

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert, Nijverheidstraat 7 en 8a



Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Ligging	3
1.2. Aanleiding.....	3
1.3. Vigerende plannen	4
1.4. Plangebied	4
1.5. Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADERS.....	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.3. Regionaal beleid.....	9
2.4. Waterschap	10
2.5. Gemeentelijk beleid.....	10
3. HISTORIE.....	13
3.1. Beschrijving	13
3.2. Archeologie	13
3.3. Cultuurhistorie	14
4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	17
4.1. Bestaande situatie.....	17
4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen	18
5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK.....	19
5.1. Bedrijvigheid	19
5.2. Verkeer	19
6. MILIEUASPECTEN.....	21
6.1. Water	21
6.2. Bedrijven en milieuzonering :	22
6.3. Bodemkwaliteit	23
6.4. Externe veiligheid	24
6.5. Geluid (wegverkeer)	26
6.6. Luchtkwaliteit	27
6.7. Flora- en Fauna.....	28

7. HET JURIDISCH PLAN..... 31

7.1.	Doelstellingen en planopzet	31
7.2.	Bebouwing algemeen	31
7.3.	Karakter bestemmingsplan.....	31
7.4.	Toelichting toepasselijke bestemming	32
7.5.	Handhaving	33

8. UITVOERBAARHEID 35

8.1.	Economische uitvoerbaarheid	35
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
8.2.1.	Overleg	35
8.2.2.	Zienswijzen	35

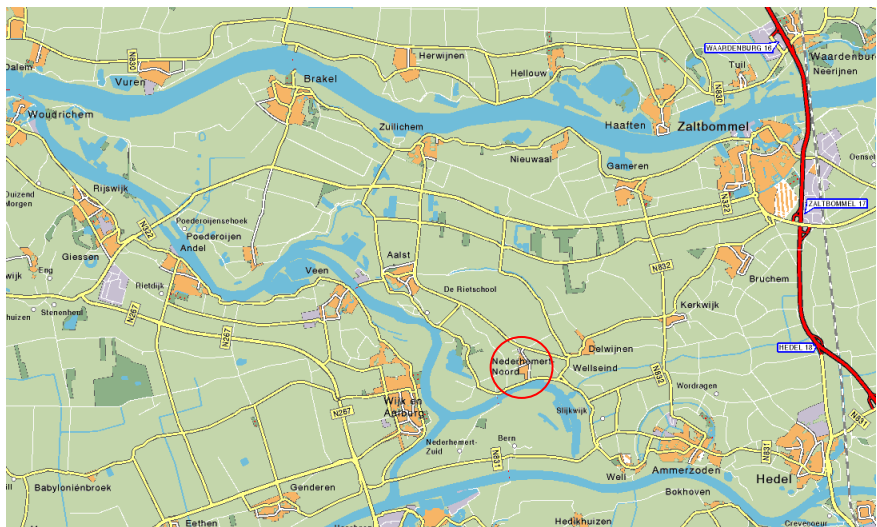
Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1	Verkenkend Bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Bureaustudie Flora en Fauna

1. INLEIDING

1.1. Ligging

De huidige gemeente Zaltbommel is op 1 januari 1999 ontstaan als gevolg van een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeenten Brakel, Kerkwijk en Zaltbommel zijn samengevoegd. De gemeente telt 27.242 inwoners (per 1 mei 2014). De gemeente telt naast de stad Zaltbommel 12 verspreid gelegen kernen.



De gemeente Zaltbommel kent een gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A2 en het spoor. De gemeente vormt onderdeel van de Bommelerwaard en ligt in het Gelders Rivierengebied. De rivieren de Waal, de Maas en de afgedamde Maas vormen de natuurlijke grenzen van de Bommelerwaard. De rivieren hebben door afzetting van zand en klei stroomruggen gevormd die bepalend zijn voor de woongeschiedenis van het gebied.

De kern Nederhemert ligt in het zuidwesten van de gemeente en telt circa 1500 inwoners en behoort daarmee tot de middelgrote kernen in de gemeente. De planlocatie is gelegen in Nederhemert –Noord. Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas en is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren.

1.2. Aanleiding

Bij besluit van 15 mei 2014 heeft de raad van de gemeente Zaltbommel een principebesluit genomen voor de planlocaties Nijverheidsstraat 7 en 8a te Nederhemert. In dit principebesluit geeft de raad aan bereid te zijn een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een ruimtelijke ontwikkeling op de percelen Nijverheidsstraat 7 en 8a te Nederhemert.

Een en ander onder vaststelling van de 'richtlijnen Nederhemert, Nijverheidstraat 8a, versie 22 januari 2014'.

