Gemeente Asten

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013	19 juli 2016	16.07/b.04

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 juli 2016 met zaaknummer AST/2016/010134;

besluit:

1. het overzicht van wijzigingen vast te stellen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013:
   - naar aanleiding van de bij raadsbesluit van 3 maart 2015 vastgestelde Nota van zienswijzen;
   - naar aanleiding van de ingekomen beroepschriften en hetgeen hierover ter zitting van de Raad van State d.d. 10 februari 2016 is ingebracht;

   een en ander conform bijlage 1 van dit besluit.

2. het bestemmingsplan Asten bedrijventerrein Florapark 2013, waarin de wijzigingen als bedoeld in onderdeel 1 van dit besluit zijn verwerkt, vast te stellen conform bijlage 2 van dit raadsbesluit met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03.

3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro voor het plangebied vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 19 juli 2016.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

plv. voorzitter,
P.W.J.M. van de Ven-Schriks

Gemeente Asten

RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: AST/2016/010134

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013	-1-	19 juli 2016	16.07/b.04	JvB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Door de Raad van State werd op 23 maart 2016 een tussenuitspraak gedaan naar aanleiding van beroepen die waren ingesteld tegen het raadsbesluit van 3 maart 2015, waarbij het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 werd vastgesteld. Vanwege een tweetal geconstateerde gebreken draagt de Raad van State uw raad op om binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen, waarbij de geconstateerde gebreken aan het raadsbesluit worden gerepareerd dan wel het raadsbesluit wordt ingetrokken. In het voorliggende voorstel wordt uw raad voorgesteld een besluit te nemen, waarmee de geconstateerde gebreken aan het voornoemde raadsbesluit worden gerepareerd.

Beslispunten
Het raadsbesluit bevat de volgende beslispunten:

1. het overzicht van wijzigingen vast te stellen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013:
   - naar aanleiding van de bij raadsbesluit van 3 maart 2015 vastgestelde Nota van zienswijzen;
   - naar aanleiding van de ingekomen beroepschriften, hetgeen hierover ter zitting van de Raad van State d.d. 10 februari 2016 is ingebracht en de tussenuitspraak van Raad van State d.d. 23 maart 2016;

   Het overzicht van wijzigingen is opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit;

2. het bestemmingsplan Asten bedrijventerrein Florapark 2013, zowel analoog als digitaal, waarin de wijzigingen als bedoeld in onderdeel 1 van dit besluit zijn verwerkt, vast te stellen conform bijlage 2 van het bijgevoegde raadsbesluit met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03.

3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro voor het plangebied vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Bij raadsbesluit van 3 maart 2015 werd het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 vastgesteld. Tegen dit besluit werd door vijf appellanten beroep ingesteld bij de Raad van State. Door de Raad van State werd in deze zaak op 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (www.raadvanstate.nl) een tussenuitspraak gedaan. Ingevolge deze tussenuitspraak werd het

raadsbesluit van 3 maart 2015 tot vaststelling van genoemde bestemmingsplan geschorst en werd uw raad opgedragen om binnen 20 weken na 23 maart 2016:

- alsnog de actuele regionale behoefte aan het voorziene bedrijventerrein te onderzoeken en op basis daarvan te beschrijven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, door herstructurering, transformatie of anderszins (ladder voor duurzame verstedelijking) dan wel, indien het bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft uw besluit van 3 maart 2015 te wijzigen of in te trekken;
- alsnog de in de nota van zienswijzen voorgestelde wijzigingen aan de planregels en verbeelding zelf vast te stellen;
- inzichtelijk te maken of en zo ja, welke planonderdelen ten opzichte van het raadsbesluit van 3 maart zijn aangepast;
- de wijziging of intrekking van het raadsbesluit van 3 maart op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
  en de Raad van State en de appellanten de uitkomst mede te delen.

Verder heeft de Raad van State over de overige beroepsgronden, die geen betrekking hebben op de ladder voor duurzame verstedelijking en de geconstateerde procedurele gebreken nog geen uitspraak gedaan. Zij heeft onder overweging 6.2 van de tussenuitspraak o.a. het volgende aangegeven:

"Ter voorlichting van partijen merkt de Afdeling hierbij het volgende op. Bij het herstel van dit bevoegdheidsgebrek kan de raad betrekken hetgeen ter zitting is verhandeld over de beroepsgronden van appellanten. Het staat de raad dus vrij om de in nota van zienswijzen verwoorde wijzigingen van de planregels en verbeelding in het licht van het verhandelde ter zitting aan te passen en deze als wijzigingen van het plan vast te stellen."

Dit betekent dat uw raad de vrijheid heeft om bij de (formele) vaststelling van de in de nota van zienswijzen aangegeven wijzigingen c.q. aanvullingen, rekening te houden met hetgeen in de beroepschriften tegen het vastgestelde bestemmingsplan en tijdens de zitting bij de Raad van State is aangevoerd.

Rekening houdende met het vorenstaande is, in overleg met een aantal extern deskundigen, het bestemmingsplan waar nodig aangepast en aangevuld, met als doel de juridische houdbaarheid daarvan te versterken. Teneinde alle wijzigingen en aanvullingen in één besluit te vervatten is ervoor gekozen om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 vast te stellen en tevens een overzicht vast te stellen van de onderdelen die zijn gewijzigd ten opzichte van uw vaststellingsbesluit van 3 maart 2015. Een en ander conform het bijgevoegde concept-raadsbesluit.

Wat willen we bereiken

Met het voorliggende voorstel herstellen we de gebreken die door de Raad van State zijn geconstateerd aan het raadsbesluit van 3 maart 2015 en verbeteren we ook andere gebleken onvolkomenheden, zodat het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 alsnog onherroepelijk wordt en tot daadwerkelijke uitvoering van het project kan worden overgegaan.

Wat gaan we daarvoor doen

Zoals aangegeven is door de Raad van State geconstateerd dat het vaststellingsbesluit van 3 maart 2015 op een tweetal punten aanpassing behoeft. Deze punten worden onderstaand nader toegelicht.

a. <u>Procedurele aanpassing</u>

Bij het raadsbesluit van 3 maart 2015 werd besloten het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 vast te stellen inclusief de in de nota van zienswijzen aangegeven wijzigingen en aanvullingen. Hoewel in de nota van zienswijzen is aangegeven welke wijzigingen en aanvullingen zouden worden doorgevoerd, is niet de letterlijke tekst hiervan opgenomen. De Raad van State is van mening dat over de door uw raad aanvaarde wijzigingen nog een nadere afweging kon/moest worden gemaakt. Gesteld wordt dat uw raad deze nadere afwegingen ten onrechte niet zelf heeft

gemaakt maar aan het college heeft overgelaten. Hierdoor zou het plan in zoverre, in strijd met artikel 3.1, eerste lid van de Wro niet formeel door uw raad zijn vastgesteld.

In overleg met de opsteller van het plan Sweco (voorheen Grontmij) en de vaste extern juridisch adviseur van de gemeente Hekkelman Advocaten wordt met het voorliggende voorstel dit formele gebrek gerepareerd. Hiertoe is in bijlage 1 van het concept-raadsbesluit een overzicht opgenomen van alle wijzigingen c.q. aanvullingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en de letterlijke tekst van deze wijzigingen. Hierin zijn naast de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de Nota van zienswijzen ook enkele wijzigingen opgenomen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende beroepschriften en hetgeen hierover ter zitting bij de Raad van State op 10 februari 2016 is aangevoerd. Wat dit laatste punt betreft zijn dit voornamelijk wijzigingen die dienen ter verduidelijking.

b. Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit begrip is eind 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de ladder. In de onderbouwing van het bestemmingsplan zoals dit door de raad werd vastgesteld is ervan uitgegaan dat de gemeente Asten in eerste instantie bedrijventerrein ontwikkelt voor de lokale behoefte en de marktregio hierdoor beperkt is tot de gemeente Asten en Someren. Meerdere keren tijdens het ontwikkelingsproces is de behoefte aan nieuw bedrijventerrein bij de lokale ondernemers in Asten en Someren geïnventariseerd en is dit afgezet tegen de voorraad aan bedrijventerrein binnen de gemeente Asten en Someren. Tevens werd de ontwikkeling van het bedrijventerrein Florapark in regionaal verband (regionaal ruimtelijk overleg) afgestemd, waarbij de ontwikkeling van Florapark steeds "op groen" is gezet.

In de tussenuitspraak (overweging 7.5) geeft de Raad van State aan dat steeds van geval tot geval moet worden bezien welk regionaal schaalniveau past bij de behoefte waarin het te ontwikkelen plan voorziet. Over het plan Florapark oordeelt de Raad van State dat er "niet daadkrachtig" is gemotiveerd, bij het antwoord op de vraag of er een actuele regionale behoefte bestaat, dat slechts gekeken hoeft te worden naar de vraag- en aanbodsituatie in Asten en Someren en niet ook naar de gemeente Deurne.

In overleg met extern-deskundigen van Stec-groep en Hekkelman Advocaten is, rekening houdende met de tussenuitspraak van de Raad van State, een nieuwe ladderonderbouwing opgesteld. Hierbij is ervoor gekozen om ook de gemeente Deurne bij de marktregio te betrekken. In bijlage 27 van het voor u ter inzage liggende bestemmingsplan is de nieuwe ladderonderbouwing opgenomen. Daarbij zijn de brieven van de colleges van B&W van de gemeenten Someren en Deurne, waarin zijn hun actuele aanbod op detailniveau hebben medegedeeld, meegenomen. De brieven zijn opgenomen in bijlage 31 en 32 bij het bestemmingsplan. Tevens heeft het lokale bedrijfsleven een eigen onderbouwing opgesteld, waarin zij zelf het concrete aanbod in vastgoed en grond in de regio onder de loep hebben genomen. Ook deze onderbouwing is als bijlage 33 opgenomen bij het bestemmingsplan.

Samengevat wordt in de ladderonderbouwing geconcludeerd dat, mede op basis van de onderzoeken van het bedrijfsleven en de binnengekomen brieven van de gemeenten Deurne en Someren, er:
(a) een actuele regionale behoefte bestaat aan de ontwikkeling van Florapark (ca. 7,3 ha),
(b) de behoefte niet kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied,
(c) de ontwikkeling van Florapark niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio,
(d) de beoogde locatie passend ontsloten is.

Om in de toekomst bij toepassing van het bestemmingsplan onduidelijkheid te voorkomen ten aanzien van hetgeen door uw raad is vastgesteld, wordt tevens voorgesteld om het bestemmingsplan in zijn geheel opnieuw vast te stellen een en ander conform bijlage 2 van het raadsbesluit. Hierin zijn de wijzigingen als opgenomen in bijlage 1 van het raadsbesluit verwerkt.

Het door uw raad te nemen besluit zal z.s.m. na vaststelling op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt, zoals de Raad van State dat ook heeft opgedragen. Tevens zullen degenen die

beroep hebben ingesteld schriftelijk van het besluit van uw raad in kennis worden gesteld. Tenslotte zal het besluit ook tijdig worden toegezonden aan de Raad van State (binnen 20 weken na 23 maart 2016).

In het verlengde van het beschrevene hierboven melden wij u nog dat Hekkelman en de Stec-groep momenteel het Ministerie adviseren over wenselijke aanpassingen (bij het toepassen) van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Mogelijke alternatieven
In de tussenuitspraak van de Raad van State wordt aangegeven dat ook de mogelijkheid bestaat om uw besluit van 3 maart 2015 ter vaststelling van bestemmingsplan Florapark 2013 in te trekken indien het onderzoek naar de acute regionale behoefte aan het voorziene bedrijventerrein hiertoe aanleiding zou geven.
Het intrekken van uw besluit van 3 maart 2015 achten wij geen goed alternatief.
Wij blijven van mening dat bedrijventerrein Florapark voorziet in een dringende behoefte. Wij voelen ons hierin gesterkt door het feit dat de lijst met voorreserveringen nog altijd een oppervlakte van ruim 5 ha.

Risico's
We hebben de overtuiging dat we met dit voorstel tegemoet zijn gekomen aan de opmerkingen van de Raad van State en dat het plan op die onderdelen voldoet aan de eisen. Aangezien de Raad van State in de tussenuitspraak nog niet op alle bezwaren is ingegaan, blijft daarvoor het gebruikelijke risico bestaan.

Wat mag het kosten
De tussenuitspraak heeft nadelige gevolgen voor de exploitatie van het bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan extra advieskosten die moeten worden gemaakt en oplopende renteverliezen als gevolg van de vertraging in de uitvoering van het plan. Deze kosten kunnen binnen de vastgestelde exploitatie worden opgevangen.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. AST-nr)
- raadsbesluit met bijlage 1 Overzicht van wijzigingen en bijlage 2 Bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013.

<u>Voorgeschiedenis Raadsvoorstel:</u>
- raadsbesluit d.d. 3 maart 2015 (AST/2014/015517);
- raadsbesluit d.d. 6 oktober 2015 (AST/2015/013086);
- brief Raad van State inzake ingediende beroepschriften (AST/2015/10850);
- verweerschrift gemeente d.d. 24 juli 2015 i.v.m. ingestelde beroepen (AST/2016/11135);
- door gemeente nader ingediend rapport van Stec-groep d.d. 18 januari 2016 inzake second opinion ladder voor duurzame verstedelijking (AST/2016/11136);
- nader bij Raad van State ingediende stukken namens appellanten (AST/2016/2020);
- tussenuitspraak Raad van State d.d. 23 maart 2016 (AST/2016/005891);
- proces-verbaal zitting Raad van State (AST/2016/7899);
- brief AKD d.d. 13 april 2016 (AST/2016/7346).

Bijlage 1

Behorend bij raadsbesluit 'Bestemmingsplan Asten bedrijventerrein Florapark 2013'

Behoort bij besluit van
de Raad van de gemeente Asten,
d.d. 19-7-2016

mij bekend,
de griffier,

Gemeente Asten

Bijlage 30
Overzicht wijzigingen BP Florapark 2013

Voorliggende notitie geeft weer welke aanpassingen aan het bestemmingsplan Florapark 2013 zijn doorgevoerd.

Als eerste zijn de wijzigingen weergegeven die in het bestemmingsplan zijn aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de ambtelijke wijzigingen die in het plan zijn aangebracht ten behoeve van de vaststelling (vastgesteld 1, d.d. 3 maart 2015). De wijzigingen zijn - waar nodig - nader toegelicht en letterlijk weergegeven, waarbij de nummering (artikelnummer, paragraafnummer, etc.) aansluit op de nummering van de betreffende versie van het bestemmingsplan. Paragraaf 1 van deze notitie behandelt in item 1 t/m 29 alle wijzigingen in het bestemmingsplan (vastgesteld 1).

Als tweede is in paragraaf 2 de wijziging weergegeven die in het bestemmingsplan is aangebracht tussen de versies vastgesteld 1 en vastgesteld 2 (d.d. 6 oktober 2015), dit naar aanleiding van een omissie op de verbeelding ten aanzien van geur. Dit betreft item 30.

Vervolgens zijn in paragraaf 3 van deze notitie de aanvullende ambtelijke wijzigingen weergegeven, die aan het bestemmingsplan zijn aangebracht op basis van de ingediende beroepsschriften, de zitting en de tussenuitspraak van de Raad van State (23 maart 2016, 201504107/1/R3). Item 31 t/m 53 bieden het overzicht van wijzigingen tussen vastgesteld 2 en vastgesteld 3.

Bij deze notitie behoort één bijlage:

- In bijlage A zijn uitsnedes van de verbeelding opgenomen ter plaatse van de wijzigingen aan de verbeelding in de diverse versies van het bestemmingsplan.

1. Wijzigingen van ontwerp bestemmingsplan naar bestemmingsplan (vastgesteld 1)

Zienswijzen

Regels

1. De voorwaarden voor afwijken en wijzigen van het plan worden in artikel 3, 4, 13 en 14 tekstueel aangepast, zodat duidelijker geformuleerd wordt op welke manier aangetoond moet worden dat de afwijking of wijziging niet leidt tot hinder voor de omgeving en dat een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.
   - In lid 3.6.1 is aan sublid a t/m e het sublid f toegevoegd: "*Er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu.*".
   - In lid 4.6.1. zijn onder c tekstuele aanpassingen gedaan, zodat de tekst van lid 4.6.1. onder c wordt:
     "*c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredig nadelige milieuhygiënische gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieuomliggende milieugevoelige functies.*

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf, en de visuele hinder en de verkeersaantrekkende werking.". Zie ook item 35 van deze notitie.

- In lid 4.6.3. is sublid c toegevoegd: "*geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.*"
- In lid 4.6.4. is sublid c toegevoegd: "*geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.*"
- In lid 13.1 onder e onder punt 6 is "*werkmilieu*" vervangen door "*bedrijfsmilieu*"
- In lid 13.4 is sublid f toegevoegd: "*geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en werkmilieu ontstaan.*". Zie ook item 39 van deze notitie.
- In lid 14.1 is toegevoegd "*en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.*" zodat lid 14.1 wordt: "*Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.*"
- In lid 14.2 is toegevoegd "*en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.*" Zodat lid 14.2 wordt: "*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de parkeernormen (bijlage 2) te wijzingen, indien een efficiëntere inrichting van de gronden noodzakelijk is dan wel daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.*"

2. De maximale bouwhoogte voor telecommunicatiemasten wordt in artikel 3 t/m 6 verlaagd naar 12 meter en tot maximaal 20 meter middels afwijking (omgevingsvergunning).
   - In lid 3.2.3 onder c is 40 meter aangepast naar 12 meter;
   - In lid 4.2.3 onder c is 40 meter aangepast naar 12 meter;
   - In lid 5.2.2 onder c sub 2 is 40 meter aangepast naar 12 meter;
   - In lid 6.2.2 onder a is 40 meter aangepast naar 12 meter.
3. Lid 4.5.2 wordt aangepast zodat een groothandel in motorbrandstoffen mogelijk is en motorbrandstoffen niet als strijdig gebruik worden aangemerkt.
   - In lid 4.5.2. onder i is verwijderd: "*motorbrandstoffen of andere*", zodat de tekst onder i wordt: "*als verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen*"
4. Artikel 4 wordt verduidelijkt in verband met het niet toestaan van (detailhandel in) voedings- en genotsmiddelenindustrie (lid 4.1 onder e) en het strijdig gebruik wordt hiermee aangevuld (lid 4.5.2).
   - In lid 4.1 onder e is verwijderd: "*met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen*", zodat de tekst onder e wordt: "*productiegebonden detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo per bedrijf*"
   - In lid 4.5.2. is lid c toegevoegd: "*voor (detailhandel in) voedings- en genotsmiddelen industrie*"
5. In artikel 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ter plaatse van de geurcontour een bouwvlak kan worden toegekend op het moment dat de geurcontour verandert of een andere geurnorm geldt. Binnen dit bouwvlak mag na wijziging op de

meest oostelijk gelegen bedrijfskavel de goot- en bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen. Zie ook item 30 van deze notitie.
- Aan lid 4.7 is na sublid 4.7.1. is het sublid 4.7.2 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' toegevoegd:
"Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' bevoegd het plan te wijzigen door het toekennen van een aanduiding 'bouwvlak', onder de volgende voorwaarden:
a. Het bouwvlak ligt niet binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' en/of binnen de gewijzigde 'milieuzone - geurzone' als bedoeld in artikel 12.1.
b. Er wordt voldaan aan de bouwregels van artikel 4.2, waarbij de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan:
1. 5 resp. 8 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1';
2. 8 resp. 8 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2';
3. 12 resp. 12 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3'."
- Artikel 12 "Algemene aanduidingsregels" is toegevoegd:
"12.1 milieuzone - geurzone
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het woon- of bedrijfsmilieu in verband met de aanwezigheid van geurhinderveroorzakende activiteiten.
12.1.1 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.
12.1.2 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien andere geurnormen zijn vastgesteld en/of indien de geurhinderveroorzakende activiteiten zijn gewijzigd, waardoor het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om de geurhinderveroorzakende activiteiten uit te voeren."
Zie ook item 30 van deze notitie.

6. In artikel 4 en artikel 5 van de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het park en de zichtwal, waarbij het gebruik van de gronden wordt gekoppeld aan de realisatie van het inrichtingsplan.
- In lid 4.5.1 is onder b opgenomen: "*Het gebruik van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van de zichtwal, overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels*". Zie ook item 34 van deze notitie.
- In lid 5.4.1.'voorwaardelijke verplichting' is opgenomen: "*Het gebruik van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van de groenzone, overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels.*"
- In bijlage 3 bij de regels is het inrichtingsplan toegevoegd. Zie ook items 9 en 41 van deze notitie.

7. In artikel 13 van de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om telecommunicatiemasten tot een maximale bouwhoogte van 20 meter toe te staan.

- In artikel 13 is lid 13.3 "Telecommunicatiemasten" toegevoegd:
"*Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer' voor het oprichten van telecommunicatiemasten tot een hoogte van maximaal 20 meter.*"
- Met bovenstaande toevoeging samenhangend is het lid 'Voorwaarden' verschoven naar lid 13.4 en is bij lid 13.4 de tekst "*en 13.3*" toegevoegd, zodat de voorwaarden van afwijkingen ook voor telecommunicatiemasten gelden.

8. De afwijkingsbevoegdheid die in het openbaar gebied lichtmasten tot 20 meter hoogte mogelijk maakt, wordt verwijderd uit artikel 13 van de regels.
- In lid 13.2 onder a is verwijderd: "*Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan.*"

9. Het inrichtingsplan (onderdeel van het beeldkwaliteitsplan) wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.
- In bijlage 3 bij de regels is het inrichtingsplan toegevoegd. Zie ook items 6 en 41 van deze notitie.

Verbeelding

10. Op de verbeelding wordt een milieuzone opgenomen en wordt het bouwvlak verkleind, zodat geen geurgevoelige objecten mogelijk zijn binnen de geurcontour van de veehouderij aan Achterbos 24.
- In bijlage A bij deze notitie is in figuur 1 een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, waarin geen milieuzone was opgenomen. In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan (VG01), waarin te zien is dat de milieuzone is toegevoegd. Zie ook item 30 van deze notitie.

11. Daar waar het bouwvlak wordt verkleind - zoals onder punt 10 hierboven is beschreven - wordt een wijzigingsgebied opgenomen, waarmee een bouwvlak kan worden toegekend.
- In bijlage A bij deze notitie zijn in figuur 2 en 3 uitsnedes opgenomen van de vastgestelde verbeeldingen, waarin te zien is dat de drie wijzigingsgebieden zijn toegevoegd.

Toelichting

12. Er wordt in paragraaf 5.1 een extra motivering opgenomen ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder andere dieper wordt ingegaan op de actuele vraag, het besluitvormingsproces en de benutting van beschikbare gronden.
- De genoemde paragraaf is aangevuld. Tevens zijn paragraaf 2.4 en paragraaf 2.5 toegevoegd, waarin nader is ingegaan op de vraagprognose en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook item 41 van deze notitie.

13. In paragraaf 5.2.2 wordt een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de uitbreiding van het potgrondbedrijf in relatie tot artikel 4.6 lid 2 van de Verordening Ruimte.
- De genoemde paragraaf is aangevuld.

14. Paragraaf 6.2.3 wordt aangevuld met de resultaten van de asbestinventarisaties naast het perceel van Primasta en Stegen 67.
- De genoemde paragraaf is aangevuld.

15. Paragraaf 6.10 wordt aangepast op basis van de nieuwe inzichten op het gebied van de geurcontour en de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan Achterbos 24, de overweging om een nieuwe geurverordening vast te stellen en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de geurcontour.

- De genoemde paragraaf is aangevuld.

16. Hoofdstuk 7 wordt aangepast naar aanleiding van de gewijzigde juridische planopzet.
- Het genoemde hoofdstuk is aangevuld. Zie ook item 52 van deze notitie.

17. In paragraaf 8.2 wordt een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan.
- De genoemde paragraaf is aangevuld.

18. De recente inventarisatie van de ruimtebehoefte wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Als bijlage 27 is de inventarisatie ruimtebehoefte toegevoegd. De nummering van de overige bijlagen is doorgeschoven. Zie ook item 41 van deze notitie.

19. De rapporten van de asbestinventarisaties op het perceel naast Primasta en Stegen 67 worden als bijlage toegevoegd bij de toelichting.
- Als bijlage 5 is het asbestonderzoek toegevoegd. De nummering van de overige bijlagen is doorgeschoven.
- Als bijlage 6 is het nader asbestonderzoek toegevoegd. De nummering van de overige bijlagen is doorgeschoven.

20. De aanvullende memo over de nieuwe verkeerstellingen en de rotonde is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Als bijlage 22 is de notitie rotonde en verkeerstellingen toegevoegd. De nummering van de overige bijlagen is doorgeschoven.

21. De Nota Zienswijzen is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Als bijlage 29 is de Nota Zienswijzen toegevoegd.

Ambtelijk

<u>Regels</u>

22. Het inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven is momenteel in uitvoering. Omstreeks 23 januari 2015 worden de resultaten verwacht. Als blijkt dat het plangebied niet langer beschermd hoeft te zijn, zal de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' uit de regels verwijderd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.
- De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' is verwijderd uit de regels.
- Lid 16.2.3 onder a is verwijderd: "Waarde - Archeologie 2".
- In bijlage 11 bij de toelichting is het evaluatieverslag archeologie toegevoegd en in bijlage 12 het selectieadvies archeologie. De nummering van de overige bijlagen is doorgeschoven.

23. Uit het activiteitenplan blijkt de noodzaak om permanente verblijfplaatsen voor de huismus te realiseren in de panden op de bedrijfskavels aan de parkzone. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de realisatie van voldoende permanente nestgelegenheden is zeker gesteld.
- In lid 4.5.1 zijn sublid c en sublid d toegevoegd:

"c. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de realisatie van:

1. ten minste 3 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen kleiner dan 2.000 m^2;

2. ten minste 4 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen groter dan 2.000 m^2;

d. In aanvulling op het bepaalde sub c geldt dat de wijze waarop de voorzieningen worden aangebracht, wordt afgestemd met een door de gemeente aan te wijzen ter zake deskundige op het gebied van de huismus."

- Met bovenstaande toevoeging samenhangend is de kop van lid 4.5.1 '*Voorwaardelijke verplichting*" aangepast naar "*Voorwaardelijke verplichtingen*"

Verbeelding

24. Het inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven is momenteel in uitvoering. Omstreeks 23 januari 2015 worden de resultaten verwacht. Als blijkt dat het plangebied (geheel of gedeeltelijk) niet langer beschermd hoeft te zijn, zal de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding verwijderd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.
    - De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' is verwijderd van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan (VG01).
25. De gereserveerde ruimte voor de rotonde, de bestemming 'Verkeer', wordt vergroot, waardoor de plangrens aan de westzijde van het plangebied iets verruimd wordt. Op deze manier is er voldoende plaats voor een bypass, mocht dit in de toekomst gewenst zijn.
    - In bijlage A bij deze notitie is in figuur 4 een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, waarin onvoldoende ruimte voor de rotonde was opgenomen. In figuur 5 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan (VG01 en VG02), waarin te zien is dat de bestemming 'Verkeer' is vergroot.
26. Het tracé van de rioolpersleiding aan de westzijde van het plangebied (in de toelichting paragraaf 6.12 abusievelijk de 'oostzijde' genoemd), wordt opgeschoven, dit is afgestemd met de leidingbeheerder. De betreffende dubbelbestemming 'Leiding – Riool' verschuift op de verbeelding.
    - In bijlage A bij deze notitie is in figuur 4 een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, met het oude tracé van de rioolpersleiding. In figuur 5 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan (VG01 en VG02), waarin te zien is dat de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is verschoven.

Toelichting

27. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt tekstueel toegevoegd dat het beeldkwaliteitsplan na vaststelling onderdeel zal uitmaken van de *welstandsnota.*
    - De tekst van de alinea direct boven figuur 4.5 luidde: "*De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het wordt een toetsingskader voor de bouwplannen.*"
    Deze tekst is aangepast naar: "*De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Het wordt daarmee een toetsingskader voor de bouwplannen*"
28. In bijlage 'Notitie gronduitgiftebeleid' is op pagina 2 onder 4.1, eerste bullit, tweede zin, het woord 'primair' toegevoegd.
    - De tweede zin onder de eerste bullit luidde: "*Dit betekent dat alleen bedrijven uit Asten en Someren zich op De Stegen kunnen vestigen*".
    Deze tekst is aangepast naar: "*Dit betekent dat primair alleen bedrijven uit Asten en Someren zich op De Stegen kunnen vestigen.*"
    - De bijlage 'Notitie gronduitgiftebeleid' is vervangen in bijlage 25 door de definitieve Notitie gronduitgiftebeleid met kenmerk GM-0139834 d.d. 7 februari 2014.
29. In bijlage 'Beeldkwaliteitsplan' is op pagina 6 onder 2.1, eerste zin, een tekstuele aanpassing gedaan ten aanzien van de termijn van vaststelling.

- De tekst van de eerste regel van paragraaf 2.1 luidde: "*In het voorjaar van 2014 is het nieuwe welstandsbeleid voor de gemeente Asten in concept verschenen, dat in februari 2015 door de raad zal worden (is) vastgesteld*".
Deze zin is aangepast naar: "*In het voorjaar van 2014 is het nieuwe welstandsbeleid voor de gemeente Asten in concept verschenen, dat naar verwachting in het najaar van 2014 zal worden vastgesteld.*"
- De bijlage 'Beeldkwaliteitsplan' is vervangen in bijlage 26 door het definitieve beeldkwaliteitsplan met kenmerk GM-0151530 d.d. 15 augustus 2014.

2. Gewijzigde vaststelling (d.d. 6 oktober 2015) in verband met geurcontour

Bij besluit van 6 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Asten het plan zodanig gewijzigd dat het bouwvlak ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone – geurzone' niet langer is opgenomen. Deze verwijzing was reeds in paragraaf 4.1 onder nummer 10 van de Nota van Zienswijzen verwoord, maar was nog niet verwerkt in het vastgestelde plan (vastgesteld 1, d.d. 15 maart 2016). De raad heeft met de gewijzigde vaststelling op 6 oktober 2015 deze aanpassing alsnog bezien en dit onderdeel zelfstandig vastgesteld (vastgesteld 2, d.d. 6 oktober 2015).
In de toelichting en regels zijn geen ambtelijke wijzigingen gedaan.

Verbeelding

30. In bijlage A bij deze notitie is in figuur 1, 2 en 3 een uitsnede opgenomen van de verbeelding van respectievelijk het ontwerpbestemmingsplan (OW01), het vastgestelde bestemmingsplan (VG01) en de gewijzigde vaststelling (VG02). Abusievelijk is het bouwvlak binnen deze milieuzone blijven staan (VG01). In het besluit van 6 oktober 2015 heeft de raad ingestemd met de wijziging om het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone' niet langer op te nemen. De uitsnede van de bijbehorende verbeelding (VG02), waarin het bouwvlak is verwijderd, is opgenomen in figuur 3 van bijlage A.

3. Ambtelijke wijzigingen op basis van beroepsschriften, zitting en tussenuitspraak Raad van State (wijzigingen tussen vastgesteld 2 en vastgesteld 3)

Regels

31. In artikel 3.5.2. is zowel onder lid b als lid d de volgende tekst verwijderd: "*anders dan bedoeld in 3.1*".
32. Artikel 3.6, wijzigingsbevoegdheid, is verwijderd. Hiertoe is geen noodzaak meer nu een overeenkomst met het betreffende bedrijf (Primasta) is gesloten.
33. Artikel 4.2.3 is als volgt aangepast:

"a Bouwhoogten

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 3 m² buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame uitingen, met uitzondering van:

1. *voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;*
2. *erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,50 meter mag bedragen en achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;*

3. *masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.*

b Lichtreclames

Lichtreclames zijn uitsluitend toegestaan indien is voldaan aan het gestelde in het "Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark" met kenmerk GM-0151530, revisie 01, d.d. 15 augustus 2014 zoals opgenomen in bijlage 3."

34. In artikel 4 van de planregels is de voorwaardelijke verplichting gewijzigd ten aanzien van de minimale hoogte van zichtwal en beplanting daarop:
- Lid 4.5.1 onder b is aangepast naar:

"Het gebruik van gronden en bouwwerken van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarden dat binnen een jaar na de start van de bouw van de bebouwing als bedoeld in artikel 4.1 van dit bestemmingsplan, de zichtwal overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels is gerealiseerd en de daarop aanwezige groenblijvende haag, duurzaam wordt onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden (inclusief herplant, indien nodig), waarbij geldt dat:

a. de minimale hoogte van de zichtwal 2 meter bedraagt;
b. de aanplanthoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal circa 1 meter bedraagt;
c. de minimum instandhoudingshoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal 2 meter bedraagt."

35. In lid 4.6.1 is achter lid a en lid b de toevoeging "*of*" gedaan, lid a is verduidelijkt en in lid c is de gelijkwaardigheid toegevoegd. De tekst van lid 4.6.1 is aangepast naar:

"Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 a en b ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naastgelegen hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b (zijnde categorie 4.1 ter plaatse van categorie 3.2, categorie 3.2 ter plaatse van categorie 3.1 en categorie 3.1 ter plaatse van categorie 2) indien deze gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b; of
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b, maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd; of
c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien is aangetoond dat de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig is aan de milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 b en er derhalve geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder."

36. Lid 4.7.1. is aangepast naar:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een grotere oppervlakte van een bouwperceel toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

a. *De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.*
b. *Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.*
c. *De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein.*
d. *De grotere oppervlakte van het bouwperceel mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en functies.*
e. *Het voornemen om te komen tot een grotere oppervlakte van een bouwperceel vooraf wordt afgestemd met en is goedgekeurd door de bevoegde instanties van de Provincie Noord-Brabant.*

37. Lid 5.1 onder b is aangepast, waarbij de tekst "*(half)verharde wegen als verbindingsweg, perceelsontsluiting of calamiteitenpad*" is vervangen door "*(half)verharde wegen als langzaamverkeersverbinding of maximaal één voor openbaar verkeer afgesloten calamiteitenpad*"

38. Lid 5.4.3 is aangepast, waarbij de tekst "*Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor (stilstaand) verkeer, behalve als het gebruik als voet- en fietspad betreft of (half-)verharde weg als verbindingsweg, perceelsontsluiting of calamiteitenpad.*" is vervangen door:
"Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor (stilstaand) verkeer, als parkeervoorziening, als verbindingsweg of perceelsontsluitingweg anders dan ingeval van een calamiteit voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van een calamiteitenpad als bedoeld in 5.1 onder b."

39. In lid 13.1 onder a en in lid 13.4 onder f is "*werkmilieu*" vervangen door "*bedrijfsmilieu*".

40. In bijlage 3 bij de regels is op pagina 1 van het inrichtingsplan de hoogte van de zichtwal en de groenblijvende haag toegevoegd door middel van profieltekeningen.

<u>*Toelichting*</u>

41. De toelichting is aangepast wat betreft het nut en de noodzaak, de vraagprognose en de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderwerpen zijn vervat in een integrale rapportage, die als bijlage aan de toelichting is toegevoegd.
- Bijlage 27 (inventarisatie ruimtebehoefte) is vervangen door een nieuwe bijlage 27 'Laddertoets' (het Stec rapport).
- Hoofdstuk 2 is vervangen door een samenvatting van het proces dat is doorlopen sinds het verschijnen van de tussenuitspraak van de Raad van State.
- In paragraaf 5.1.1. is de tekst onder de kop "Ladder voor duurzame verstedelijking" aangepast en is een verwijzing opgenomen naar bijlage 27 en hoofdstuk 2 van de toelichting.
- Bijlagen 31 en 32 zijn toegevoegd met brieven van de gemeente Someren en de gemeente Deurne over de bedrijventerreinenvoorraad.

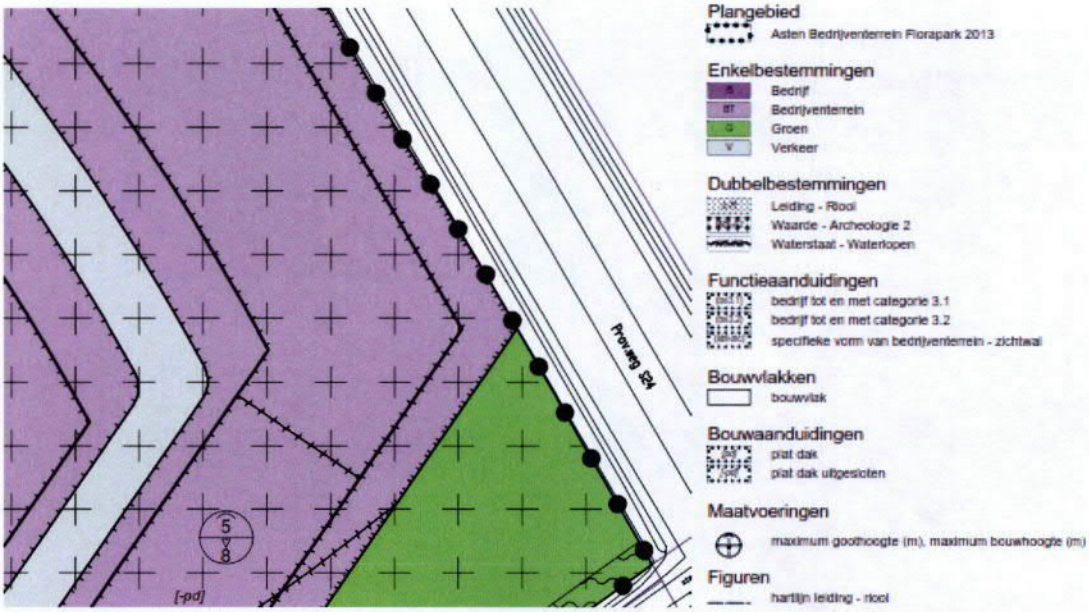
- Bijlage 33 is toegevoegd met een motivatie namens het bedrijfsleven (ondernemers Van Golstein Brouwers BV, TVB Fijnmetaal, Van Bussel Metaaltechniek, Kelgro BV en Berkvens Greenhouse mobility) door deskundige Pouderoyen Compagnons, met betrekking tot de laddertoets.
- Bijlagen 34 en 35 zijn toegevoegd met de registratie van belangstelling van bedrijven voor Florapark uit 2011 en 2014.

42. Paragraaf 4.3, subparagraaf 'Inpassing in omgeving' is aangevuld ten aanzien van de zichtwal en de landschappelijke inpassing aan de zijde van de N279, de maximale bouwhoogte en de uitgevoerde 3D visualisaties. Tevens is ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de maximum bouwhoogte op het bedrijventerrein.
43. Paragraaf 4.3, subparagraaf 'Parkeren, laden en lossen' is aangevuld met een onderbouwing van het aantal bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar gebied.
44. Paragraaf 4.4 is aangevuld ten aanzien van reclame-uitingen op de bedrijfskavels.
45. Paragraaf 5.2.2.3. is aangevuld ten aanzien van de provinciale laddertoets.
46. Paragraaf 5.4.3. is een nadere motivering opgenomen waarom de streefwaarde voor de bouwhoogte is opgehoogd naar 12 meter in de Structuurvisie bedrijventerreinen en is een verwijzing opgenomen naar paragraaf 4.3.
47. Paragraaf 5.4.12 'Handboek ruimtelijke plannen 2010 en Bestemmingsplan bedrijventerreinen 2013' is toegevoegd, waarin een nadere toelichting is gegeven op de regeling in het Handboek Ruimtelijke Plannen 2010 van de gemeente Asten en de gemeente Someren en het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2013 van de gemeente Asten.
48. Paragraaf 6.6.2 is aangevuld met een onderbouwing van het aantal bezoekersparkeerplaatsen in het openbaar gebied.
49. Paragraaf 6.7.2 is aangevuld, waarbij een motivering is gegeven over de effecten voor de luchtkwaliteit bij toepassing van de afwijkingsregels.
50. Paragraaf 6.8.2 is aangevuld, waarbij een motivering is gegeven over de effecten voor geluid bij toepassing van de afwijkingsregels.
51. Paragraaf 6.11 is aangevuld, waarbij een motivering is gegeven over de toepassingverklaring van 'gemengd gebied'.
52. Paragraaf 7.3 is aangepast op basis van de in deze notitie opgenomen wijzigingen aan het plan.
53. Voorliggende notitie wordt toegevoegd als bijlage 30 bij de toelichting.

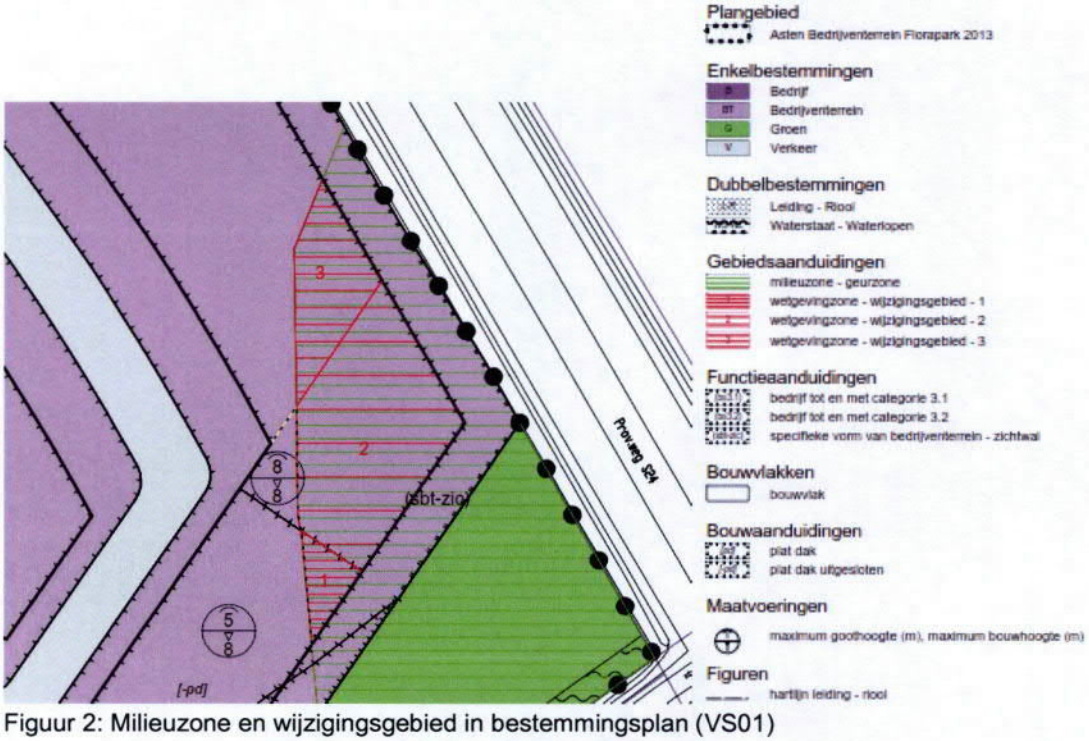
Gemeente Asten

Bijlage A

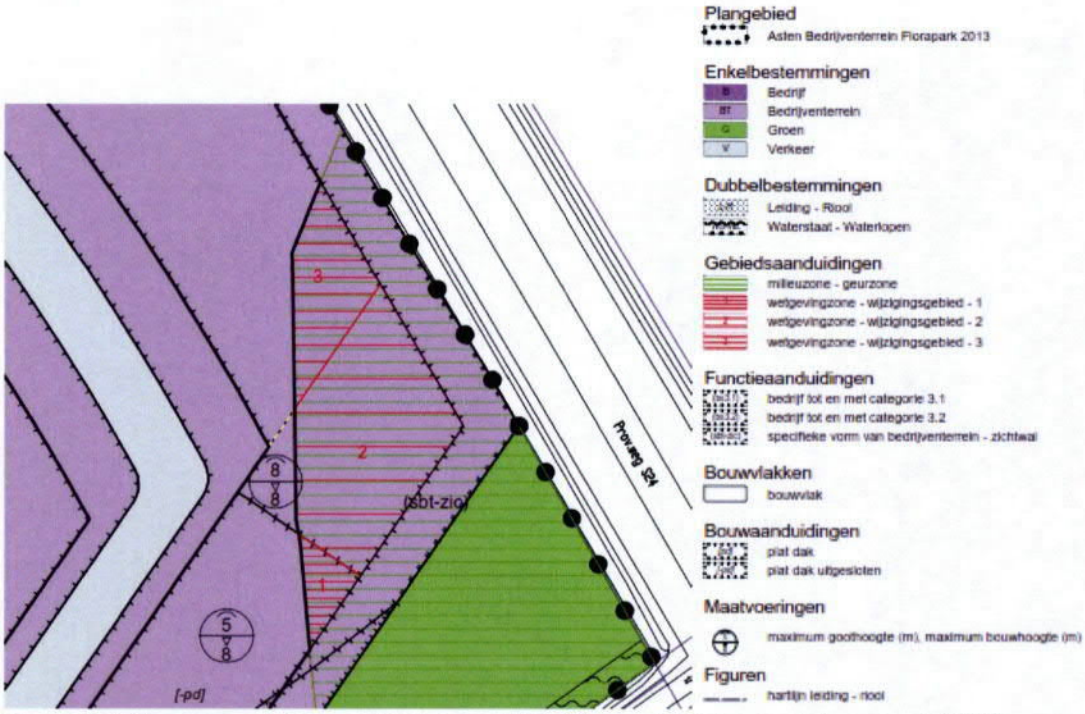
Uitsnedes verbeelding



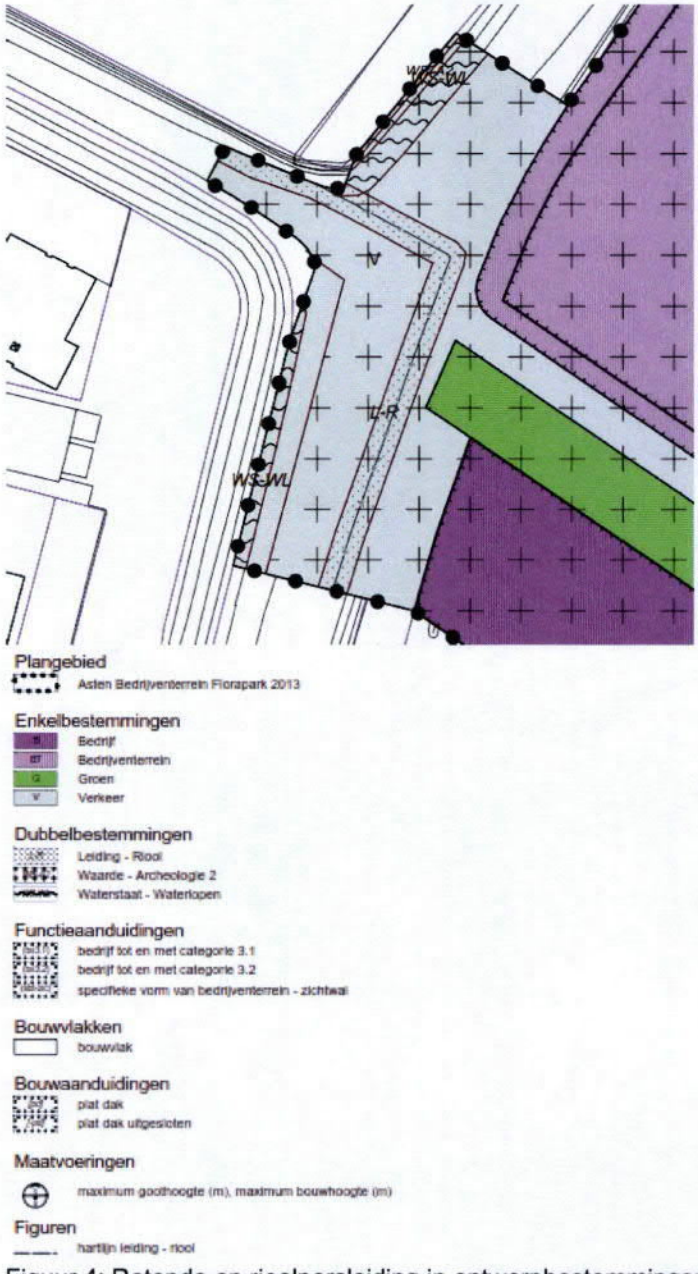
Figuur 1: Geen milieuzone en geen wijzigingsgebied in ontwerpbestemmingsplan (OW01)



Figuur 2: Milieuzone en wijzigingsgebied in bestemmingsplan (VS01)

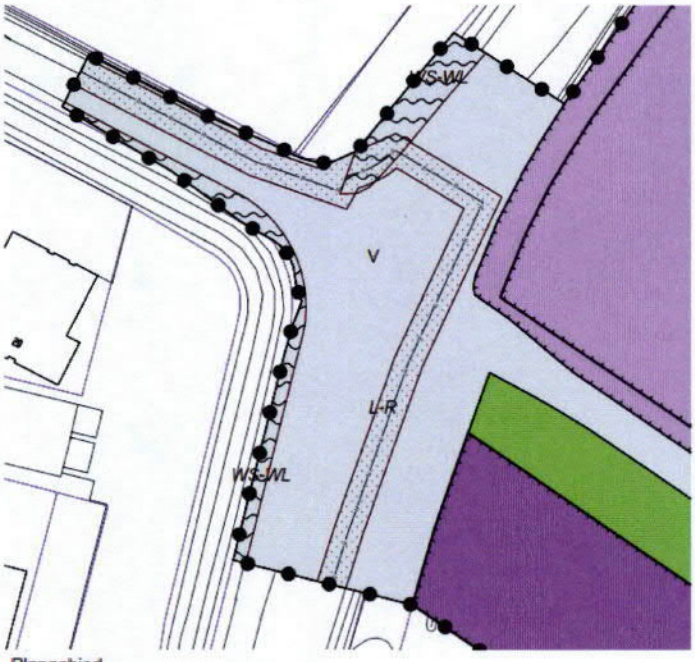


Figuur 3: Milieuzone, wijzigingsgebied en verkleind bouwvlak in bestemmingsplan (VS02)



Figuur 4: Rotonde en rioolpersleiding in ontwerpbestemmingsplan (OW01)

Gemeente Asten



Plangebied
Asten Bedrijventerrein Florapark 2013

Enkelbestemmingen
B Bedrijf
BT Bedrijventerrein
G Groen
V Verkeer

Dubbelbestemmingen
Leiding - Riool
Waterstaat - Waterlopen

Gebiedsaanduidingen
milieuzone - geurzone
wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1
wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2
wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3

Functieaanduidingen
bedrijf tot en met categorie 3.1
bedrijf tot en met categorie 3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtwal

Bouwvlakken
bouwvlak

Bouwaanduidingen
plat dak
plat dak uitgesloten

Maatvoeringen
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren
hartlijn leiding - riool

Figuur 5: Rotonde en rioolpersleiding in bestemmingsplan (VG01 en VG02)

Bijlage 2

Behorend bij raadsbesluit 'Bestemmingsplan Asten bedrijventerrein Florapark 2013'

Behorend bij besluit van
de Raad van de gemeente Asten,
d.d. 19.07.2016

mij bekend,
de griffier,

Behoort bij besluit van
de Raad van de gemeente Asten,
d.d. 19.07.2016
mij bekend,
de griffier

Bestemmingsplan

Asten Bedrijventerrein Florapark 2013

NL.IMRO.0743.BP.02013003-VS03



SWECO

Inhoudsopgave

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 16
Artikel 3 Bedrijf 16
Artikel 4 Bedrijventerrein 18
Artikel 5 Groen 23
Artikel 6 Verkeer 25
Artikel 7 Leiding - Riool 26
Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels 28
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 10 Algemene bouwregels 29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 31
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 32
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 33
Artikel 15 Algemene procedureregels 34
Artikel 16 Overige regels 35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 36
Artikel 17 Overgangsrecht 36
Artikel 18 Slotregel 37

Bijlagen bij regels 38

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 39

Bijlage 2 Parkeernormen 40

Bijlage 3 Inrichtingsplan 41

Toelichting 42

Hoofdstuk 1 Inleiding 43
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan 43
1.2 Situering plangebied 43
1.3 Vigerend plan 44
1.4 Leeswijzer 44

Hoofdstuk 2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking 45
2.1 Inleiding 45
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 45
2.3 Conclusie 47

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving 48
3.1 Historie 48
3.2 Ruimtelijke structuur 49
3.3 Verkeersstructuur 50
3.4 Bebouwingsstructuur 51
3.5 Groenstructuur 51

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **52**
4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten 52
4.2 Stedenbouwkundige visie 52
4.3 Stedenbouwkundig ontwerp 54
4.4 Beeldkwaliteit 58

Hoofdstuk 5 Beleidskader **62**
5.1 Rijksbeleid 62
5.2 Provinciaal beleid 64
5.3 Regionaal beleid 72
5.4 Gemeentelijk beleid 73

Hoofdstuk 6 Planologische verantwoording **80**
6.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 80
6.2 Bodem 80
6.3 Water 84
6.4 Archeologie en cultuurhistorie 87
6.5 Ecologie, flora en fauna 89
6.6 Verkeer en parkeren 90
6.7 Luchtkwaliteit 92
6.8 Akoestiek 92
6.9 Externe veiligheid 93
6.10 Geurhinder 95
6.11 Bedrijven en milieuzonering 97
6.12 Ondergrondse infrastructuur 98
6.13 Explosieven 98

Hoofdstuk 7 Planopzet **100**
7.1 Opbouw van de regels 100
7.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 100
7.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 101
7.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels 102
7.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 103

Hoofdstuk 8 Uitvoeringsparagraaf **104**
8.1 Handhaving 104
8.2 Economische uitvoerbaarheid 104
8.3 Procedure 105

Bijlagen bij toelichting **106**

Bijlage 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling **107**
Bijlage 2 Historisch vooronderzoek bodem **108**
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek **109**
Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek **110**
Bijlage 5 Asbestonderzoek **111**
Bijlage 6 Nader asbestonderzoek **112**
Bijlage 7 Hydrologisch onderzoek **113**
Bijlage 8 Waterparagraaf **114**
Bijlage 9 Archeologisch bureauonderzoek **115**
Bijlage 10 PvE archeologie **116**
Bijlage 11 Evaluatieverslag archeologie **117**
Bijlage 12 Selectieadvies archeologie **118**
Bijlage 13 Quickscan ecologie **119**
Bijlage 14 Aanvullende notitie ecologie **120**

Bijlage 15	**Luchtkwaliteit**	**121**
Bijlage 16	**Akoestisch onderzoek**	**122**
Bijlage 17	**Externe veiligheid**	**123**
Bijlage 18	**Geuronderzoek**	**124**
Bijlage 19	**Herberekening geur**	**125**
Bijlage 20	**Notitie ontsluiting De Stegen**	**126**
Bijlage 21	**Notitie microsimulatie rotonde**	**127**
Bijlage 22	**Notitie rotonde en verkeerstellingen**	**128**
Bijlage 23	**Explosievenonderzoek**	**129**
Bijlage 24	**Adviesnotitie Parkmanagement**	**130**
Bijlage 25	**Notitie gronduitgiftebeleid**	**131**
Bijlage 26	**Beeldkwaliteitsplan**	**132**
Bijlage 27	**Laddertoets**	**133**
Bijlage 28	**Nota Vooroverleg en Inspraak**	**134**
Bijlage 29	**Nota Zienswijzen**	**135**
Bijlage 30	**Overzicht wijzigingen BP Florapark 2013**	**136**
Bijlage 31	**Brief Someren**	**137**
Bijlage 32	**Brief Deurne**	**138**
Bijlage 33	**Motivatie vanuit bedrijfsleven**	**139**
Bijlage 34	**Registratie belangstelling 2011**	**140**
Bijlage 35	**Registratie belangstelling 2014**	**141**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Asten Bedrijventerrein Florapark 2013" met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02013003- van de gemeente Asten.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 archeologiebeleid

door een overheid vastgesteld kader voor de wijze waarop zij wil omgaan met haar zorgplicht ten aanzien van archeologische waarden op haar grondgebied.

1.7 archeologisch beschermd monument

gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of van gemeentewege is beschermd.

1.8 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologische verwachting

aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.10 archeologische waarde

oudheidkundige waarde, in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 bedrijf

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.15 bedrijfsactiviteiten

activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.16 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.18 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw waarin het uitoefenen van bedrijvigheid (waaronder industriële en ambachtelijke en met uitzondering van (maatschappelijke) dienstverlening en kantoren) wisselend kan worden uitgeoefend, waarbij de ruimtelijke uitstraling gelijk is als ware het één bedrijf

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.20 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.21 bestaande bebouwing

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.22 bestaand gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bodemingreep/verstoringsoppervlakte

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen

goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een woon-/winkelgebied, dan wel daarmee qua aard te vergelijken gebied, niet verantwoord is.

1.35 BVO (Bruto vloeroppervlakte)

De som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, berekend conform NEN 2580 zoals deze luidt op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan.

1.36 cultuurhistorische waarde

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

ter verduidelijking: daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

1.37 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 detailhandel

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

ter verduidelijking: dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.39 dienstverlening

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een horecabedrijf.

1.40 erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

a. achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
b. voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.41 gebouw

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

1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.43 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het (door)verkopen en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.44 hellingbaan

een beloopbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

1.45 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.46 horecabedrijf

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

ter verduidelijking: onder exploitatie van zaalaccommodatie wordt verstaan: het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen/beurzen, feesten, vlooien-/rommelmarkten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.

Horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

Horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.47 internetwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.48 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

ter verduidelijking: kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.

1.49 kantoorvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een kantoor, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.50 kampeermiddel

a. tenten, tentwagens, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen woren gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.51 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoel in artikel 2.1. of 2.2. Wabo.

1.52 ondergeschikte detailhandel

detailhandel van aan de bedrijfsvoering gerelateerde, maar niet ter plaatse vervaardigde, gerepareerde of toegepaste goederen, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

1.53 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met de andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

De ondergeschiktheid uit zich onder meer in:

a. het behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie;
b. het niet beschikbaar zijn van een aparte in- of uitgang van de ondergeschikte horeca-activiteit;
c. aan de hoofdactiviteit gekoppelde sluitingstijd.

1.54 ondergronds bouwen

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.

1.55 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 oprit

gedeelte van een bouwperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Onder oprit wordt niet verstaan de voortuin c.q. het voorerf.

1.57 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.58 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.59 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

ter verduidelijking: bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).

1.60 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.61 postorderbedrijf

het bedrijfsmatig verkopen van goederen die uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.62 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.63 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.64 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden.

onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.66 straatmeubilair

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.67 ter plaatse geproduceerde goederen/ productiegebonden detailhandel

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.68 Verordening Ruimte 2012

Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, zoals vastgesteld op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant.

1.69 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.70 voorgevelrooilijn

de bouw- en bijgebouwgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.71 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.72 weg

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.73 woning/wooneenheid

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

1.74 Wro

de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.2 bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

ter verduidelijking: loggia's en andere inwendige constructies worden hierin meegerekend.

2.7 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de (zij)gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste lengte, breedte en/of diepte.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 diepte bodemingreep

vanaf het peil/maaiveld tot aan het diepste punt van de ingreep.

2.10 oppervlakte van een bodemingreep

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 de oppervlakte van een hellingbaan

tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.13 de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken

tussen de uitwendige scheidingsconstructie en/of het hart van de scheidingsmuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.14

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven uit de categorie 'Productie, handel en opslag van potgrond en substraten', met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
b. oppervlakteverhardingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. open opslag, met uitzondering van open opslag die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
g. en de daarbij behorende overige voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het maximum bebouwingsoppervlak mag niet meer bedragen dan 4.000 m^2.
c. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter.
e. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' zijn gebouwen met platte daken niet toegestaan.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 6 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 3 m^2 buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame uitingen, met uitzondering van:

a. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;
b. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
c. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hoger maximum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b en een groter maximum bebouwingsoppervlak toestaan tot maximaal 5.000 m^2, mits:

a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub c en een kleinere afstand van gebouwen tot, danwel in de perceelsgrenzen toestaan, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien:

a. is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen in bijlage 2 bij deze regels;
b. de ontsluiting van het perceel plaatsvindt via de bestaande ontsluiting van het bedrijfsperceel met adres Stegen 1;
c. ter afscherming van de bedrijfsactiviteiten en op eigen terrein een erfafscheiding van voldoende hoogte is aangebracht en in stand wordt gehouden, waarbij het bepaalde in artikel 3.2.3 sub b in acht is genomen.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

a. voor bewoning;
b. voor detailhandel;
c. voor tuincentra;
d. voor dienstverlening;
e. voor horeca;
f. voor verblijfsrecreatie;
g. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
h. als geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
i. als risicovolle inrichtingen;
j. als groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
b. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
c. internetwinkels en postorderbedrijven;
d. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag beslaan;
e. productiegebonden detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo per bedrijf;
f. een zichtwal in de vorm van een aarden wal, ter afscherming van de bedrijfsactiviteiten en ter verbetering van de landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtwal';
g. oppervlakteverhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. open opslag, met uitzondering van open opslag die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
k. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
l. en de daarbij behorende overige voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
b. De voorgevel van een gebouw dient geplaatst worden in de voorste bouwgrens, waarbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' plaatsing tot maximaal 5 meter achter de voorste bouwgrens is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' plaatsing tot maximaal 3 meter achter de voorste bouwgrens is toegestaan.
c. In aanvulling op het bepaalde sub b geldt dat minimaal 60% van de breedte van de voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.
d. Het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwperceel.
e. De afstand van gebouwen tot minimaal 1 zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.
f. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangeduid.
g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzondering van de gronden waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' een afwijkende maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid.
h. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met platte daken toegestaan.
i. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' zijn gebouwen met platte daken niet toegestaan.

j. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m² bedragen.

4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a Bouwhoogten

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 3 m² buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame uitingen, met uitzondering van:

1. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;
2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,50 meter mag bedragen en achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
3. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

b Lichtreclames

Lichtreclames zijn uitsluitend toegestaan indien is voldaan aan het gestelde in het "Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark" met kenmerk GM-0151530, revisie 01, d.d. 15 augustus 2014 zoals opgenomen in bijlage 3.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goot en/of bouwhoogte zoals bepaald in 4.2.2 en een verhoging van de maximale bouwhoogte van maximaal 10% toestaan voor gebieden waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 12 meter, en voor zover geen maximale goothoogte is opgenomen, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. de hoogte niet meer bedraagt dan de maximale bouwhoogte die is toegestaan voor gebouwen zoals bepaald in 4.2.2 en 4.4.1;
b. het geen erfafscheidingen betreft;
c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub b en een hogere maximum bebouwingspercentage toestaan tot maximaal 80%, mits:

a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;

b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

4.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub c en een kleinere afstand van gebouwen tot, danwel in de zijdelingse perceelsgrenzen toestaan, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Het gebruik van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen in bijlage 2 bij deze regels;
b. Het gebruik van gronden en bouwwerken van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarden dat binnen een jaar na de start van de bouw van de bebouwing als bedoeld in artikel 4.1 van dit bestemmingsplan, de zichtwal overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels is gerealiseerd en de daarop aanwezige groenblijvende haag, duurzaam wordt onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden (inclusief herplant, indien nodig), waarbij geldt dat:
1. de minimale hoogte van de zichtwal 2 meter bedraagt;
2. de aanplanthoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal circa 1 meter bedraagt;
3. de minimum instandhoudingshoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal 2 meter bedraagt;

c. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de realisatie van:
    1. ten minste 3 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen kleiner dan 2.000 m^2;
    2. ten minste 4 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen groter dan 2.000 m^2;
d. In aanvulling op het bepaalde sub c geldt dat de wijze waarop de voorzieningen worden aangebracht, wordt afgestemd met een door de gemeente aan te wijzen ter zake deskundige op het gebied van de huismus.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

a. voor bewoning;
b. voor detailhandel, anders dan bedoeld in 4.1
c. voor (detailhandel in) voedings- en genotsmiddelen industrie;
d. voor tuincentra;
e. voor dienstverlening, anders dan bedoeld in 4.1;
f. voor horeca;
g. als bedrijfsverzamelgebouw en/of voor zelfstandige kantoren, anders dan bedoeld in 4.1;
h. voor verblijfsrecreatie;
i. als verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen;
j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
k. risicovolle inrichtingen;
l. groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfstypen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 a en b ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naastgelegen hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b (zijnde categorie 4.1 ter plaatse van categorie 3.2, categorie 3.2 ter plaatse van categorie 3.1 en categorie 3.1 ter plaatse van categorie 2) indien deze gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b; of
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 a en b, maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd; of
c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien is aangetoond dat de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig is aan de milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 b en er derhalve geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder.

4.6.2 Ondersteunende kantoorfaciliteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van ondersteunende kantoorfaciliteiten tot maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.6.3 Bedrijfsverzamelgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub h en in 4.5.2 sub f en een bedrijfsverzamelgebouw toestaan, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. is aangetoond dat niet op een locatie elders in de gemeente in de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw kan worden voorzien;
c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.6.4 Parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 en bijlage 2 en afwijkende parkeernormen toestaan, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimte gebruik;
b. is aangetoond door middel van een mobiliteitsmanagementplan dat de werkelijke parkeerbehoefte lager is;
c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een grotere oppervlakte van een bouwperceel toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

a. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.
b. Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
c. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein.
d. De grotere oppervlakte van het bouwperceel mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en functies.
e. Het voornemen om te komen tot een grotere oppervlakte van een bouwperceel vooraf wordt afgestemd met en is goedgekeurd door de bevoegde instanties van de Provincie Noord-Brabant.

4.7.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' bevoegd het plan te wijzigen door het toekennen van een aanduiding 'bouwvlak', onder de volgende voorwaarden:

a. Het bouwvlak ligt niet binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' en/of binnen de gewijzigde 'milieuzone - geurzone' als bedoeld in artikel 12.1.
b. Er wordt voldaan aan de bouwregels van artikel 4.2, waarbij de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan:
    1. 5 resp. 8 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1';
    2. 8 resp. 8 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2';
    3. 12 resp. 12 meter, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3'.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, zoals plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
b. (half)verharde wegen als langzaamverkeersverbinding of maximaal één voor openbaar verkeer afgesloten calamiteitenpad;
c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
d. straatmeubilair en andere voorzieningen, waaronder slagbomen en cameramasten;
e. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, hondenvoorzieningen, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
    2. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
    3. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

5.3.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten, mits:

a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8 meter bedraagt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van de groenzone, overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels.

5.4.2 Toegestaan gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

a. doeleinden als omschreven in 5.1;
b. standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:
    1. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
    2. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

5.4.3 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor (stilstaand) verkeer, als parkeervoorziening, als verbindingsweg of perceelsontsluitingweg anders dan ingeval van een calamiteit voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van een calamiteitenpad als bedoeld in 5.1 onder b.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
d. standplaats voor markten en evenementen;
e. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
f. straatmeubilair en andere voorzieningen, waaronder slagbomen en cameramasten;
g. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

6.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

6.3.1 Afwijken van de bouwregels

6.3.2 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten, mits:

a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8 meter bedraagt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van de grond voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten en evenementen, mits:

a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse rioolleidingen. De hartlijn van de rioolleiding is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse rioolleidingen, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord de leidingbeheerder, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de belangen van de rioolleiding ontstaat of kan ontstaan.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins verdrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden bestaan uit:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de in artikel 7.1 bedoelde leiding(en) niet wordt aangetast;
b. daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de nabijgelegen watergang.

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 meter;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord het waterschap, bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van andere bebouwing binnen de 'Waterstaat - Waterlopen', onder de voorwaarden dat:

a. door het waterschap een ontheffing van de Keur oppervlaktewateren is verleend;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
c. de bebouwing qua afmetingen voldoet aan de voorwaarden uit de onderliggende bestemming;
d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een andere wijze strijdig met deze bestemming.
b. Oppervlaktewateren vallen onder de Keur van het waterschap. Op grond van de Keur oppervlaktewateren, welke van toepassing is op leggerwatergangen, geldt een keurzone van 5 meter uit de teen van de watergang, waarbinnen een aantal verbods- en gebodsregels gelden. Voor zaken in strijd met de verbodsregels is een ontheffing van de Keur vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 4 meter onder peil;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan;
c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan.

10.1.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld;
b. het aantal en de situering van parkeerplaatsen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van parkeeroverlast ten gevolge van toegestane veranderingen in gebruik en/of uitbreiding van de bebouwing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en opstallen in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

11.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het woon- of bedrijfsmilieu in verband met de aanwezigheid van geurhinderveroorzakende activiteiten.

12.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

12.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien andere geurnormen zijn vastgesteld en/of indien de geurhinderveroorzakende activiteiten zijn gewijzigd, waardoor het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om de geurhinderveroorzakende activiteiten uit te voeren.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Openbare nutsvoorzieningen en evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

a. de bebouwing van gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 meter en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
   1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan;
   2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of de vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), onder de voorwaarden dat:
   1. de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
   2. het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
   3. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
   4. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
   5. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
   6. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan;
   7. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.2 Bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemmingen 'Groen' en'Verkeer' voor:

a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter;
b. de aanleg of aanpassing van parkeer-,weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
c. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen.

13.3 Telecommunicatiemasten

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemmingen 'Bedrijf','Bedrijventerrein', 'Groen' en'Verkeer' voor het oprichten van telecommunicatiemasten tot een hoogte van maximaal 20 meter.

13.4 Voorwaarden

De in 13.2 en 13.3 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn;
e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de omgeving;
f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.

14.2 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de parkeernormen (bijlage 2) te wijzingen, indien een efficiëntere inrichting van de gronden noodzakelijk is dan wel daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 16 Overige regels

16.1 (Wettelijke) regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

16.2 Voorrangsregeling

16.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding overeind. De dubbelbestemming(en) en de gebiedsaanduiding(en) vormen het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en leveren als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

16.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

16.2.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen geldt dat in afnemende mate prioriteit wordt verleend aan:

a. Waterstaat - Waterlopen;
b. Leiding - Riool.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

c. Het eerste lid 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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 het bepaalde in sub 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 van de gemeente Asten.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	47	-							
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Bijlage 2 Parkeernormen

Nota Parkeernormen
Gemeente Asten

2011

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 2011

INHOUDSOPGAVE

1. BEGRIPPENLIJST 4

2. INLEIDING 6

2.1 AANLEIDING 6

2.2 ACHTERGROND 6

2.3 LEESWIJZER 6

3. JURIDISCH KADER 7

3.1 INLEIDING 7

3.2 HARDHEIDSCLAUSULE 7

3.3 INSTRUMENTEN 7

3.4 AFWIJKINGSBESLUIT OF HERZIENING BESTEMMINGSPLAN 7

3.5 BOUWVERORDENING 8

3.6 BESTEMMINGSPLAN 8

4. INVLOEDFACTOREN ASTEN 9

4.1 INLEIDING 9

4.2 STEDELIJKHEIDSGRAAD 9

4.3 BELEIDSVISIE 10

4.4 GEBIEDSPROFIELEN 11

5. PARKEERNORMEN OP MAAT 12

5.1 INLEIDING 12

5.2 NORMEN PER GEBIEDSPROFIEL 12

5.3 PARKEERVOORZIENINGEN BIJ WONINGEN 12

5.4 PARKEREN BEZOEKERS 12

5.5 DUBBELGEBRUIK 13

6. SPECIFIEKE SITUATIES 14

6.1 INLEIDING 14

6.2 VERANDERING FUNCTIES EN/OF UITBREIDING 14

6.3 SLOOP EN HERBOUW 14

6.4 REEDS AANWEZIGE PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN 14

6.5 SCHOOLOMGEVINGEN 15

6.6 COMPENSATIEREGELING 15

7. AANVULLENDE EISEN 16

7.1 INLEIDING 16

7.2 UITVOERINGSEISEN PARKEERPLAATSEN 16

7.3 LOOPAFSTANDEN 17

8. VOORBEELDEN 18

8.1 INLEIDING 18

8.2 REKENVOORBEELD RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 18

8.3 REKENVOORBEELD SCHOOLOMGEVING 19

BIJLAGE 1 GEBIEDSINDELING PARKEERNORMEN 20

BIJLAGE 2 PARKEERNORMEN ASTEN 23

BIJLAGE 3 HALEN EN BRENGEN BIJ SCHOLEN 25

BIJLAGE 4 VOOR- EN NADELEN PARKEERFONDS 26

1. Begrippenlijst

ASVV: Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, Hét handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. De ASVV 2004 is de vijfde en meest recente uitgave van de ASVV. Hij vervangt de editie uit 1996. De eerste uitgave van de ASVV verscheen in 1984.

Bestemmingsplan: bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen. Een bestemmingsplan in Nederland beschrijft wat er met de ruimte in een bepaalde gemeente mag gebeuren. Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over maximale hoogte en breedte van bouwwerken.

Bouwverordening: verordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet. In de bouwverordening kunnen o.a. voorschriften van stedenbouwkundige aard opgenomen worden, waaronder eisen voor voldoende parkeergelegenheid.

Bruto Vloer Oppervlak (BVO): De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Dit is de som van alle verdiepingen. Dit is conorm NEN2580.

CBS: Het Centraal Bureau van de Statistiek. Het CBS heeft tot taak het publiceren van betrouwbare en samenhangende statistische informatie, die inspeelt op de behoefte van de samenleving.

CROW: het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

KpVV: Het KpVV is een kenniscentrum dat doelgericht en flexibel inspeelt op de behoeften van de decentrale overheden. Het doel van het KpVV is een bijdrage leveren aan het competenter maken van de overheid op het gebied van mobiliteit.

Parkeernorm: Dit cijfer geeft aan hoeveel parkeerplaatsen de gemeente eist bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Parkeerkencijfer: De parkeerkencijfers zijn niet ontwikkeld als norm, maar als hulpmiddel. Ontwerpers kunnen daarmee de orde van grootte bepalen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening.

Afwijkingsbesluit: Wanneer een inpassingsplan (van het Rijk of Provincie) of een bestemmingsplan (van de gemeente) een bepaalde ontwikkeling of een bepaald project niet toestaat, kan er van worden afgeweken. In art. 2.1 en 2.12 staan de nadere regels hiervan beschreven.

Omgevingsadressendichtheid: Het aantal adressen binnen een cirkel met een straal van één kilometer rondom een adres, gedeeld door de oppervlakte van de cirkel. De omgevingsadressendichtheid (o.a.d.) wordt uitgedrukt in adressen per km2.

Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. van de Wabo.

Ruimtelijke ontwikkeling: Het bouwen, slopen of veranderen van de gebruiksfunctie van een perceel/pand in de gemeente Asten.

Stedelijkheidsgraad: Een maatstaf voor de concentratie van menselijke activiteiten gebaseerd op de gemiddelde omgevingsadressendichtheid

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de parkeersituatie in de gemeente Asten. Vaak worden parkeerplaatsen gezien als ruimte die uitsluitend geld kost en verder niets oplevert. Voor een duurzame bereikbaarheid is het echter zeer belangrijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij het toetsen van de plannen speelt altijd de vraag hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. De gemeente Asten heeft behoefte aan een sturingsmechanisme om te voorkomen dat er, als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, in de toekomst een onacceptabele parkeerdruk ontstaat.

2.2 Achtergrond

Vanwege de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke ordening zijn ten aanzien van parkeernormen enkele zaken veranderd. Het VROM en de VNG hebben nog niet uitgewerkt wat deze wet concreet betekent voor gemeentes, bij het borgen van de parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het Kennisplatform Verkeer en Vervoer (KPVV) stelt daarom voor om een aparte Nota Parkeernormen vast te stellen. Daarbij wordt in een bestemmingsplan of bouwverordening verwezen naar de Nota Parkeernormen. Met deze nota en toepassing daarvan via de bouwverordening is de gemeente Asten goed voorbereid, ongeacht hoe dat uiteindelijk geregeld gaat worden.

In deze Nota Parkeernormen is een samenhangend stelsel van eisen en normen opgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernormen dienen gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gemeente Asten.

2.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 beschrijft het juridische kader rondom deze nota. Dit is de basis waarop de gemeente Asten parkeernormen kan opleggen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 is de inhoudelijke basis voor het opstellen van de parkeernormen beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de parkeernormen met de bijbehorende regels. In hoofdstuk 6 staan enkele specifieke situaties beschreven ter verduidelijking van hoe de gemeente omgaat voor het toetsen van parkeren. Hoofdstuk 7 beschrijft aanvullende eisen met betrekking tot afmetingen en loopafstanden van parkeerplaatsen. Tot slot staan in hoofdstuk 8 enkele voorbeelden van berekeningen voor het toetsen van de parkeernormen genoemd.

3. Juridisch kader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische basis waarmee de gemeente Asten de Nota Parkeernormen kan opleggen bij toekomstige ontwikkelingen.

3.2 Hardheidsclausule

Ten aanzien van het toepassen van de Nota Parkeernormen is de volgende hardheidsclausule geformuleerd:

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de Nota Parkeernormen, tenzij dat voor een of meerdere belanghebbenden gevolgen heeft die, vanwege bijzondere omstandigheden, onevenredig zijn in verhouding tot het met deze beleidsregel te dienen doel.

Bovenstaande hardheidsclausule dient het algemeen belang. Het is wenselijk om afwijking van de Nota Parkeernormen zo beperkt mogelijk te houden.

3.3 Instrumenten

Juridische verankering van de Nota Parkeernormen, zodat deze ingezet kan worden bij de toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is afhankelijk van de vigerende landelijke wetgeving en lokale beleidsregels.

Er zijn verschillende instrumenten om de parkeernormen dwingend op te leggen:

1. Als voorwaarde bij het nemen van een afwijkingsbesluit of bij herziening van een bestemmingsplan
2. Ingevolge de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Asten
3. Ingevolge bestemmingsplanvoorschriften

In de volgende paragrafen worden deze instrumenten verder toegelicht.

3.4 Afwijkingsbesluit of herziening bestemmingsplan

Wanneer in afwijking van het vigerende bestemmingsplan medewerking wordt verleend aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, worden de parkeernormen uit deze nota opgelegd. Een nieuwe ruimte ontwikkeling dient immers te voldoen aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen. Als dit niet het geval is, wordt geen medewerking verleend aan het nemen van een projectafwijkingsbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

3.5 Bouwverordening

In het geval dat in een bestemmingsplan geen parkeernormen zijn opgenomen moet op basis van de bouwverordening van de gemeente Asten getoetst worden aan de Nota Parkeernormen. Hier geldt dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden wanneer er sprake is van strijdigheid met deze nota.

3.6 Bestemmingsplan

Wanneer er parkeernormen in een bepaald bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn deze leidend. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen dit bestemmingsplan dient aan deze normen getoetst te worden. De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen blijven dan buiten beschouwing. Bij strijdigheid met de parkeernormen uit het bestemmingsplan moet de omgevingsvergunning geweigerd worden. Op deze manier worden de parkeernormen uit het bestemmingsplan dwingend opgelegd.

De in bestemmingsplannen opgenomen parkeernormen blijven van kracht totdat een bestemmingsplan herzien wordt. Op dat moment is het mogelijk om de parkeernormen uit het bestemmingplan te halen. Op deze manier wordt de Nota Parkeernormen uiteindelijk voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van kracht.

4. Invloedfactoren Asten

4.1 Inleiding

Landelijk zijn kencijfers beschikbaar om de parkeerbehoefte te bepalen voor verschillende functies (zoals wonen, kantoren en winkels). De behoefte aan parkeergelegenheid wordt beïnvloedt door verschillende factoren. Denk hierbij aan de mate van verstedelijking en de ligging van functies ten opzichte van snelwegen en OV-verbindingen. Daarnaast heeft het huidige parkeerbeleid invloed op de keuze welke parkeernormen per functie moeten worden gehanteerd.

4.2 Stedelijkheidsgraad

In het ASVV 2004 [CROW] en publicatie 182 "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering" zijn de landelijke parkeerkencijfers bepaald aan de hand van stedelijkheidsgraden. De stedelijkheidsgraad is door het C.B.S. gedefinieerd op basis van het aantal adressen binnen een bepaald gebied (omgevingsadressendichtheid).

Uit het onderzoek, dat aan het opstellen van de landelijke parkeerkencijfers ten grondslag heeft gelegen, blijkt dat de parkeerbehoefte voor veel functies afneemt naar mate de stedelijkheidsgraad toeneemt. In de meeste gevallen geldt dat hoe stedelijker een gebied is, hoe meer functies lopend, met fiets of met het openbaar vervoer goed te bereiken zijn. Hierdoor is de noodzaak om te beschikken over een auto kleiner, daardoor zijn er minder parkeerplaatsen nodig.

De gemeente Asten bestaat uit de kernen Asten, Heusden, en Ommel. De gemeente Asten heeft 16.335 inwoners en een gemiddelde omgevings-adressendichtheid van 861. De gemeente Asten wordt als weinig stedelijk aangemerkt volgens deze definitie.

Tabel 1 beschrijft de stedelijkheidsgraad per woonkern en wijk. Met name het centrum en woonwijken van Asten kennen een andere stedelijkheidsgraad dan de overige kernen en gebieden van de gemeente.

Wijk	Stedelijkheid*
Asten	Matig stedelijk gebied
Woonwijken Asten	Matig stedelijk gebied
Heusden	Niet stedelijk gebied
Ommel	Niet stedelijk gebied
Industriegebied	Weinig stedelijk gebied
Buitengebied	Niet stedelijk gebied

Tabel 1, stedelijkheidsgraad kernen/wijken gemeente Asten

* *Conform CBS Statline 2010.*

4.3 Beleidsvisie

De hieronder beschreven beleidsuitgangspunten hebben specifiek betrekking op de Nota Parkeernormen. Overige uitgangspunten met betrekking op parkeerbeleid zijn terug te vinden in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2006). Bij eventuele afwijkingen in de Nota Parkeernormen ten opzichte van het GVVP gelden de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota Parkeernormen.

Volgend parkeerbeleid
De visie van de gemeente Asten op het parkeren bepaalt de hoogte van de parkeernormen. Het is hierbij van belang of de gemeente Asten een volgend of een sturend beleid hanteert.

De gemeente Asten hanteert bij het bepalen van de parkeerbehoefte een volgend parkeerbeleid. Hierbij is de huidige parkeersituatie het uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hierbij aan op de bestaande parkeervraag. Het oplossen van eventuele bestaande parkeerdruk-problemen wordt hierbij niet bij de ontwikkelaar neergelegd zoals bij sturend parkeerbeleid het geval is.

Minimale grens
Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan het benodigde aantal parkeerplaatsen een minimale grens zijn of een maximale grens. De gemeente Asten kiest ervoor om een minimale grens te hanteren.

Een minimale grens houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is. Als men meer parkeerplaatsen wenst te realiseren dan de norm aangeeft, dan staat dit de ontwikkelaar vrij. Er mogen echter niet minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aanwezige risico bij het hanteren van minimale grens is dat, wanneer er een (te) hoge norm wordt toegepast, de kosten voor ontwikkelaars te hoog worden. Daardoor bestaat de kans dat zij afhaken vanwege de kosten. Het is dus van belang om parkeernormen te hanteren die aansluiten op de huidige situatie.

