

**BESTEMMINGSPLAN MARUM -  
POORTWEG 10**

**Bestemmingsplan Marum - Poortweg 10**

**Code 1099111 / 25-05-11**

**GEMEENTE MARUM 1099111 / 25-05-11**  
**BESTEMMINGSPLAN MARUM - POORTWEG 10**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Vigerende regelingen	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Nieuwe situatie	6
3. 3. Inpasbaarheid	7
3. 4. Duurzaam bouwen	8
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Geluid	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Water	12
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	12
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>14</b>
5. 1. Systematiek	14
5. 2. De bestemmingen	14
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>15</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15

**BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Uitgangspuntennotitie waterschap Noorderzijlvest</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Overlegreacties</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

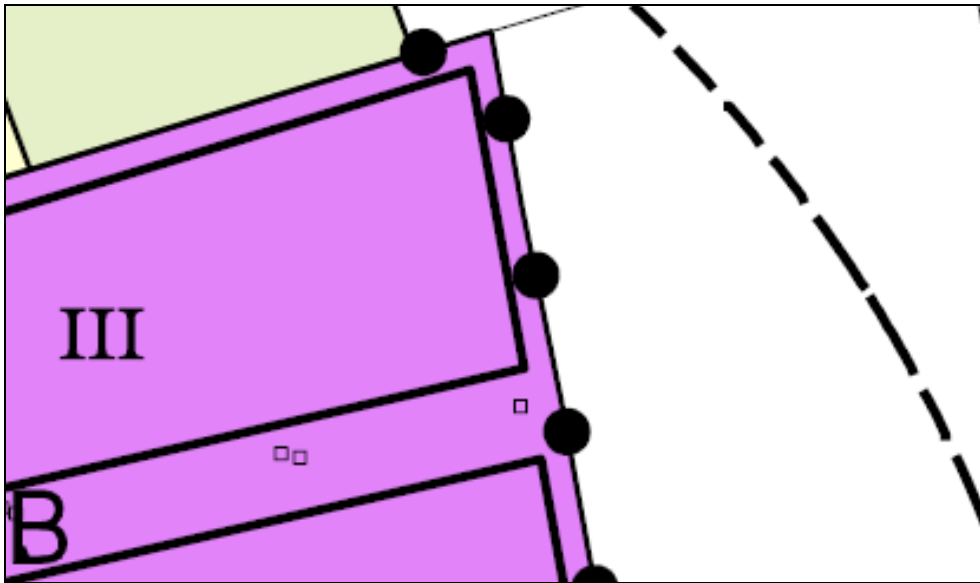
Op het perceel Poortweg 10 in Marum is een bedrijf gevestigd op bedrijventerrein "De Poort", dat aan de snelweg A7 is gesitueerd. Het bedrijf wenst uit te breiden met een nieuwe bedrijfshal voor opslag van materialen. Op de gewenste locatie voor de bedrijfshal ligt geen bouwvlak, waardoor het bouwen van de bedrijfshal niet mogelijk is. Om de bedrijfshal mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het perceel. In het nieuwe bestemmingsplan kan bovendien één regeling voor het bedrijf worden opgesteld, waar nu nog twee afwijkende regelingen uit verschillende bestemmingsplannen van kracht zijn. De gemeente Marum heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling.

### 1. 2. Ligging plangebied

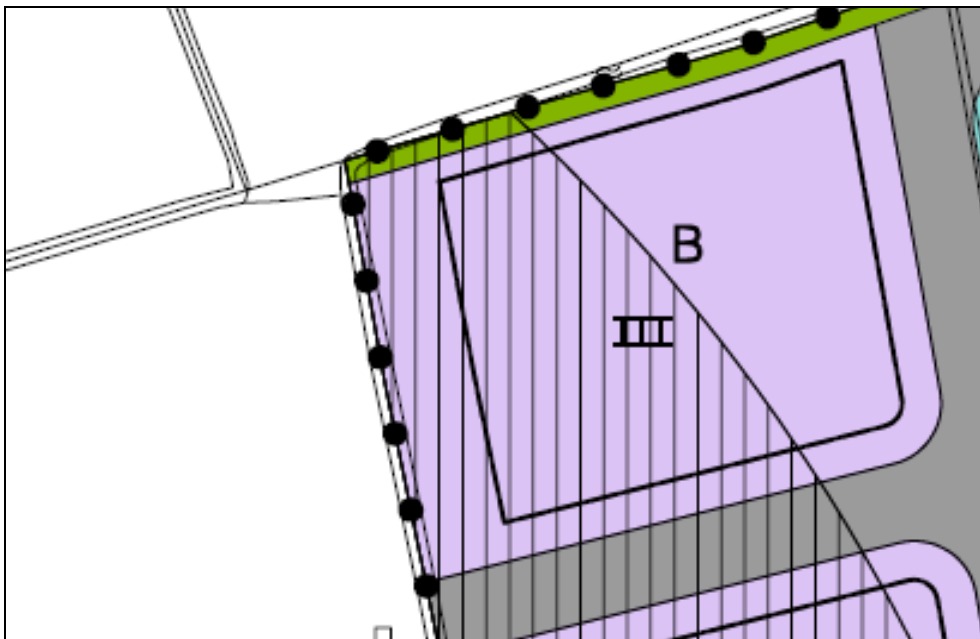
Het bedrijf is gelegen op bedrijventerrein "De Poort" tussen snelweg A7 en de kern Marum. Het plangebied is gelegen op de grens van het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein dat momenteel in ontwikkeling is. Ten westen van bedrijventerrein "De Poort" ligt bedrijventerrein "De Hoek". In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied



Figuur 2. Fragment van het bestemmingsplan "Marum 2005"



Figuur 3. Fragment van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poort II"

### 1. 3. Vigerende regelingen

Het plangebied is deels geregeld in het bestemmingsplan "Marum 2005" en deels in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poort II" van de gemeente Marum. De fragmenten van de bestemmingsplannen zijn weergegeven in figuur 2 en 3. De bestaande bebouwing op het perceel is gebouwd binnen het bouwvlak in de bestemming "bedrijven" van het bestemmingsplan "Marum 2005".

De geplande nieuwe bedrijfsbebouwing is deels gesitueerd buiten het bouwvlak van dit bestemmingsplan en deels buiten het bouwvlak van de bedrijfsbestemming van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poort II". In beide bestemmingsplannen zijn op het perceel bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Het plangebied ligt binnen de geluidszone industrielawaai van bedrijventerrein "De Hoek".

#### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het actuele beleidskader van de provincie en de gemeente geschetst. In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan wordt het plan beschreven, waarbij de huidige en de gewenste situatie aan bod komen. Vervolgens wordt de functionele en ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling getoetst. Daarna worden in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Onderwerp van hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is gesplitst in de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor de ontwikkeling in het plangebied toegelicht. Rijksbeleid is daartoe, vanwege de aard en omvang van het plan, niet relevant. Hierna komen het provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod.

### 2. 1. Provinciaal beleid

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013***

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan is te beschouwen als een structuurvisie in de zin van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren.

Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

Bedrijvigheid buiten economische kernzones wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen. In het nieuwe POP III wordt lokale bedrijvigheid gebundeld.

#### ***Omgevingsverordening Provincie Groningen***

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbijbehorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op lokaal niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de (nieuwe) Wro.

Provinciaal beleid gaat uit van bundeling van bedrijvigheid op bedrijventerreinen. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats op een bedrijventerrein en is daarmee passend binnen het provinciaal beleid.

### 2. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Welstandsnota***

Nieuwe bouwwerken worden in de gemeente Marum getoetst aan de hand van de *Welstandsnota Marum geactualiseerde versie 2010*. Het bouwwerk wordt niet alleen getoetst op de kenmerken van het object, maar ook in relatie tot de omgeving.

Dit wordt gedaan vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt.

In de welstandsnota valt het plangebied deels in gebied 7 Bedrijventerreinen en deels in gebied 10 Ontwikkelingsgebieden.

De welstandscriteria van gebied 7 hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bedrijfsuitbreiding.

Een planmatig bedrijventerrein zoals "De Poort" heeft een ruime opzet, waarbij de bebouwing op enige afstand van de weg is gesitueerd. De bebouwing bestaat veelal uit een hal met een plat dak met een overwegend industriële en eenvoudige stijl. De uitbreiding van het bedrijf sluit aan bij deze kenmerken.

Voor gebied 10 zijn geen concrete criteria beschreven, omdat het ontwikkelingsgebieden betreft waarvoor nog geen concrete voorstellen zijn. Bij de planontwikkeling worden de gebieden voorzien van welstandscriteria. In dit geval betreft een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. De welstandscriteria zullen naar verwachting overeenkomsten hebben met de criteria van gebied 7.

Het bouwplan moet voorzien zijn van een positief welstandsadvies.

### ***Duurzaamheid***

In verband met de nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan duurzaamheid. Een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu creëren is het streven van de gemeente. Hierbij wordt zeker gedacht aan het milieu, de veiligheid van de leefomgeving en het behouden en versterken van de ruimtelijke omgeving.

De provincie vraagt van de gemeenten en de waterschappen bij voorbereiding en uitvoering van hun plannen voor nieuwbouw en herstructurering uit te gaan van de principes van duurzaam bouwen.

De gemeente Marum hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van woon- en werkgebieden en heeft dan ook de uitgangspunten van het Convenant Duurzaam Bouwen onderschreven.

Bij de stedenbouwkundige invulling van een nieuwbouwlocatie, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, wordt dan ook gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen.



### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3. 1. Huidige situatie

Het bedrijf bevindt zich op het bestaande bedrijventerrein “De Poort” in Marum. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de kern Marum en de snelweg A7. Ten westen van “De Poort” bevindt zich bedrijventerrein “De Hoek” en ten oosten van “De Poort” is bedrijventerrein “De Poort II” in ontwikkeling. Tussen de bedrijventerreinen en de woonbebouwing van Marum is een groenbuffer in de vorm van agrarische gronden aanwezig. Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is rekening gehouden met de groene zone en met de houtwallen die in het gebied aanwezig zijn.

De bestaande bebouwing in het plangebied bevindt zich aan de Poortweg, op het bestaande gedeelte van bedrijventerrein “De Poort”. Het resterende deel van het plangebied bevindt zich op het nieuwe bedrijventerrein “De Poort II” en bestaat momenteel uit grasland. Aan de noordzijde van het perceel is een houtwal aanwezig. In figuur 4 is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

In het plangebied staat momenteel een bedrijfsgebouw van circa 20 meter bij 20 meter achter op het perceel. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag van circa 5 meter en heeft een plat dak. Voor het bedrijfsgebouw staat een bedrijfswoning bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Verder bestaat het aan de weg gelegen deel van het perceel uit verharding en gras.

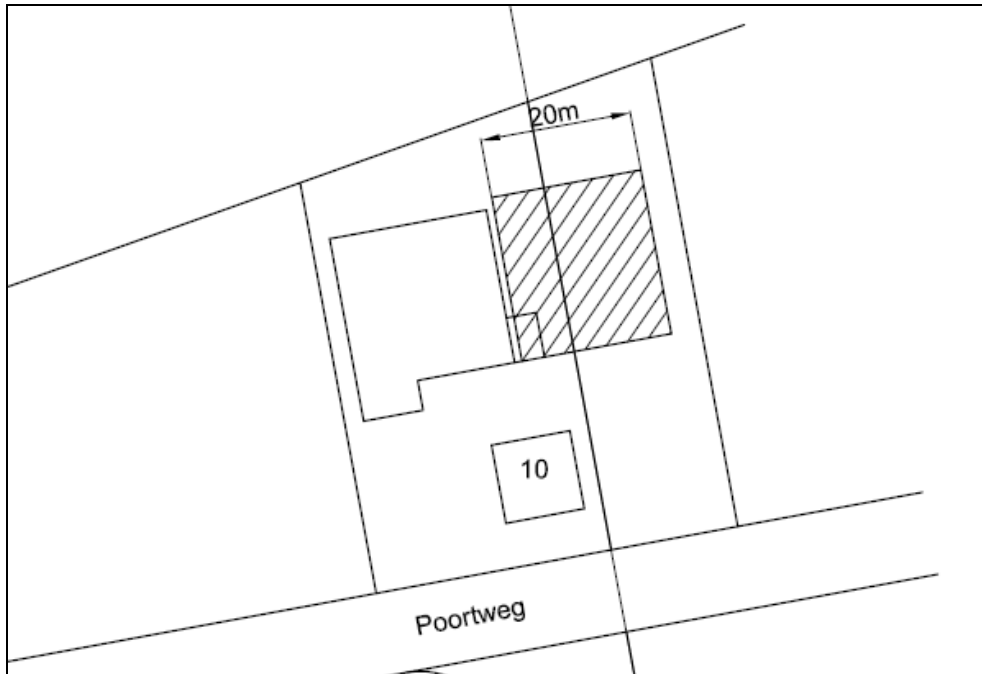


Figuur 4. Het plangebied in de huidige situatie

#### 3. 2. Nieuwe situatie

Het bedrijf heeft een uitbreiding gepland in de vorm van een opslagloods van circa 20 meter bij 20 meter. De nieuwe loods is gesitueerd naast de bestaande loods op het achterste deel van het perceel.

De bedrijfshal zal qua bouwhoogte en vorm aansluiten bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Zie figuur 5 voor de situering van de opslagloods.



Figuur 5. Het plangebied in de nieuwe situatie

### 3. 3. Inpasbaarheid

De provincie streeft ernaar om de bedrijvigheid zoveel mogelijk te bundelen op bedrijventerreinen. Bedrijven op bedrijventerreinen moeten daarom ook op de bedrijventerreinen kunnen uitbreiden. De realisatie van een extra bedrijfsruimte bij een bedrijf is daarom passend op het bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats op een nieuw uit te geven deel van bedrijventerrein "De Poort". Het perceel is daardoor aangewezen voor bedrijvigheid. Bij het invullen van dit nieuwe deel van het bedrijventerrein is geen rekening gehouden met uitbreiding van bestaande bedrijven op "De Poort", waardoor op de gewenste locatie geen bouwvlak ligt. Het is echter geen bezwaar om het bouwvlak in de bestaande bedrijfsbestemming zodanig te wijzigen dat uitbreiding van het bestaande bedrijf mogelijk is.

De uitbreiding betreft een opslagruimte voor een bouwbedrijf. Dit heeft geen gevolgen voor de omliggende bedrijfsfuncties.

Ruimtelijk gezien sluit de nieuwe bebouwing qua omvang en verschijningsvorm aan bij het bestaande bedrijfsgebouw. De nieuwe bebouwing wordt naast de bestaande bedrijfshal geplaatst achter de bedrijfswoning. Hierdoor wordt de bedrijfsbebouwing op het perceel zoveel mogelijk geclusterd.

De verharding op het perceel wordt uitgebreid ten behoeve van de nieuwe loods. Daardoor ontstaat voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op het perceel.

Bij de plaatsing van de nieuwe loods wordt rekening gehouden met het waardevolle groen aan de noordzijde. Dit blijft behouden en krijgt een bestemming waarmee de waarde wordt beschermd.

### **3. 4. Duurzaam bouwen**

Bij het realiseren van de bedrijfsuitbreiding wordt aandacht besteedt aan duurzaam bouwen. Dit gebeurt onder meer in de vorm van verantwoord materiaalgebruik.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Geluid

#### Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

#### Toetsing en uitgangspunten

##### Wegverkeerslawaai

Voor de Poortweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor de nabijgelegen snelweg A7 geldt een maximumsnelheid van 120 km/uur. Deze wegen zijn zoneringsplichtig ingevolge de Wgh. In het plangebied wordt echter geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt, waardoor een onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai niet nodig is.

##### Industrielawaai

Het bedrijventerrein “De Hoek”, dat ten westen van het plangebied is gelegen, is een gezoneerd bedrijventerrein. Dit houdt in dat er inrichtingen gevestigd mogen worden die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Dergelijke bedrijven zijn momenteel niet op het bedrijventerrein gevestigd en de gemeente Marum heeft aangegeven vestiging van dergelijke bedrijven uit te sluiten. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone rondom het naastgelegen bedrijventerrein. Dit heeft echter geen gevolgen voor het realiseren van de bedrijfshal, omdat het geen geluidsgevoelig object betreft. De zone van het bedrijventerrein wordt wel op de verbeelding opgenomen.

Bedrijventerrein “De Poort”, waarop het plangebied zich bevindt, is overigens geen gezoneerd bedrijventerrein.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

#### Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* (Besluit NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

#### **Toetsing en uitgangspunten**

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfshal mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking dat zij op grond van het *Besluit NIBM* is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Met betrekking tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

### **4. 3. Bedrijven en milieuzonering**

#### **Normstelling en beleid**

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

#### **Toetsing en uitgangspunten**

Op het bedrijventerrein zijn momenteel bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Het bedrijf in het plangebied valt binnen deze categorieën en is op het bedrijventerrein toegestaan. De uitbreiding van het bedrijf in de vorm van een opslag voor materialen is daarmee ook toegestaan. De opslagloods vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

### **4. 4. Externe veiligheid**

#### **Normstelling en beleid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

#### **Toetsing en uitgangspunten**

Ten westen van het plangebied staat een LPG tankstation. Het plangebied ligt buiten de contouren van het plaatsgebonden risico (10<sup>-6</sup>-contour) van het tankstation. Indien de ontwikkeling binnen een straal van 150 meter vanaf het tankstation plaatsvindt moet het groepsrisico worden verantwoord. Het plangebied ligt op circa 150 meter van het plangebied. De ontwikkeling betreft het realiseren van een loods voor opslag van materialen. De ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal mensen in het plangebied, waar het groepsrisico niet toeneemt. Bovendien wordt met de geplande ontwikkeling geen gevoelig object mogelijk gemaakt.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van een bedrijfshal in het plangebied.

#### **4. 5. Ecologie**

##### **Normstelling en beleid**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

##### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

#### **Toetsing en uitgangspunten**

##### Gebiedsbescherming

Op circa 1,0 km afstand van het plangebied is EHS aanwezig. Gezien de afstand tot het plangebied en de aard en de omvang van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten op de EHS verwacht. Er is geen gebied in de nabije omgeving aangewezen als Natura 2000-gebied.

##### Soortenbescherming

Met de ontwikkeling wordt de bouw van een bedrijfshal beoogd op een bestaand bedrijventerrein. In het kader van het bestemmingsplan "De Poort II" is in 2003 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in 2007 geactualiseerd. Uit het onderzoek is gebleken dat bij de uitvoering van de werkzaamheden beschermde diersoorten geschaad kunnen worden. Beschermde plantensoorten worden niet aangetast. De bevindingen uit het uitgevoerde onderzoek kunnen worden overgenomen voor het plangebied van dit bestemmingsplan. De werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Dit betekent dat er geen belemmeringen met betrekking tot soortenbescherming zijn voor de gewenste ontwikkeling. Wel moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen en moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

#### 4. 6. Water

##### **Normstelling en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Noorderzijlvest.

##### **Toetsing en uitgangspunten**

Het wateradvies is, via de digitale watertoets, aangevraagd bij het waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft in een uitgangspuntennotitie haar wateradvies gegeven met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. Bij de realisatie van het bouwplan wordt rekening gehouden met de adviezen van het waterschap. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 1.

#### 4. 7. Bodem

##### **Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

##### *Bodembeleidsplan Westerkwartier 2006-2010*

In 2000 is het "Bodembeleidsplan Westerkwartier 2006-2010", een gezamenlijk project van de gemeenten Marum, Grootegast en Leek, verschenen. Het doel van dit plan was het opstellen van een aantal bodemgerelateerde maatregelen, waarmee de gemeenten (gezamenlijk of individueel) een bestuurlijke keuze kunnen maken voor de gefaseerde implementatie van (enkele van) deze maatregelen.

##### **Toetsing en uitgangspunten**

Met betrekking tot het bestemmingsplan "De Poort II" zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Destijds is bij de inrichting van het plan rekening gehouden met de toen aangetroffen verontreiniging. De grond in het plangebied is daardoor geschikt voor de beoogde functie. In het kader van de bouwvergunningsprocedure dient wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

#### 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

##### **Normstelling en beleid**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden.

Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

**Toetsing en uitgangspunten**

Het plangebied heeft volgens de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bestemmingsplan "De Poort II" is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn toen geen aanwijzingen gevonden die duiden op aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Die conclusie kan voor dit bestemmingsplan worden overgenomen. Nader onderzoek naar archeologische waarden is niet noodzakelijk.



## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5. 1. Systematiek**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen.

### **5. 2. De bestemmingen**

#### *Bedrijf*

De bestemming "Bedrijf" is gelegd op het deel van het plangebied waar bedrijven zijn toegestaan. Het betreft bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2. Verder zijn binnen de bestemming onder meer groenen parkeervoorzieningen ten behoeve van bedrijven toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en mogen maximaal 10 meter hoog zijn. Het bouwvlak is ruim aangegeven, maar om te voorkomen dat het gehele bouwvlak voor bebouwing wordt gebruikt, mag 80% van het bouwvlak bebouwd worden. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 600 m<sup>3</sup>.

#### *Groen – waardevolle beplanting*

De waardevolle houtwallen in het plangebied zijn afzonderlijk geregeld. Ter bescherming van de houtwallen is een regeling opgenomen dat voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakreacties en twee overlegreacties binnengekomen. De overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. In bijlage 2 zijn de overlegreacties opgenomen.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 25 mei 2011 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **6.2.1. Financiële uitvoerbaarheid**

De realisatie van de bedrijfshal wordt bekostigd door het ter plaatse gevestigde bedrijf. Aangenomen mag worden dat het bedrijf beschikt over de benodigde middelen, waardoor het plan financieel haalbaar is.

### 6.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van een bedrijfsloods. Dit valt niet onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet.

===