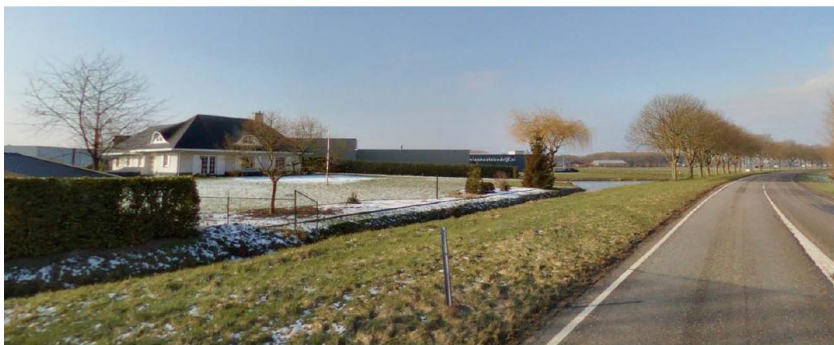
De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in het vergroten van een bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 1591, plaatselijk bekend als Nijverheidsstraat 8a te Nederhemert. Ter compensatie van deze vergroting vervalt de mogelijkheid om een tweede dienstwoning te kunnen realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 1120, plaatselijk bekend als Nijverheidstraat 7 te Nederhemert.

1.3. Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Nederhemert' welke door de raad is vastgesteld in april 2010 en inmiddels onherroepelijk is.

1.4. Plangebied

Het perceel van de te vergroten woning (Nijverheidstraat 8a) is het enige perceel van het bedrijventerrein dat direct grenst aan de Maas-Waalweg. Even verderop vormt een afslag van deze weg de noordelijke dorpsentree. Waarschijnlijk is vanwege de sterke relatie van het perceel met de Maas-Waalweg gekozen voor een oriëntatie van de woning met de voorzijde op deze weg. De feitelijke ontsluiting van de woning vindt echter plaats via de Nijverheidstraat.



Zicht op de woning vanaf de Maas-Waalweg vanuit het oosten



Afbeeldingen: zicht woning rondom vanuit het perceel gezien

Het perceel van Nijverheidstraat 7 ligt meer centraal op het bedrijventerrein, te midden van bedrijfspanden en bedrijfswoningen. Er is hier geen sprake van een regelmatig ritme van woningen en/of bedrijfspanden. Momenteel is de locatie onbebouwd.



Afbeelding: zicht op onbebouwd bedrijfspand aan de Nijverheidsweg 7

In onderstaande figuur is de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan indicatief weergegeven.



1.5. Leeswijzer

De toelichting van dit plan bestaat uit diverse hoofdstukken en is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Beleidskader;
- Hoofdstuk 3: Historie;
- Hoofdstuk 4: Ruimtelijke karakteristiek;
- Hoofdstuk 5: Functionele karakteristiek;
- Hoofdstuk 6: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 8: uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om o.a. de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Genoemd Rijksbeleid heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Ladder Duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt vergroot. Een en ander in ruil voor het in dit plan verwijderen van de planologische mogelijkheid tot oprichting van een extra woning. Op basis van vaste rechtspraak wordt de toevoeging van drie woningen nog niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. In dit verband wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening zijn op 18 oktober 2014 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciaal beleid en in de Omgevingsverordening worden met regels de provinciaal ruimtelijke belangen geborgd. De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen. Al deze documenten zijn samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water.

De benoemde opgaven in Gelderland zijn:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek);
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied);
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied;
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de verdere realisering van het onderhavige bestemmingsplan, waarin de vergroting van een bestaande bedrijfswoning aan de Nijverheidsstraat 8a te Nederhemert onder gelijktijdige intrekking van planologische rechten tot bouw van een bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 7 aan de orde is.

Actualisatie omgevingsvisie

Op 9 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsvisie in ontwerp vastgesteld. Van 6 januari 2015 tot en met 17 februari 2015 ligt het ontwerp-actualisatieplan ter inzage. In het actualisatieplan wordt het provinciale waterbeleid herzien op navolgende aspecten:

- Waterkwaliteit. Schoon water is essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom nemen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten maatregelen om kwaliteit te behouden en te verbeteren.
- Deltabeslissingen. De provincie geeft aan hoe zij de regionale inbreng voor grote rivieren wil vormgeven met het oog op klimaatbestendige bescherming tegen overstroming
- Natte landnatuur. De gebieden en de maatregelen ter bescherming en herstel van grondwaterafhankelijke natuur worden aangewezen.
- Grondwaterbescherming. De beschermingsgebieden rondom 31 Gelderse waterwinningen zijn opnieuw begrensd.

Vastgesteld moet worden dat betreffende herijking van beleid geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan, waarin de vergroting van een bestaande bedrijfswoning aan de Nijverheidsstraat 8a te Nederhemert onder gelijktijdige intrekking van planologische rechten tot bouw van een bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 7 aan de orde is.

Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden met regels provinciaal ruimtelijke belangen uit de Omgevingsvisie geborgd. De omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening zijn op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

De omgevingsverordening geeft gemeenten instructies mee voor de bestemming van nieuwe bedrijventerreinen en de uitsluiting van zelfstandige kantoren op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Vastgesteld moet worden dat de regels uit de omgevingsverordening geen gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan, waarin sprake is van de vergroting van een bestaande bedrijfswoning aan de Nijverheidsstraat 8a te Nederhemert onder gelijktijdige intrekking van planologische rechten tot bouw van een bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 7 op een bestaand bedrijventerrein. In de regels van dit bestemmingsplan is conform de regels van de Omgevingsverordening geborgd dat zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'bedrijf' worden uitgesloten.

2.3. Regionaal beleid

In het belang van goede economische ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit wordt er binnen de Regio Rivierenland nauw samengewerkt met de provincie Gelderland. Het op een zo doelmatige wijze gebruikmaken van de schaarse ruimte is daarbij een van de aandachtspunten. In 2001 zijn er in het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de vestiging van bedrijven op lokale, subregionale en regionale bedrijventerreinen. Veel van die afspraken zijn inmiddels gemaakt en vastgelegd in onder andere de regioparagraaf van het provinciaal beleid, de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland en het programma 'Welvarend Rivierenland'. In 2011 zijn in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland (RPB) nieuwe afspraken tussen de regiogemeenten en de provincie vastgelegd.

Betreffend regionaal beleid kent geen doorwerking voor de herbestemming van de bestaande bedrijfslocaties in onderhavig bestemmingsplan.

2.4. Waterschap

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

2.5. Gemeentelijk beleid

Welstand

In de welstandsnota (vastgesteld 21 maart 2013) van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) en reguliere welstandsgebieden (niveau 2). De historische dorpskern van Nederhemert-Noord wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend. De latere uitbreidingen vallen onder niveau 2. Deze bijzondere welstandsgebieden worden aangewezen als er sprake is van hoge cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Voor deze gebieden wordt een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen gevraagd.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn voor wat betreft de beoogde uitstraling van de uit te breiden bedrijfswoning voor welstand richtlijnen meegegeven in de vorm van 'Richtlijnen Nederhemert, Nijverheidstraat 8a, versie 22 januari 2014'. Voor wat betreft de uitstraling van de uit te breiden bedrijfswoning is onder andere aangegeven dat van belang is:

- Handhaven symmetrische opzet van de voorgevel aan de Maas Waalweg;
- Eenduidige vormgeving van de kap;
- Eenduidig materiaalgebruik (lichte baksteen / antraciete dakpan);
- Overwegend horizontale geleding in de gevel;
- Doorbreking van de totale lengte van de nieuwe voorgevel door toevoeging van een topgevel of een erker;
- Bouwkundige voorzieningen, als keermuren en trappen, die benodigd zijn voor de tweede toegang tot de kelder dienen zich beneden het (verhoogde) maaiveld te bevinden, uit het zicht van zowel de Maas-Waalweg als de Nijverheidsstraat.

Visie Wonen en Werken

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van de Visie op Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor het voeren van zelfstandige projectprocedures en het opstellen en herzien van bestemmingsplannen.

De Visie op Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. De belangrijkste worden hierna weergegeven. Bij de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de onderlinge positionering van de verschillende kernen. Het zwaartepunt ligt bij de hoofdkern Zaltbommel, welke een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Er dient zorgvuldig te worden omgesprongen met verstedelijking. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens dient de eigen identiteit van de kernen behouden te blijven.

In de Visie op Wonen en Werken wordt het incidenteel en vooral selectief, liefst op inbreidingslocaties, bouwen als insteek gekozen. Hiermee wordt zowel beperkt tegemoetgekomen aan de lokale behoefte als rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de onbebouwde ruimten in en om de kern. De visie kent geen doorwerking voor onderhavig plan.

3. HISTORIE

3.1. Beschrijving

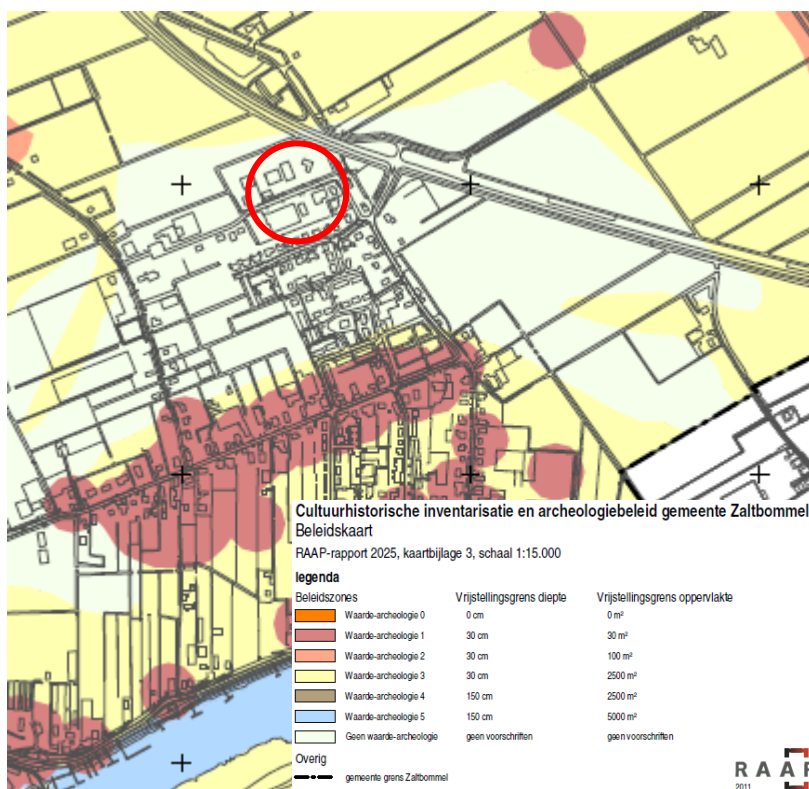
Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. De nieuwe uitbreidingen van Nederhemert-Noord zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat.

3.2. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen.

Op 7 juli 2011 is in dit verband door de gemeenteraad van Zaltbommel de cultuurhistorische inventarisatie en het archeologiebeleid vastgesteld. Het doel van de archeologische inventarisatie en het vastgestelde beleid is het verschaffen van inzicht in de verspreiding en het karakter van bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen, zodat archeologie een volwaardige rol kan gaan spelen in het ruimtelijk beleid. Op basis van de archeologische inventarisatie is de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart wordt voor de gehele gemeente Zaltbommel het archeolandschap (met daaraan gekoppeld de archeologische verwachtingen) en de archeologische vindplaatsen weergegeven. Zoals de onderstaande uitsnede van de vindplaatsen- en verwachtingskaart blijkt, wordt het voorliggend plangebied aangeduid als 'Geen waarde-archeologie'. Voor deze gebieden geldt op basis van het gemeentelijk beleid geen onderzoeksplicht.

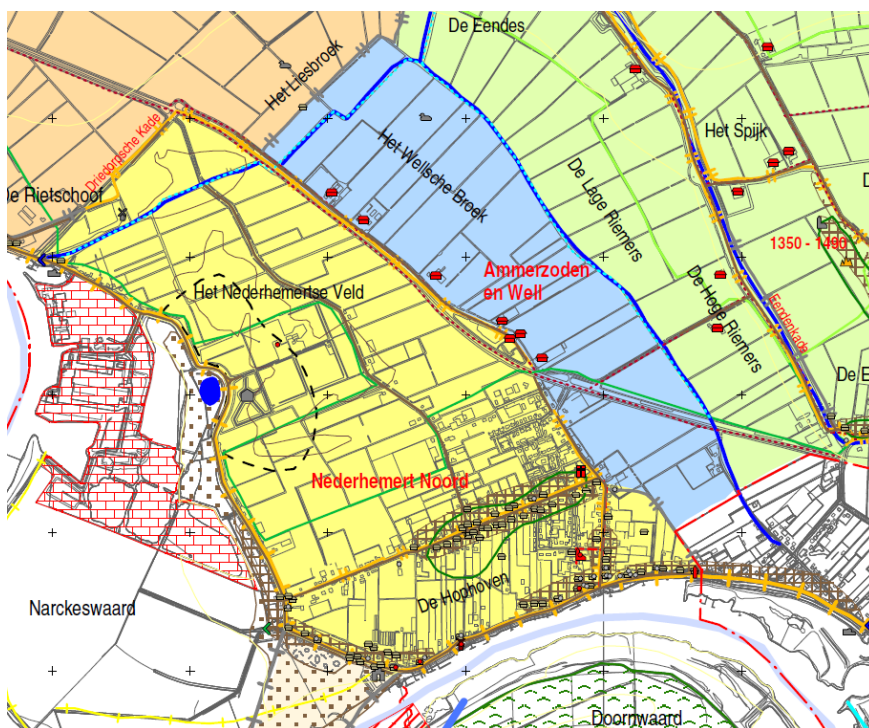
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van het archeologisch vrijgegeven terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.



3.3. Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de 'Cultuurhistorische inventarisatiekaart buitengebied gemeente Zaltbommel' gezien. In onderstaande is een uitsnede hiervan opgenomen. Voor Nederhemert Noord spelen zijn er ter plaatse van het plangebied geen specifieke waarden welke aan de planontwikkeling in de weg staan.



4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Bestaande situatie

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas en is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. De historische dorpskern heeft de kenmerkende karakteristiek weten te behouden. De structuur van het dorp is door de jaren heen bewaard gebleven. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade.

