oogpunt van brandveiligheid aanvaardbare opslag, gelet op:

- a. de situering van de buitenopslag;
- b. de hoogte en de oppervlakte van de buitenopslag;
- c. de aard van de goederen of stoffen die worden opgeslagen;
- d. de blijvende bereikbaarheid van het bouwperceel voor de brandweer.

3.5.3 Afwijking bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder b voor het toestaan van bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, mits:

- a. de plaatsgebonden risicocontour 10-6 binnen het bouwperceel van het bedrijf is gelegen;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.4 Afwijking volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 onder d verlenen, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. waterberging onder meer in de vorm van een bergingsbassin, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen
en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeren is strijdig met deze bestemming;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is het gebruik ten behoeve van paden of andere vormen van verharding strijdig met de bestemming.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats', een rapport te overleggen waarin de n van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- d. het verlagen van het waterpeil;

- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt.

5.3.2 *Uitzondering*

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 *Afwegingskader*

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt.

5.4.2 *Voorwaarden*

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

5.4.3 *Melding en aanvullende voorschriften*

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

5.4.4 *Weigering omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Binnen de gronden waar op grond van de regels gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m² bedraagt,
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming "Waarde - Archeologie 4" toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

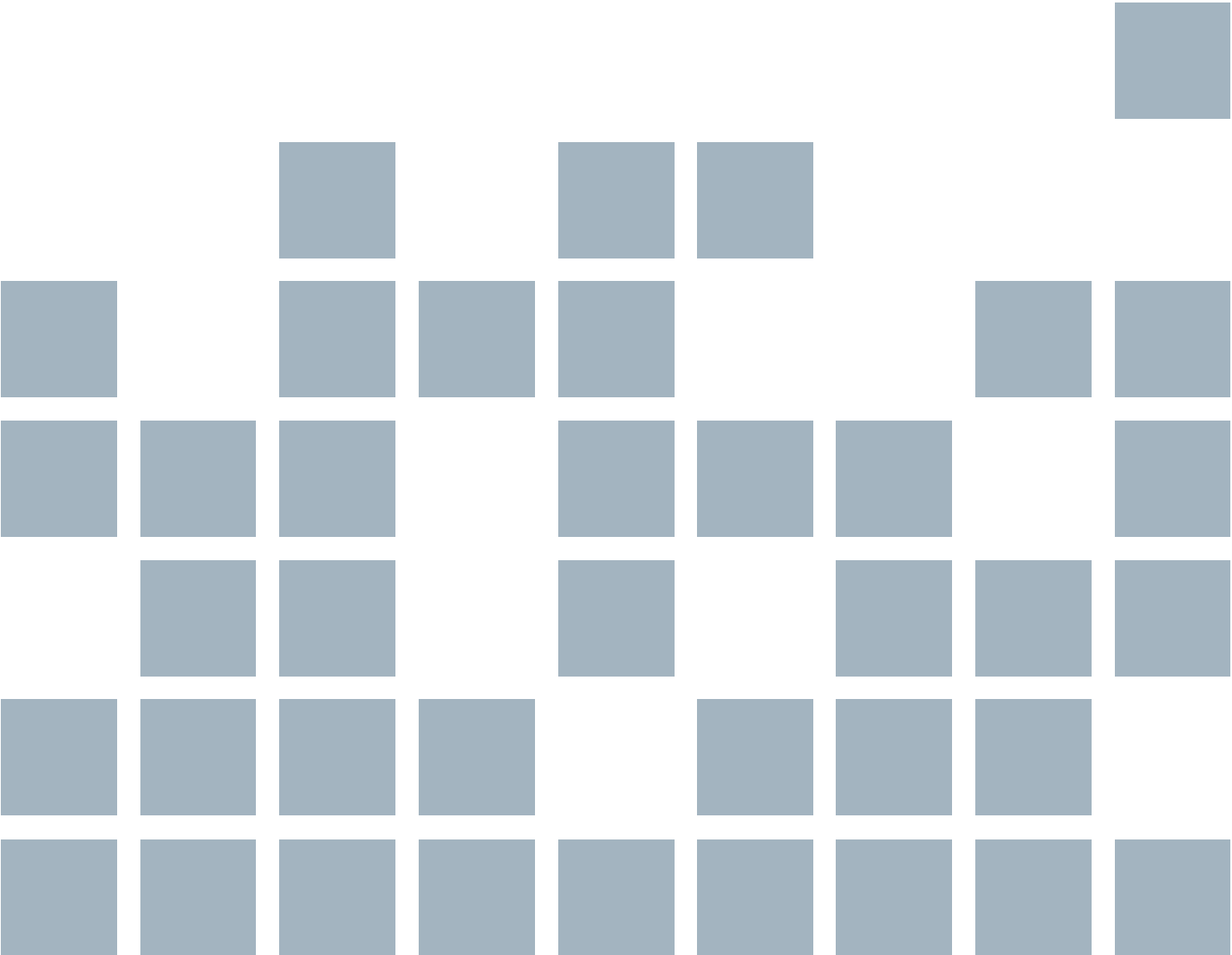
Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Karrevenseweg 2, Heijen'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement