

**bestemmingsplan Benedenste
Kruisweg 13, Nijbroek, gemeente
Voorst**

Advies in ruimtelijke ordening



**Fokko Agteres Advies in Ruimtelijke Ordening
september 2014
Status: vastgesteld**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
2	De huidige (bouwkundige) situatie	4
3	Bedrijfseconomische aspecten	6
4	Beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid	7
4.2	Provinciaal beleid	7
4.3	Regionaal beleid	8
4.4	Lokaal beleid	8
4.5	Welstand	9
5	Onderzoeken	11
5.1	Bodem	11
5.2	Geluid	11
5.3	Bedrijven en milieuzonering	12
5.4	Waterhuishouding	13
5.5	Flora en fauna	13
5.6	Luchtkwaliteit	14
5.7	Externe veiligheid	14
5.8	Monumenten/cultuurhistorie	15
5.9	Verkeer	15
5.10	Archeologie	15
5.11	Landschappelijke inpassing	16
6	Planbeschrijving	17
7	Juridische planopzet	18
8	Economische uitvoerbaarheid	21
9	Overleg en inspraak	22
9	Regels	23
Bijlagen		
▪ Erfinrichtingsplan		
▪ Luchtkwaliteitonderzoek		
▪ Bodemonderzoek		
▪ Standaard staat van bedrijfsactiviteiten		

1

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De firma Fikse b.v. heeft eind 2012 de gemeente gevraagd of zij bereid is mee te werken aan een uitbreiding aan de achterzijde van haar houtvezelbedrijf, gevestigd aan de Benedenste Kruisweg 13 te Nijbroek. Deze uitbreiding is uit bedrijfseconomisch opzicht noodzakelijk wil dit bedrijf zowel nu als in de nabije toekomst haar positie in de huidige markt kunnen behouden. Deze uitbreiding past echter niet binnen het geldende planologisch kader zoals dit is vastgelegd in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. De in dit bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt verhoogd van 1375 m² naar 1700 m².

De gemeente heeft op 22 maart 2013 aangegeven dat zij in beginsel hiertoe bereid is. Dit wil zij doen door het planologisch mogelijk maken van deze uitbreiding via een herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.



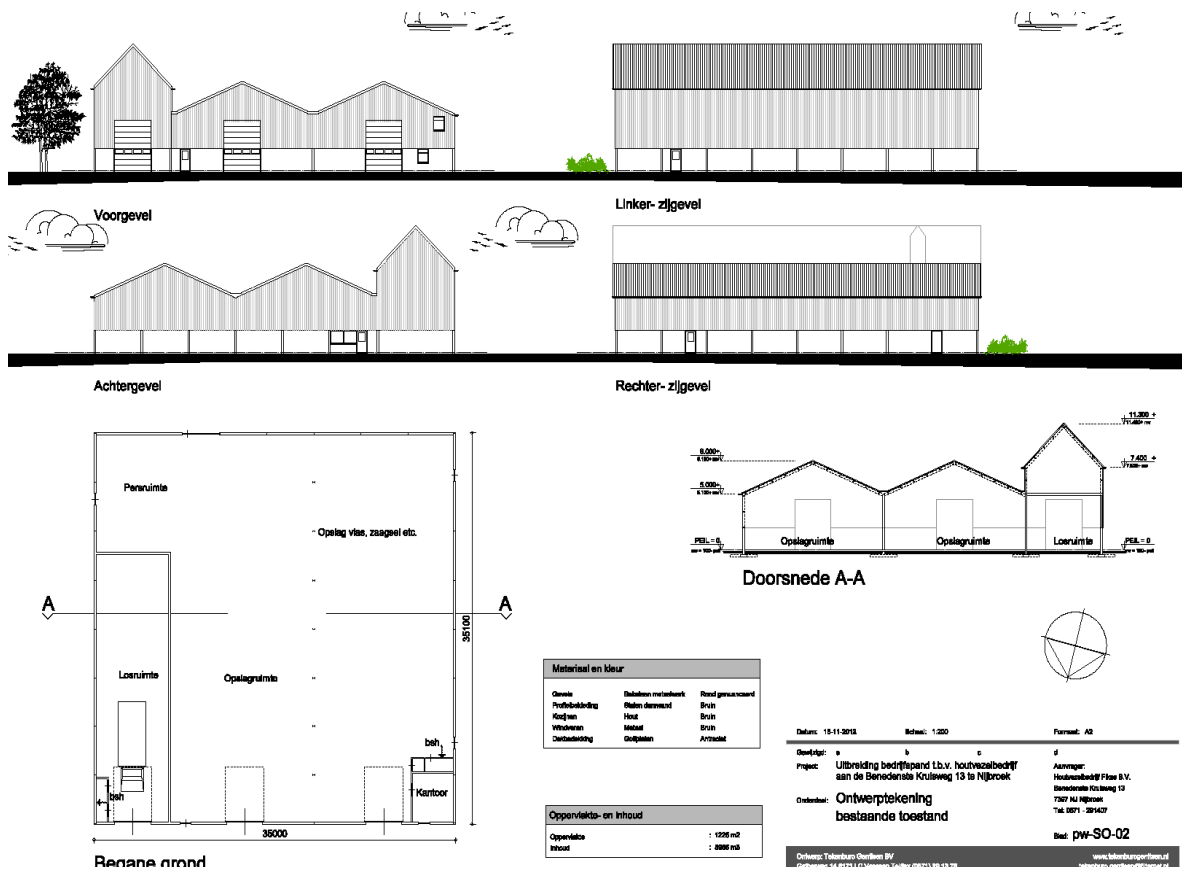
figuur 1: rood omcirkeld ligging plangebied

2

2 De huidige (bebouwde) situatie

Bij het bedrijf Fikse b.v. worden houtvezels en stro geperst en bewerkt, wat ook wel “animal-bedding” wordt genoemd. Door derden worden vezels en vlas aangeleverd die op de begane grond worden gestort om daarna vervolgens op verdieping te worden gezeefd, gesorteerd en verpakt in plastic balen van 18 tot 20 kg. In de bedrijfshal worden gemiddeld zo'n 8.000 balen opgeslagen. Deze balen worden *in z'n geheel in de agrarische sector afgezet* om dienst te doen als strooisel voor stallen etc.

Wanneer de producten niet worden afgenomen, zoals in het voor- en najaar wanneer het vee van de agrariërs buiten wordt gehouden, vinden er logischerwijs ook geen bestellingen plaats. Dit betekent dat Fikse een extra voorraad voor de winterperiode (± van oktober tot april) moet aanleggen. Op dit moment is - na ongeveer 2 ½ week produceren van balen stro - de bestaande bedrijfshal hiermee helemaal gevuld.



figuur 2: huidige bedrijfsgebouw

3

3 Bedrijfseconomische aspecten

3.1 interne- en externe bedrijfsinfrastructuur

Tijdens natte weersomstandigheden bij het buiten laden op het voor- en achterterrein, lijdt het (stro) product kwaliteitsverlies. In de (bestaande) bedrijfshal zelf is meestal geen ruimte om te laden in verband met de beperkte opslagmogelijkheden. Los van deze weersomstandigheden moeten in verband met de voorraadvorming voor de winterperiode regelmatig strobalen op het buitenterrein worden opgeslagen met alle nadelige gevolgen voor de kwaliteit ervan.

Het bedrijf zet nagenoeg al haar producten af bij agrariërs in het (omringende) buitengebied en is functioneel en dienstbaar aan het buitengebied. Dit betekent tevens dat er korte lijnen zijn tussen bedrijf en cliënten. De huidige locatie is (meer dan) gunstig gelegen in het buitengebied (goede verbindingen met het omringend wegennet van en naar dorpen en de autosnelweg (A 50) en dus goed bereikbaar voor het bezoekend vrachtverkeer, als voor het langzaam verkeer (tractoren).

Er is de laatste jaren veel geïnvesteerd op de huidige lokatie in de vorm van het en het aanschaffen een nieuwe persmachine en een uitbreiding van de containeropslagruimte. Het bedrijf Fikse kent een goede structuur, is economisch functioneel van opzet en met een goede lay-out.

3.2 productinnovatie

Het bedrijf Fikse doet veel op het gebied van productinnovatie. Zo is het bekend dat agrariërs in de omgeving van het bedrijf steeds vaker hun stallen vergroten of nieuwe laten bouwen met een dito behoefte aan goed stromateriaal. In verband hiermee heeft Fikse een nieuw product ontwikkelt namelijk koolzaadstro. Hierna blijkt veel vraag te zijn. Dit betekent dat er voor dit nieuwe product opslagruimte nodig is.

Het is algemeen bekend dat stro van rieten daken niet langer meer in de open lucht mag worden verbrand. In verband hiermee is het bedrijf gestart met een proef om van dit riet een strooiselproduct te vervaardigen. Ook voor dit product is nieuwe (extra) opslagruimte noodzakelijk.

4

4 Beleidskader

4.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals ondermeer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De SVIR streeft er naar dat Nederland de komende decennia concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt. Dit wil het Rijk doen met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. *Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.*

Wat betreft de relevantie van deze SVIR ten aanzien van het uitbreiden van het bestaande houtvezelbedrijf, kan worden gezegd dat - gelet op het hiervoor gecursiveerde tekstgedeelte - deze past binnen de filosofie van het Rijk zoals hiervoor weergegeven.

4.2 provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland/ Streekplan Gelderland

In het streekplan Gelderland van 2005 - dat op 29 juni 2005 is vastgesteld - is het ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Met de vaststelling van de Wro in 2008 is het instrument Streekplan komen te vervallen en kent de Wro nu de benaming Structuurvisie oftewel in de Gelderse situatie Structuurvisie Gelderland die inhoudelijk gelijk is aan het "vroegere" streekplan.

Deze Structuurvisie is het ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Met betrekking tot bedrijvigheid in het buitengebied - waartoe ook dit houtvezelbedrijf is te rekenen - heeft de provincie het volgende beleid geformuleerd.

Ruimtelijke verordening Gelderland (RVG)

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland van 15 december 2010 staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

De regels in deze Verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In deze regels wordt aandacht geschonken *aan onderwerpen die van provinciaal belang zijn*. Deze zijn verstedelijking, wonen, bedrijventerreinen, detailhandel, recreatiewoningen en -parken, glastuinbouw, waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening, ecologische hoofdstructuur, waardevol open gebied en nationaal landschap.

Voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven geldt in principe een uitbreidingsmogelijkheid van 20 % van het bestaande bebouwde oppervlak met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak na de uitbreiding conform de RVG niet meer dan 375 m² mag bedragen. Van dit provinciale beleid kan echter worden afgeweken. Aangetoond moet worden dat het voor het bedrijf noodzakelijk is om uit te breiden en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Bovendien moet er landschappelijke inpassing plaatsvinden.

Voor het bedrijf Fikse is - zoals met name uit hoofdstuk 3 blijkt - uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk. Er is behoefte aan opslagruimte en die kan niet meer gevonden worden binnen de bestaande bebouwing. Ook is aantoonbaar dat verplaatsing naar een bedrijventerrein economisch niet haalbaar is. Dit heeft ondermeer te maken met het feit, dat in 2003/2004 forse investeringen zijn gedaan in de nieuwe persmachines, alsmede het realiseren van een aanbouw van de bestaande loods. Investerings die anno 2014 nog geenszins zijn afgeschreven.

Ook aan de landschappelijke inpassing is uitvoerig aandacht besteed. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld die mede tot doel heeft om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in relatie tot zijn omringende - hoofdzakelijk agrarische - omgeving te verbeteren.

4.3 regionaal beleid

Voor het gebied waarin houtvezelbedrijf Fikse is gesitueerd geldt tevens de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek. In deze Visie is *geen* beleid opgenomen dat specifiek van toepassing is op deze vorm van in het buitengebied aanwezige bedrijvigheid.

4.4 lokaal beleid

ruimtelijke toekomstvisie Voorst (RTV)

Volgens de RTV uit 2005 ligt het plangebied in het “Noordelijk Weteringengebied”. De RTV heeft voor dit gebied de volgende ambitie.

Gezien de bestaande samenhangen en ontwikkelingsmogelijkheden ligt het primaat bij de grondgebonden landbouw. Aanvullend op deze hoofdfunctie leent dit gebied zich voor recreatie (o.a. verbrede landbouw), voor natuurontwikkeling (langs weteringen) en voor het vasthouden en bergen van water langs weteringen en in laagten.

bestemmingsplan Buitengebied

Beleidsbepalend voor de gewenste uitbreiding van houtvezelbedrijf Fikse, is wat hierover in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied (28 januari 2013) is verwoord. In hoofdstuk 5.7 (niet-agrarische bedrijven) van de toelichting van dit bestemmingsplan wordt met betrekking tot verwachte ontwikkelingen voor deze categorie van bedrijven in het buitengebied het volgende opgemerkt.

In het plangebied komt een groot aantal niet-agrarische bedrijven voor. Onderscheiden worden bedrijven, horeca en detailhandel. De meeste bedrijven in het plangebied behoren tot de milieucategorieën 2 en 3. Voor het beleid met betrekking tot de voortzetting van de bestaande bedrijfs-, horeca- en detailhandelsactiviteiten zijn de volgende overwegingen van belang.

De niet-agrarische bedrijven die in het vigerende bestemmingsplan positief zijn bestemd en de niet-agrarische bedrijven die al gedurende langere tijd in het plangebied zijn gevestigd en die de huidige bestemming zijn ontgroeid, worden positief bestemd.

Houtvezelbedrijf had/heeft als gevolg van de jarenlange vestiging op de lokatie aan de Benedenste Kruisweg, zowel onder het oude- als nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfsbestemming.

4.5 welstand

De gemeenteraad heeft in oktober 2010 de Welstandsnota Kwaliteit met zorg voor de bebouwde omgeving vastgesteld. Houtvezelbedrijf Fikse is gelegen in “overig landelijk gebied”. Hiervan zegt de Nota, dat het hier gaat om het grootste deel van het buitengebied met veel verspreide bebouwing in een relatief open landschap. De bebouwing wordt gekarakteriseerd door een overwegend 19e en 20e eeuwse uiterlijk.

Het welstandsbeleid ten aanzien van de bebouwing in dit gebied is geformuleerd in de objectcriteria ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen, agrarische bedrijfsbebouwing en niet-agrarische woonbebouwing. Voor niet-agrarische bedrijfsbebouwing zijn geen specifieke objectcriteria geformuleerd.

Het bestemmingsplan is met het hiervoor omschreven gemeentelijk beleid in overeenstemming.

5

5 Onderzoeken

5.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht in de bodemkwaliteit moet zijn. De bodem in het plangebied moet in verband hiermee aan de geldende streefwaarden en interventiewaarden worden getoetst. Deze waarden zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM van februari 2000.

In juni 2013 is door Boluwa Eco Systems b.v. te Heerde een bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het uitbreiden van het bestaande bedrijfsgebouw. Dit bureau komt op basis van de onderzoekresultaten tot de conclusie, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw op het perceel zijn. Het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- 1 woningen
- 2 onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- 3 ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw voor opslagdoeleinden kan uit geluidhinderroogpunt worden gekwalificeerd als een niet geluidgevoelig gebouw. In verband hiermee hoeft voor dit bestemmingsplan *geen* akoestisch onderzoek te worden opgesteld.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

1. Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Dit bestemmingsplan betreft het aan de zuidkant beperkt uitbreiden van het bestaande fabriekspand over een diepte van 13 m. Houtvezelbedrijven worden niet specifiek vermeld in de hiervoor genoemde VNG-brochure. Aansluiting is gezocht bij groothandel in bouw/hout. Rekeninghoudend dat ook zeefwerkzaamheden plaatsvinden is tevens een relatie gelegd met een aannemersbedrijf met een werkplaats met een vergelijkbaar oppervlak en een transportbedrijf. Daarbij gelden volgens deze brochure achtereenvolgens de volgende richtafstanden (in meters) voor geur 10 m, voor stof 30 m en voor geluid 50 m.

De afstand tot dichtstbijzijnde maatgevende woningen van derden is ongeveer 12 meter tot de woning Benedenste Kruisweg 11 en ongeveer 16 meter tot de woningen Benedenste Kruisweg 12 en 12a.

Wat betreft het aspect “stof” is een luchtkwaliteitscan uitgevoerd die met betrekking tot eventuele uitstoot van fijnstof een positief resultaat oplevert. Wat betreft het aspect “geluid” kan worden gezegd, dat dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op een grotere in pandige opslag en niet zozeer in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiervan uitgaande is de veronderstelling gerechtvaardigd dat dit geen toename van geluidsbelasting met zich mee zal brengen.

5.4 Waterhuishouding

Het beleid van de (rijks) overheid is de laatste jaren vooral gericht om risico's op wateroverlast of als tegenhanger watertekort tot een minimum te beperken. Om dit te bereiken kennen ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets. In deze watertoets worden de belangen van het watersysteem bij de ruimtelijke planvorming gewaarborgd. Zo is de gemeente gehouden om bij ruimtelijke plannen - en dus ook dit bestemmingsplan - de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium hierbij te betrekken. Dit vindt zijn nadere concretisering in de in het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde verplichting tot overleg met het waterschap.

Uit deze door het waterschap Vallei en Veluwe op 13 augustus 2013 uitgevoerde watertoets blijkt het volgende.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor dit bestemmingsplan een *positief* wateradvies gegeven. Zie de bij het plan behorende Bijlage.

5.5 Flora en fauna

Voor de bescherming van dier- en plantensoorten zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet van toepassing.

Natuurbeschermingswet

Gebieden zoals natuurgebieden kunnen voor de flora en fauna relevant zijn. Zo kunnen dit soort gebieden - zoals die in Natura 2000 worden aangeduid - op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het perceel Benedenste Kruisweg 13 is niet in de directe nabijheid van zulke gebieden gelegen, zodat op basis van deze wet geen sprake is van een beschermingswaardige situatie.

Flora en Faunawet

In deze wet wordt ondermeer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de natuurwaarden die aanwezig zijn hierdoor niet in negatieve zin worden beïnvloed. Doet zo'n situatie zich voor, dan moet op basis van deze wet hiervoor ontheffing worden gevraagd.

De geplande uitbreiding van de bestaande houtvezelfabriek vindt plaats op de bestaande verhardingen van het achterterrein.

Gelet op de constructie van de huidige achterwand - voornamelijk plaatmateriaal - is het niet aannemelijk dan wel zeer onwaarschijnlijk dat vanuit faunaperspectief zich hier vogels of andere diersoorten nestelen, fourageren dan wel deze achterzijde als overnachtinggelegenheid gebruiken. Gelet op deze omstandigheden behoeven op dit vlak geen beschermenswaardige maatregelen te worden getroffen.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ingetrokken. Op grond van de luchtkwaliteitseisen moet de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen in de afwegingen worden betrokken.

Om niettemin bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden die geen of nagenoeg geen invloed op de mate van luchtverontreiniging hebben, is er een algemene maatregel van bestuur opgesteld waarbij het begrip “niet in betekenende mate” is geïntroduceerd. (Besluit NIBM). Hierin zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op een lijst van categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het gaat hier echter om de uitbreiding van een houtvezelbedrijf waarbij met name het aspect fijnstof van betekenis kan zijn voor het al dan niet aanwezig zijn van (een bepaalde mate) van luchtverontreiniging. In verband hiermee is door Lycens b.v. te Oldenzaal in augustus 2013 een luchtkwaliteitscan uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de aard en beperkte omvang van het te realiseren bedrijfsgebouw de beoogde ontwikkeling “niet in betekende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is de uitbreiding niet in strijd met het Besluit gevoelige bestemmingen. Het onderzoek is als Bijlage bij het plan gevoegd.

5.7 Externe veiligheid

In het kader van het beoordelen van dit bestemmingsplan of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, moet ook worden gekeken of en in hoeverre het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor dit plan relevantie heeft.

In dit besluit worden twee categorieën van risicogevoelige objecten onderscheiden, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voorts geeft dit Besluit de waarden weer voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten, waarbij tevens het begrip “plaatsgebonden risico” wordt gehanteerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting.

Om te bepalen of in de nabijheid van dit bestemmingsplan risicovolle inrichtingen zijn gelegen, is de risicokaart die de provincie Gelderland heeft opgesteld een belangrijk beoordelingskader. Gebleken is dat op basis van deze kaart het perceel Benedenste Kruisweg 13 *niet* gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het BEVI valt.

5.8 Monumenten/cultuurhistorie

De gemeente Voorst kent ter bescherming van op haar grondgebied gelegen rijks- en gemeentelijke monumenten een zogenaamde monumentenlijst. Voor elk monument zijn de belangrijkste kenmerken weergegeven. Tevens is ieder monument voorzien van een statusaanduiding, namelijk 'RM' voor Rijksmonumenten en 'GM' voor Gemeentelijke monumenten.

Uit informatie bij de gemeente Voorst blijkt dat de lokatie aan de Benedenste Kruisweg 13 te Nijbroek niet voorkomt op de monumentenlijst en ook niet wordt gekarakteriseerd als zijnde cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn op dit perceel geen panden of gebouwen gelegen die uit monumentaal oogpunt beschermingswaardig zijn.

5.9 Verkeer

De ontsluiting van het bedrijfsterrein vindt plaats via de Benedenste Kruisweg. Hoewel het hier om een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw gaat, mag ervan worden uitgegaan dat het aantal vervoersbewegingen van afnemers van de producten van het bedrijf niet significant zal toenemen.

Wegens ruimtegebrek wordt nu regelmatig *buiten aan de wegzijde* geladen. Gelet op de hier aanwezige *beperkte manoeuvreerruimte voor vrachtwagens* is dit uit verkeersveiligheidsoogpunt een verre van ideale situatie. Door de geplande uitbreiding, zal het manoeuvreren van vrachtwagens deels binnen het bedrijfsgebouw plaatsvinden met dito positieve gevolgen voor de verkeersveiligheid.

5.10 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Voorst is verwoord in de Erfgoedverordening. Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Belangrijk onderdeel van de nota is de *Archeologische waarden- en verwachtingenkaart*. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst. Ook geeft het beleidsplan enkele aanwijzingen voor de wijze waarop archeologie binnen bestemmingsplannen kan worden meegenomen.

Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied er sprake is van een deels *hoge- en een deels lage verwachtingswaarde*. Bovendien is het perceel aan de Benedenste Kruisweg gesitueerd in een “Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 3; bekende archeologische vindplaats”.

Wanneer zich deze situatie voordoet is bepaald, dat het streven erop moet zijn gericht om de huidige staat te behouden. Ook is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht wanneer de ingreep groter is dan 100 m² en de ingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld.

Het blijkt echter dat de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw op basis van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt gerealiseerd in het gebied met de archeologische verwachtingswaarde categorie 6. Hier is sprake van een lichte waarderingsvorm als het gaat om eventueel in de bodem aanwezige vondsten. Bovendien bedraagt de uitbreiding minder dan 2500 m². Dit impliceert dat archeologisch onderzoek *niet* noodzakelijk is. Hierbij moet worden aangetekend, dat het westelijk deel van het perceel Benedenste Kruisweg 13 een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. In dit deel vindt echter niet de uitbreiding van de bestaande fabriek plaats. In verband hiermee kent het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied tevens de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 3” (voor het westelijk deel) en “Waarde - Archeologie 6” (voor het oostelijk deel).

De regels bij deze dubbelbestemming geven aan, dat deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen of een archeologische verwachtingszone met hoge archeologische verwachting.

5.11 Landschappelijke inpassing

Het wordt belangrijk gevonden dat als gevolg van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw de rondom het bedrijfsp perceel reeds aanwezige groenstrook wordt vergroot tot 10 m met daarin opgenomen streekeigen beplanting. Deze belangrijkheid vloeit indirect voort uit de provinciale ruimtelijke verordening waarin staat dat bij gebleken noodzaak tot uitbreiding er landschappelijke inpassing moet plaatsvinden (zie onder 4.2).

Wat onder dit laatste moet worden verstaan, is richtinggevend de beplanting zoals die door Landschapsbeheer Gelderland voor de betreffende gebiedskenmerken wordt voorgeschreven. De hierin beschreven beplantingsvoorstellen zijn vertaald naar een groenvisie getiteld: “Erfinrichtingsplan Benedenste Kruisweg 13 Nijbroek” van hoveniersbedrijf Van Triest te Epe van maart 2014. Deze visie is als Bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan en maakt hiervan een integraal onderdeel uit.

6

6 Planbeschrijving

De raad van de gemeente Voorst heeft op 28 januari 2013 een nieuw bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan heeft houtvezelbedrijf Fikse een bedrijfsmatige bestemming gekregen en wel onder de noemer “Bedrijf” met de aanduiding “houtvezelfabriek”. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de bij het bestemmingsplan Buitengebied behorende 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Zoals bij hoofdstuk 5 reeds gememoreerd, zal de uitbreiding van de houtvezelfabriek haar beslag krijgen door het toepassen van de (bouw) regels zoals die nu in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor houtvezelfabriek Fikse zijn opgenomen. Het verschil met dit nieuwe bestemmingsplan is, dat - zoals bij hoofdstuk 1.1 reeds is aangegeven - in dit bestemmingsplan de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt verhoogd van 1375 m². naar 1700 m². Deze toename is uit bedrijfseconomisch oogpunt gerechtvaardigd (zie hoofdstuk 3) en past ook binnen het provinciaal ruimtelijk beleid (zie onder hoofdstuk 4.2) en het gemeentelijk ruimtelijk beleid (zie onder hoofdstuk 4.4).

Het plangebied wordt gevisualiseerd op een bij dit bestemmingsplan horende verbeelding. Deze verbeelding is *één op één overgenomen* van de verbeelding van het op 28 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied voor het perceel Benedenste Kruisweg 13. Als ondergrond is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland. Hiermee kan precies worden bepaald waar het plangebied is gelegen en hoe de begrenzingen lopen.

7

7 Juridische planopzet

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

7.1 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard, die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

7.2 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. In dit bestemmingsplan komt alleen de (enkel) bestemming “Bedrijf” voor. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de functieaanduidingen “hout verwerkingsbedrijf”

Het komt regelmatig voor dat er twee functies op één perceel plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een leiding. De aanwezigheid van deze leiding brengt de nodige beperkingen met zich mee. Deze beperkingen kunnen ook gelegen zijn onder het maaiveld.

In het geval dat er twee functies tegelijk op één perceel geregeld moeten worden in een bestemmingsplan wordt er wel gesproken van een 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Waarde - Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 6

De uitbreiding van de houtvezelfabriek zal haar beslag krijgen door het toepassen van de (bouw) regels zoals die nu in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor houtvezelfabriek Fikse zijn opgenomen.

Het verschil met dit nieuwe bestemmingsplan is, dat in dit bestemmingsplan het in Bijlage 3 bij het adres Benedenste Kruisweg 13 te Nijbroek vermelde “toegestaan oppervlak” 1700 m² bedraagt in plaats van de op dit moment nog toegestane 1375 m².

Daarnaast is in de Regels een voorschrift opgenomen, waarbij als voorwaardelijke verplichting de daadwerkelijke realisering van de groenvisie/het landschapsplan is vastgelegd.

Tot slot wordt opgemerkt, dat de bestemmingsregels een vaste opbouw kennen in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels, omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden.

Bestaande situatie

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, kan worden verwezen naar de bestaande situatie. Dit vindt veelal plaats om van het plan afwijkende maten en oppervlakten niet onder het overgangsrecht te plaatsen.

De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van het gemeentelijk bouwdoosje aangevuld met de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's en de cyclomedia, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

7.3 Algemene regels

De algemene regels hebben betrekking op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regels te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ook onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Strijdig gebruik

In het verleden werd strijdig gebruik (gebruik in strijd met de bestemming) expliciet vermeld bij elke bestemming. Nu is dit strijdig gebruik bij wet (artikel 2.1 Wabo) verboden en wordt het niet langer vermeld in het bestemmingsplan.

Al het gebruik dat niet past binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming wordt daarom gezien als strijdig gebruik, uitgezonderd geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel. Deze worden expliciet genoemd als strijdig gebruik bij de desbetreffende bestemmingen.

7.4 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De eerste regels beschermen een bestaand bouwwerk of gebruik dat afwijkt van de regels. De slotregels geven aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8

8 Economische uitvoerbaarheid

Bij het uitvoeren van dit bestemmingsplan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economisch uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van dit bestemmingsplan samenhangen.

8.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening omschreven procedure, zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Uit het verdere verloop van deze procedure moet vervolgens de haalbaarheid van dit bestemmingsplan blijken.

8.2 economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal en hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor, dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan en het bieden van mogelijkheden om kosten te verhalen op de exploitant van de percelen grond die in dit bestemmingsplan zijn gelegen. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels aan deze gronden stellen.

Hier is dus de grondexploitatieregeling niet van toepassing. Het opstellen van een grondexploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Dit neemt niet weg dat er met Fikse b.v. een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin is opgenomen dat mocht er door derden een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend, dat leidt tot toekennen van planschade, de hiermee gepaard gaande (te vergoeden) kosten geheel voor rekening van Fikse b.v. komen.

9

7

9 Overleg en inspraak

9.1 Overleg

9.1 Uitkomsten overleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de 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 geding zijn.

Over het plan heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland. Hierbij is aangegeven dat het plan in deze opzet geen strijdigheid bevat met provinciale belangen. Vooroverleg met de VROM-Inspectie is niet noodzakelijk geacht.

Genoemde instanties hebben de mogelijkheid gekregen om hun reactie op de plannen te geven tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan “Benedenste Kruisweg 13 Nijbroek” met identificatienummer NL.IMRO.0285.20185-VS00 van de gemeente Voorst.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf

Het door de bewoner(s) verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet, die in een woning en/of overige gebouwen worden of wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben of heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet, dat door de bewoner(s) in een woning en/of overige gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 archeologisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.8 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een vergunning tot opgraving beschikt.

1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, die uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de (bedrijfs)woning en waarbij de bed & breakfast over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen, te weten douche/bad, wc en keuken(blok), beschikt en met dien verstande dat de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt.

1.12 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.14 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 bestaand

1. met betrekking tot bebouwing:

de bebouwing als aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning was verleend;

2. met betrekking tot gebruik:

het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.24 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.

1.25 bijgebouw

Al dan niet aangebouwd gebouw dat ten dienste van het wonen wordt gebruikt en waarin niet wordt gewoond.

1.26 cultuurhistorische waarden

De waarden die een gebied ontleent aan zijn door vroegere cultuur-, bodembewerkings- of levenspatronen ontstane verschijningsvorm of eigenschappen, of in of op de bodem voorkomende overblijfselen van die patronen.

1.27 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de opslag, de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.29 gebouw

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

1.30 kantoor

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.31 landschappelijke waarde

De waarden die een gebied ontleent aan zijn visueel waarneembare verschijningsvorm, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.32 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.33 nevenfunctie

Een functie die in ruimtelijk, functioneel en/of inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.34 normaal onderhoud of gebruik

Het onderhoud of gebruik dat, gelet op de bestemming, noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.35 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36 peil

- a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.37 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

De standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.38 Wgh-inrichting

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de overstekende delen niet meer dan 0,7 m bedraagt.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 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.

2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens het Bouwbesluit.

Artikel 3 Bestemming Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de bij dit plan behorende 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduidingen zoals in de hierna opgenomen tabel genoemd, tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de bij dit plan behorende 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten':

bedrijfsactiviteit	aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste categorie
houtverwerkingsbedrijf	(sb-hvb)	16101	3.2

alsmede:

- c. aan-huis-verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. de vloeroppervlakte die mag worden gebruikt maximaal 100 m² bedraagt;
 2. de activiteit niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
 3. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 4. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. bed & breakfast, uitsluitend in een bedrijfswoning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. maximaal 3 kamers per bouwperceel mogen worden gebruikt met een maximum van 8 slaapplaatsen;
 2. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, tuinen, erven, verhardingen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

overigens geldt het volgende:

	max. inhoud/oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfswoning	750 m ³	4 m	10 m	-
overige gebouwen	1700 m ²	6 m	12 m	15°

3.2.2 Andere bouwwerken

- a. andere bouwwerken worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- d. zelfstandige kantoren en horeca zijn niet toegestaan;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan mits de detailhandel een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering en de detailhandel in goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- f. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum hoogte';

- g. gronden en bouwwerken mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de bedrijfsgebouwen, uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in de Bijlage opgenomen Erfinrichtingsplan van..2014, om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Vervolgfunctie wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf ten behoeve van de vervolgfunctie wonen wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf;
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen of een archeologische verwachtingszone met hoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1 de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport ten aanzien van een inventariserend archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de eisen van het bevoegd gezag, heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2 de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b het bepaalde in dit lid onder a1 en a2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - 3 een bouwwerk waarbij graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden plaatsvinden;
- c het bepaalde in dit lid onder a1 en a2 is niet van toepassing, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.3.2 in acht is genomen;
- b minder diep uitgevoerd worden dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden geplaatst kunnen worden of een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000 m²;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e het normale onderhoud of gebruik betreffen.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport ten aanzien van een inventariserend archeologisch onderzoek dat voldoet aan de eisen van het bevoegd gezag heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c een rapport niet noodzakelijk is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een lage of een onbekende archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport ten aanzien van een inventariserend archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de eisen van het bevoegd gezag, heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde in dit lid onder a1 en a2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk waarbij graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden plaatsvinden;
 4. het bepaalde in dit lid onder a1 en a2 is niet van toepassing, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven
- c. van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. minder diep uitgevoerd worden dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden geplaatst kunnen worden of een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. het normale onderhoud of gebruik betreffen.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport ten aanzien van een inventariserend archeologisch onderzoek dat voldoet aan de eisen van het bevoegd gezag heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. een rapport niet noodzakelijk is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

Artikel 6 Antidubbelregel

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 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduiding, aanduidinggrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een (deel van een) bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

7.3 Herbouw woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van bestaande funderingen waarbij het vervangen van de bestaande funderingen is toegestaan.

7.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de onderkant van het ondergrondse bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 4 m onder het peil.

7.5 Aaneengebouwd

(Bedrijfs)woningen die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aaneengebouwd zijn dienen te allen tijde aaneengebouwd te blijven.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- b. bewoning van gastenverblijven is niet toegestaan;
- c. het gebruik van bijgebouwen als woonruimte is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud, is niet toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model)vliegsport is niet toegestaan.

.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. de aangegeven of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw niet meer dan 75 m³ bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd;
- d. het gebruik voor bewoning uit het oogpunt van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. maximaal 75 m² van de bestaande bijgebouwen in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de mantelzorg;
 2. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
 3. aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders;
 4. aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg de bewoning is beëindigd, door minimaal één van de drie essentiële woonvoorzieningen te verwijderen, te weten douche/bad, wc of keuken(blok), zodat de gebouwen vanaf dat moment weer overeenkomstig de bestemming (kunnen) worden gebruikt.
- e. de onder a, b, c en d bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de verkeersveiligheid.

10.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. door de herbouw de landschappelijke waarden van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de geluidbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder ingeval van geheel nieuw te bouwen woningen niet overschrijden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

11.2 Verbreding watergangen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden me de bestemming “Bedrijf” wijzigen in de bestemming “Water” ten behoeve van de verbreding van watergangen teneinde wateroverlast te voorkomen. Dit onder de voorwaarde dat dit vanuit een waterbergingsopgaaf noodzakelijk is.

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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;
- d. dit lid onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan “Benedenste Kruisweg 13, Nijbroek”.

Verbeelding

Bijlagen