Planmatige woningbouw heeft zich beperkt tot het oostelijke deel van de dorpskern waardoor er een duidelijk onderscheid aanwezig is tussen de lange, open linten en het meer besloten gebied. De bebouwingslinten aan de Maasdijk en de Molenstraat zijn zeer beeldbepalend en geven de oude structuur van het dorp weer. Kenmerkend is het verschil tussen het oostelijke en westelijke deel van de Maasdijk dat wordt bepaald door het landschappelijke verkavelingspatroon. Het open agrarisch middengebiet is bij de bebouwingslinten zeer bepalend. Hierdoor loopt het polderlandschap in principe door waardoor de relatie met het omliggende landschap sterk is. Ook de Maasdijk met het zicht op de bebouwing en de achtergelegen gebieden versterkt dit gegeven. De bebouwingsdichtheid is wisselend maar over het algemeen niet erg hoog waardoor het dorp een groen en open karakter heeft. Ook de voortuinen van de ruime kavels met de iets teruggelegen panden dragen bij aan het groene karakter. In het oostelijke deel van het dorp, bij de kruising met de Nieuwstraat en langs de Kapelstraat is het lint verdicht en krijgt het een meer gesloten karakter. In de kern staan voornamelijk vrijstaande woningen of geschakelde woningen in kleine eenheden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap en heeft een eenvoudige hoofdmassa en kapvorm. De bouwhoogte kan sterk variëren evenals de kapvorm zoals het zadeldak, vaak met wolfseinden, mansardekap en schilddak. De bebouwing kent over het algemeen een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudig agrarische vormgeving.

De planlocatie bevindt zich op het kleinschalig bedrijventerrein in Nederhemert-Noord. Dit bedrijventerrein is grotendeels georiënteerd op de Nijverheidstraat en vormt tevens de noordelijke dorpsrand. De Nijverheidsweg is, net als andere straten in Nederhemert-Noord, parallel gelegen aan de oude Molenstraat. Langs de Nijverheidstraat bevinden zich diverse relatief kleine bedrijfspercelen met daarop een bedrijfshal, een bedrijfswoning of een combinatie van beide.

4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in het vergroten van een bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 1591, plaatselijk bekend als Nijverheidsstraat 8a te Nederhemert. Ter compensatie van deze vergroting vervalt de mogelijkheid om een tweede dienstwoning te kunnen realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 1120, plaatselijk bekend als Nijverheidstraat 7 te Nederhemert.

De feitelijke vergroting vindt plaats door een uitbreiding aan de rechterzijde van de woning, gezien vanuit de Maas-Waalweg. De visie op Wonen en Werken kent geen doorwerking voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

In onderstaande afbeelding is het schetsontwerp (Van Rooij bouwontwerp & adviesburo) van de bedrijfswoning na uitbreiding nader geduid. Hierin is met de welstandsrichtlijnen, als bedoeld in paragraaf 2.5 rekening gehouden. Inmiddels is het schetsontwerp geaccordeerd in de gemeentelijke welstandscommissie.



5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1. Bedrijvigheid

Het plangebied maakt onderdeel van het (lokale) bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg. Hier bevinden zich verschillende vormen van bedrijven. Ook aan de Molenstraat en de Maasdijk bevinden zich verschillende bedrijven, welke hier van oudsher gevestigd zijn.

5.2. Verkeer

Nederhemert-Noord is door middel van de Maasdijk en de Maas-Waalweg aangesloten op de doorgaande infrastructuur (van Heemstraweg).

6. MILIEUASPECTEN

6.1. Water

Uitgangspunten waterschap rivierenland

Het waterschap Rivierenland hanteert over het algemeen de volgende uitgangspunten:

- grondwaterneutraal bouwen;
- toetsing initiatief aan het waterbeheerplan;
- niet aankoppelen van dak- en verhardingswater, hergebruiken, toepassen van infiltratie of ondergrondse percolatie en gebruik van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen;
- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlatend;
- zo nodig aanbrengen van retentievoorzieningen, voldoen aan de bergingsnorm aansluiting DWA op een vuilwaterriool;
- hemelwater dat via straatoppervlak afstroomt, is licht verontreinigd en dient alvorens afwatering op open water gefilterd te worden.

Ontwerp waterhuishouding

Gezien de zeer geringe omvang van de toename aan bebouwing als gevolg van uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 8a en bijbehorende verhardingen in relatie tot de omvang van het perceel en de verhoogde aanleg van de uitbreiding van de woning in lijn met de bestaande bebouwing, is infiltratie van hemelwater op eigen terrein volledig mogelijk. Dit ondanks eventuele matige doorlatendheid van de bodem. Voor het dakoppervlakte zal niet gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

De watertoets

Voor onderhavig initiatief is door Pouderoyen Compagnons de digitale watertoets doorlopen (19 februari 2015, kenmerk: 20150219-9-10440). De resultaten zijn als bijlagen opgenomen bij deze toelichting.

Het plangebied ligt niet binnen beschermingszones van waterkeringen en er liggen geen rioolpersleidingen. Wel is er oppervlaktewater nabij het plangebied aanwezig in de vorm van een A-watergang. Alhoewel het resultaat van de watertoets weergeeft dat er sprake is van een A-watergang in het plangebied, zal uit de verbeelding van dit bestemmingsplan blijken dat in praktijk hiervan geen sprake van is. Enkel een beschermingszone van de A-watergang is aan de orde. Deze beschermingszone wordt in het plangebied conform de richtlijnen voor opstelling van het bestemmingsplan niet bestemd. Hierbij is van belang dat het bestemmingsplan enkel gebouwen buiten de beschermingszone van de A-watergang mogelijk maakt.

Het waterschap hanteert de beleidslijn dat voor oppervlakten tot 500 m² geen compensatie hoeft plaats te vinden. In praktijk zal de toename van verhard oppervlak beneden deze maatvoering blijven. Het plan heeft derhalve een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien.

6.2. Bedrijven en milieuzonering :

Dit bestemmingsplan laat ten opzichte van de vigerende bestemmingen geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toe binnen het plangebied. Voor de locaties zijn derhalve geen milieuvergunningen of hinderwetvergunningen verleend voor het veranderen van de bestemmingen op grond waarvan een uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 8a mogelijk wordt gemaakt. Voor de toepasselijke richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering kan worden uitgegaan van een gebied met functiemenging, een en ander in lijn met de gehanteerde systematiek in het onderliggende geldende bestemmingsplan.

Industrielawaai: Nijverheidsstraat 3

Indien de uitbreiding van de woning binnen 50 meter van de metaaldraaijerij op het perceel van Nijverheidstraat 3 zou komen te liggen, dan zou er akoestisch onderzoek naar Industrielawaai dienen plaats te vinden. De uitbreiding van de bedrijfswoning komt in dit bestemmingsplan echter aan de andere zijde te liggen. Aangezien de huidige bedrijfswoning op een kortere afstand ligt dan de uitbreiding, is vanwege de afschermende werking van de bestaande woning geen onderzoek noodzakelijk.

Industrielawaai: Nijverheidsstraat 10 en 12

De uitbreiding van de bedrijfswoning komt binnen 50 meter van de timmerwerkplaats op het perceel van Nijverheidstraat 10 te liggen. De bedrijfswoning van Nijverheidstraat 12 is echter feitelijk dicht bij dit bedrijf gelegen en vormt hiermee reeds een belemmering voor Nijverheidstraat 10. Het is niet aannemelijk te achten dat deze situatie ten tijde van deze planvorming wijzigt. Een onderzoek naar Industrielawaai is in dit verband niet aan de orde.

Geur: Zietfortseweg 2

Vanwege de ligging van de woning binnen 100 meter vanaf het perceel van de paardenhouderij aan de Zietfortseweg 2, zou in beginsel geuronderzoek dienen plaats te vinden. Aangezien de bestaande bedrijfswoning van de Nijverheidstraat 8a echter al dicht bij dit bedrijf gelegen is (circa 90 meter ten opzichte van het bouwvlak aan de Zietfortseweg 2) en met de uitbreiding de onderlinge afstand niet wordt verkleind, wordt de paardenhouderij hierdoor niet verder belemmerd en kan een geuronderzoek achterwege blijven.

6.3. Bodemkwaliteit

Vanwege de toevoeging van extra bebouwingsmogelijkheden voor een woning is ten behoeve van de ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek (bureaustudie) en verkennend bodem-, asbest- en grondwateronderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco b.v. (rapportdatum 14 november 2014, rapportnummer E141584.001). Het rapport is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit dit rapport vloeit het volgende voort:

Algemeen

Het bodemprofiel bestaat in het algemeen uit een zandhoudende bovengrond, met daaronder klei- en plaatselijk veenhoudende grond.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van de zandhoudende bovengrond (MM1) blijkt, dat een licht verhoogd gehalte aan cadmium is aangetoond. Voornoemde lichte verontreiniging overschrijdt de achtergrondwaarde (AW2000), doch overschrijdt niet de interventiewaarde.

Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de bovengrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de kleihoudende ondergrond (MM2) blijkt, dat geen van de onderzochte parameters verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden (AW2000).

Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat een licht verhoogde concentratie aan barium is aangetoond. Voornoemde lichte verontreiniging overschrijdt de streefwaarde, doch overschrijdt niet de interventiewaarde.

Voorname lichte verontreiniging kan veelal als gebiedseigen bestempeld worden (zie ook het historisch vooronderzoek) en vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfswoning.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De licht verhoogde concentraties in de bovengrond en het grondwater zijn dusdanig marginaal dat de hypothese “onverdacht”, ons inziens, ongewijzigd blijft.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie geen belemmering c.q. beperking vormt ten aanzien van de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfswoning ter plaatse.

6.4. Externe veiligheid*Algemeen*

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico) en de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico).

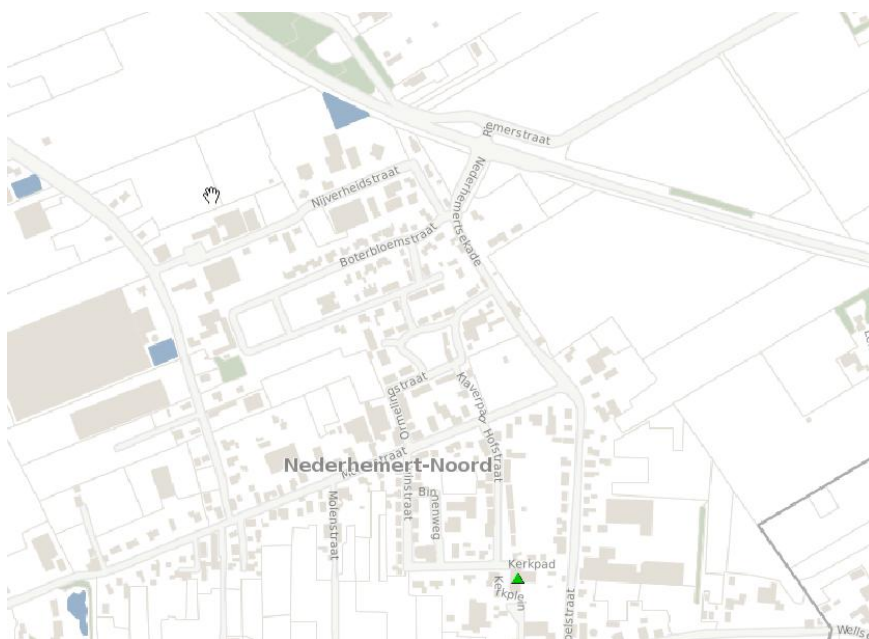
Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Plangebied

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de risicokaart.



Afbeelding: omgeving plangebied op risicokaart.nl

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen.

Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen.

Voor wat betreft risico's als gevolg van een eventuele overstroming vanuit de Afgedamde Maas geldt dat geen gevoelige objecten worden toegevoegd, enkel een uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning is aan de orde.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6.5. Geluid (wegverkeer)

Nu voorliggend bestemmingsplan een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 8a mogelijk maakt binnen de onderzoekszone van wegen als bedoeld in de Wet geluidhinder is een akoestisch rapport voor de gevelbelasting opgesteld: 'Berekening gevelbelasting Nijverheidstraat 8a te Nederhemert' (d.d. 1 december 2014, kenmerk: M141230.001.001/JGO. Betreffende rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In dit rapport is de gevelbelasting berekend ten gevolge van het omliggende weggennet voor het jaar 2015 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De gevelwering is niet berekend; het betreft momenteel een bestemmingsplanprocedure waarvoor in eerste instantie een berekening gevelbelasting aan de orde is. De berekening van de gevelwering zal, indien nodig, deel uitmaken van de later te volgen vergunningprocedure. De planlocatie is gelegen in een, conform de Wet geluidhinder, stedelijk gebied.

Uit het rapport vloeien de volgende conclusies voort:

Uit tabel 10 en 11 blijkt dat in het jaar 2025, 10 jaar na realisatie, ten gevolge van de Zietfortseweg en Nederhemertsekade op alle gevels van de uit te breiden bedrijfswoning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit tabel 9 blijkt dat ten gevolge van de Maas-Waalweg op één gevel, op een hoogte van 4,5 meter, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning in buitenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stillere voertuigen (wegverkeer) of een verlaging van de maximumsnelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht om conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen.

Uit tabel 12 blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op toetspunt 004 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Op de overige toetspunten wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden waarbij de hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting 53 dB bedraagt. Als gevolg van deze waarde zou in een eventueel vervolgonderzoek naar de gevelwering voorstellen worden gedaan om het binnenniveau van 33 dB te garanderen. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat een karakteristieke geluidwering vereist is van $(53 \text{ dB} - 33 \text{ dB})$ 20 dB. Een normale gevel van een woning heeft minimaal een geluidwering van 20 dB.

Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

6.6. Luchtkwaliteit

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan of afwijken van de bestemming altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan voorziet in de uitbreiding van één bestaande bedrijfswoning. Op basis van de NIBM-grens, kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

6.7. Flora- en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de Flora- en Fauna wet. De aanwezigheid van beschermde soorten vanuit de Flora en Fauna wet dient te worden uitgesloten via het uitvoeren van een Flora en Fauna quick scan. Gezien het huidige karakter van het gebied, grasland (nagenoeg) zonder opgaande begroeiing en nabij (nieuwe) bebouwing, wordt de kans op beschermde soorten zeer klein geacht. In dit verband heeft de gemeente in haar richtlijnen voor opstelling van dit bestemmingsplan gevraagd om eerst een bureauonderzoek uit te voeren.

De gemeente geeft aan dat als uit het bureauonderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten te verwachten zijn, een veldonderzoek achterwege kan blijven. Daarbij geldt wel voor alle in het wild levende planten en dieren de algemene zorgplicht wat betekent dat zij en hun leefgebieden niet opzettelijk verstoord mogen worden. Bij werkzaamheden dient te worden uitgegaan van de Flora en Fauna gedragscode Maasdriel en Zaltbommel, Maart 2013.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Pouderoyen Compagnons door Staro b.v. een bureauonderzoek laten uitvoeren. Hierbij heeft Staro b.v. gebruik kunnen maken van aangereikt fotomateriaal van de locatie teneinde een goede analyse te kunnen uitvoeren. Het rapport van het bureauonderzoek dateert van 30 oktober 2014 en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bureauonderzoek vloeit voort dat de Flora- en faunawet niet aan de ontwikkeling in de wegstaat:

FFtabel 1

Het plangebied vormt matig geschikt leefgebied voor algemene beschermde amfibie- en zoogdiersoorten (FFtabel 1). Voor de soorten uit FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten.

Vogels

Binnen het plangebied komen mogelijk verschillende soorten vogels voor. De struiken in het plangebied dienen buiten het broedseizoen gerooid te worden om een negatief effect op broedende vogels te voorkomen.

7. HET JURIDISCH PLAN

7.1. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1; Begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2; bevat de regeling van de toepasselijke bestemming(en);
- Hoofdstuk 3; bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen; deze bepalingen gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk 4; bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

7.2. Bebouwing algemeen

Voor gebouwen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Deze zonering en de hieraan gekoppelde regeling biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. In het bouwvlak is in voorkomende gevallen aangeduid welk percentage van het bouwperceel bebouwd mag worden. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven wat de maximale hoogte van gebouwen is en eventueel een afwijkende inhoudsmaat voor een bedrijfswoning (hiervan is in dit plan sprake).

7.3. Karakter bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor het grootste gedeelte een conserverend karakter; enkel de uitbreiding van een bedrijfswoning is aan de orde welke wordt gecompenseerd door verwijdering van de mogelijkheid tot oprichting van een bedrijfswoning elders. Dit betekent dat vaak aansluiting is gezocht bij de (voor dit bestemmingsplan) geldende bestemmingsplan en recente voor soortgelijke gebieden vastgestelde bestemmingsplannen (geldende bestemmingsplannen).

In het algemeen sluit de systematiek van bestemmen aan op soortgelijke recente bestemmingsplannen. Op dit uitgangspunt is, ingevolge de door de gemeente meegegeven richtlijnen en een proeve van een verbeelding, een uitzondering gemaakt. Deze uitzondering heeft te maken met de bestemming van toegelaten milieucategorieën. Hiervoor is aangesloten bij de vigerende indeling van toegelaten milieucategorieën, weliswaar vertaald naar IMRO 2012 normen.

7.4. Toelichting toepasselijke bestemming

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Enkelbestemmingen

Bedrijf

De bestemming Bedrijf vormt de enige bestemming in het plangebied. De bestemmingsregeling past bij de aard en schaal van een lokaal bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat binnen de bestemming bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen gebouwen gebouwd mogen worden. Op de verbeelding is in voorkomende gevallen aangegeven welk percentage van de percelen mag worden bebouwd met gebouwen en wat de hoogte van deze gebouwen mag zijn. Functioneel worden er binnen deze bestemming uitsluitend bedrijven toegestaan die reeds zijn toegestaan op grond van de vigerende regeling. Deze categorie-indeling sluit aan bij de milieucategorieën die de gemeente en de provincie voor dit bedrijventerrein acceptabel achten en de milieucategorieën die in de feitelijke situatie reeds op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Uitsluitend na wijziging zijn onder voorwaarden bedrijven die in een hogere milieucategorie uit de bedrijvenlijst vallen, maar qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met de toegestane milieucategorie, mogelijk.

De bedrijvenlijst is (in lijn met de geldende bestemmingsregeling) verdeeld in categorie A, B en C:

Categorie A.

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B.

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C.

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Als onderdeel van de bedrijven zijn binnen deze bestemming onzelfstandige kantoren (kantoren die bij een bedrijf horen) toegestaan. Naast ondersteunende horeca zijn ook cateringbedrijven toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde producten. Internetwinkels, voor zover er geen showroom aanwezig is en de transactie via het internet wordt afgewikkeld, worden toegestaan op het bedrijventerrein.

Wat er exact onder de begrippen, zoals die hierboven worden gebruikt, moet worden verstaan, is uitgewerkt in de definitiebepalingen van de regels (hoofdstuk 1).

7.5. Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Er zijn 4 factoren van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan
De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt een kleine ontwikkeling voor kosten en risico van initiatiefnemer mogelijk en is verder met name een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Aan deze actualisatie zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Gezien het bovenstaande is het ook niet noodzakelijk ten behoeve van dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie;
- Waterschap

Uit het vooroverleg vloeien geen opmerkingen voort voor aanpassingen betreffende het bestemmingsplan.

8.2.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.