Een maximale grens houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen een bovengrens is. Er mogen zeker niet meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden dan berekend. Tot enkele jaren geleden ging men er in Nederland vanuit dat door het hanteren van een maximum grens het autobezit en autogebruik kon worden afgeremd. Er worden dan te weinig of minder parkeerplaatsen gerealiseerd voor de parkeervraag van de betreffende functie. De praktijk leert echter anders, een van de gevolgen is parkeeroverlast in de directe omgeving. Alleen een strenge parkeerregulering kan een te hoge parkeerdruk voorkomen.

Parkeren op eigen terrein
De gemeente Asten streeft ernaar om de parkeervraag zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen. Daarnaast wordt het ook geaccepteerd wanneer de parkeerbehoefte zelfstandig wordt opgelost. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat ook kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere grondbezitters mogelijk is. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met loopafstanden, zie paragraaf 7.3.

Dubbelgebruik
De gemeente Asten kiest ervoor om rekening te houden met dubbelgebruik in de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. In paragraaf 5.5 staat beschreven hoe dit dubbelgebruik wordt bepaald.

4.4 Gebiedsprofielen

Binnen de gemeente Asten worden verschillende gebieden onderscheiden. Elk gebied heeft haar eigen karakter dat invloed heeft op de parkeervraag, een gebiedsprofiel. Bij het bepalen van de parkeernormen zijn de landelijke kencijfers van het CROW als basis gebruikt. Deze kencijfers kennen een bandbreedte. Per gebiedsprofiel is bepaald waar de parkeernorm binnen deze bandbreedte moet vallen. Om de bandbreedte specifiek voor Asten te bepalen zijn steekproefsgewijs parkeertellingen uitgevoerd. Op basis van de landelijke kencijfers en de lokale onderzoeksresultaten is een parkeernorm op maat bepaald voor het betreffende gebiedsprofiel.

Deze nota beschrijft per gebiedsprofiel de te hanteren parkeernormen. De volgende gebieden worden onderscheiden:

1. centrum Asten;
2. woonwijken Asten;
3. Ommel;
4. Heusden;
5. bedrijventerreinen;
6. buitengebied;

In bijlage 1 is een kaart toegevoegd met de grenzen van deze gebieden. Bij het vaststellen van de gebieden is rekening gehouden met de reeds bestaande grenzen van de bestemmingsplangebieden. Dit heeft als voordeel dat binnen een bestemmingsplangebied voor een en dezelfde functie slechts één norm van toepassing is.

5. Parkeernormen op maat

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de normen die de gemeente Asten hanteert bij het beoordelen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt ook ingegaan op bezoekersparkeren en het berekenen van dubbelgebruik voor parkeerplaatsen.

5.2 Normen per gebiedsprofiel

Voor de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimale grens zoals uitgelegd in paragraaf 4.3. In bijlage 2 zijn de parkeernormen per gebiedsprofiel weergegeven. De gebiedsindeling is opgenomen in bijlage 1. Het is onmogelijk om alle functies in deze lijst op te nemen. Mochten er bepaalde functies niet in de lijst voorkomen, wordt in dat geval door de gemeente een onderbouwde afweging gemaakt welke norm of combinatie van normen moet worden toegepast.

Aanvullend is het belangrijk te vermelden dat het aantal benodigde parkeerplaatsen altijd naar boven wordt afgerond. Bij een parkeerbehoefte van 7,2 parkeerplaatsen, dienen er 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

5.3 Parkeervoorzieningen bij woningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Bij woningprojecten worden deze vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Bij de toetsing wordt dit meegenomen. Hiervoor hanteert de gemeente Asten enkele rekenwaardes conform landelijke richtlijnen van het CROW. Deze zijn opgenomen in tabel 2.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Tabel 2: omrekenwaardes parkeervoorzieningen bij woningen

5.4 Parkeren bezoekers

In de parkeernormen is ruimte voor bezoekers opgenomen. Deze ruimte is uitgedrukt in parkeerplaatsen per eenheid of in een percentage van het totaal. De parkeerruimte voor bezoekers moet openbaar toegankelijk zijn. Dit kan zijn op de openbare weg, maar ook in een openbare garage die open is tijdens de openingstijden van de functie.

De parkeernormen, alsmede het aandeel van de bezoekersplaatsen daarin, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

5.5 Dubbelgebruik

Parkeerplaatsen worden in de praktijk niet de hele dag door één voertuig gebruikt. Zo zijn voor bewoners bestemde parkeerplaatsen overdag grotendeels leeg, waardoor deze overdag gebruikt worden door personeel van kantoren in de omgeving.

Door rekening te houden met dubbelgebruik ontstaat een realistisch beeld van de parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel 3. Deze gegevens zijn overgenomen uit de CROW publicatie 182.

Functies	Werkdag overdag	Middag	Avond	Koop-avond	Zaterdag middag	avond	Zondag-middag
Woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
Kantoor	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Bedrijven	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Sociaal Cultureel	10%	40%	100%	100%	60%	90%	25%
Sociaal Medisch	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
Ziekenhuis	85%	100%	405	50%	25%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
Museum	20%	45%	0%	0%	100%	0%	90%
Restaurant	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
Café	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Bioscoop theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
Sport	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%
Hotel[†]	50%	60%	100%	100%	60%	60%	70%

Tabel 3: aanwezigheidspercentage per functie en tijdsperiode

Deze waardes worden als volgt geïnterpreteerd. Indien een woning qua norm een parkeervraag genereert van twee parkeerplaatsen dan is deze vraag niet op alle tijdstippen van de dag volledig aanwezig. Immers een percentage van de bewoners gaat overdag werken, waardoor ze niet bij de woning parkeren. Vandaar dat in de tabel bij het tijdstip "werkdag overdag" 50% is opgenomen. Dit betekent dat de vraag op het tijdstip werkdag overdag in dit voorbeeld 2 x 50% = 1 parkeerplaats is.

Door in een parkeerbalans voor alle tijdstippen rekening te houden met de aanwezigheidpercentages kan een maatgevende periode worden bepaald. Dit is de periode waar de gezamenlijke vraag het hoogste is. Denk hierbij aan de koopavond waarbij èn de winkels open zijn èn de bewoners thuis.

Met dubbelgebruik mag alleen rekening worden gehouden wanneer de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn voor alle mogelijke parkeerders. Ter verduidelijking, een oprit bij een woning wordt niet meegeteld bij de bepaling van het dubbelgebruik.
Wanneer parkeerplaatsen op bepaalde tijden worden afgesloten dient dit eveneens in de berekening worden meegenomen.

[†] *Het CROW heeft geen percentages opgenomen van een hotel. Deze zijn dan ook specifiek toegevoegd. De aanwezigheidspercentages van een hotel zijn verondersteld iets hoger te liggen dan die van woningen.*

6. Specifieke situaties

6.1 Inleiding

Het handhaven van strikt beleid met betrekking tot de toepassing van parkeernormen is essentieel om Asten duurzaam bereikbaar en leefbaar te houden. Dit betekent dat in beginsel altijd de geldende parkeernorm (rekening houdend met eventueel dubbelgebruik) moet worden gerealiseerd. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor een ruimtelijke ontwikkeling blijft de bestaande parkeercapaciteit in de omgeving buiten beschouwing. Bij de volgende situaties wordt een andere berekening gehanteerd.

6.2 Verandering functies en/of uitbreiding

Als bij verandering van functie de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, moeten extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).

Omdat het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald, wordt dit ook wel 'salderen' genoemd. Let wel: het gaat hier om de parkeerbehoefte, berekend op basis van de vigerende parkeernormen. Het gaat dus niet om het aantal reeds beschikbare parkeerplaatsen.

Rekenvoorbeeld:
Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er 20 – 10 = 10 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In totaal beschikt het gebouw met functie Y dan over 15 parkeerplaatsen.

6.3 Sloop en herbouw

Wanneer een pand wordt gesloopt en opnieuw wordt opgebouwd is er sprake van een nieuwe ontwikkeling. Dit betekent dat voor de gehele functie de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen gelden.

6.4 Reeds aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein

Het kan voorkomen dat op eigen terrein reeds parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarmee wordt als volgt omgegaan:

- Indien voor de huidige functie te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, wordt een ontwikkelaar niet gedwongen op om het bestaande tekort op te vangen;
- Indien voor de huidige functie een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig zijn kan de ontwikkelaar dit overschot gebruiken om de parkeervraag van nieuwe functies of uitbreiding hiervan op te vangen;
- Indien door de ontwikkeling parkeerplaatsen vervallen moet het uiteindelijke overgebleven aantal parkeerplaatsen voldoende zijn om de vraag van alle functies op het terrein op te vangen.

6.5 Schoolomgevingen

De berekening van de parkeervraag rondom schoolgebouwen is complexer vergeleken met een woningbouwproject. Het brengen en halen van de kinderen leidt tot een specifieke parkeervraag. Niet alleen moet het personeel van de school hun auto parkeren, ook voor het halen en brengen van de kinderen worden parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor het personeel van de school hanteert de gemeente Asten de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2.

Daarnaast hanteert de gemeente Asten de rekenmethode zoals deze is opgenomen in de landelijke publicatie van het CROW over parkeerkencijfers (publicatie 182. Hiermee worden de benodigde parkeerplaatsen voor het faciliteren van het halen en brengen van leerlingen berekend. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3.

Indien een Kiss & Ride voorziening wordt gerealiseerd moet rekening worden gehouden dat deze Kiss & Ride strook alleen gebruikt wordt voor het brengen en halen van kinderen in de bovenbouw (groep 4 t/m 8). Ouders van kinderen in de onderbouw zijn namelijk eerder geneigd om mee naar binnen te lopen.

6.6 Compensatieregeling

Het handhaven van een strikt beleid met betrekking tot parkeernormen is belangrijk. Toch zijn er omstandigheden denkbaar waarbij het niet mogelijk is om (een deel van) de benodigde parkeercapaciteit te realiseren. Dit kan ertoe leiden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vindt, terwijl er tegelijkertijd vanuit maatschappelijke of andere overwegingen toch veel waarde aan deze ontwikkeling wordt gehecht. In dergelijke gevallen biedt het verlenen van een ontheffing met daaraan gekoppeld een compensatieregeling (parkeerfonds) een oplossing. Dit zonder dat direct een beroep moet worden gedaan op de hardheidsclausule als opgenomen in hoofdstuk 3.2. De voor- en nadelen van het instellen van een parkeerfonds zijn weergeven in bijlage 4.

Besloten is om in de gemeente Asten een parkeerfonds in te stellen. Voor de uitwerking van een dergelijke compensatieregeling gelden de volgende randvoorwaarden:

- de compensatieregeling hoeft niet voor de hele gemeente te gelden, maar kan worden beperkt tot die gebieden waar er het meeste resultaat van mag worden verwacht;
- per geval moet de afweging worden gemaakt of gebruik wordt gemaakt van de compensatieregeling;
- de bevoegdheid over toepassing van de compensatieregeling komt te liggen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Een initiatiefnemer/aanvrager mag geen rechten ontlenen aan het bestaan van de regeling;
- ondanks het bestaan van de compensatieregeling blijft het hoofddoel dat de initiatiefnemer/aanvrager er alles aan doet om op eigen terrein te voldoen aan de parkeernormen;
- de compensatieregeling is dusdanig van opzet dat deze voor de gemeente kostenneutraal functioneert;
- een initiatiefnemer/aanvrager kan geen rechten ontlenen aan het betalen van de bijdrage ten aanzien van het al of niet openbaar zijn van de op basis van de compensatieregeling door de gemeente gerealiseerde parkeerplaatsen.

7. Aanvullende eisen

7.1 Inleiding

Naast de hoeveelheid parkeerplaatsen stelt de gemeente Asten ook enkele aanvullende eisen ten aanzien van de ligging en uitvoering van de parkeerplaatsen. In dit hoofdstuk staan deze eisen beschreven.

7.2 Uitvoeringseisen parkeerplaatsen

Om parkeervoorzieningen goed te kunnen gebruiken dienen deze aan bepaalde maten te voldoen. De maatvoering van deze ontsluiting wordt getoetst aan de hand van vigerende landelijke richtlijnen van het CROW

Parkeervoorzieningen zijn in beginsel opgebouwd uit twee elementen:

1. de parkeerplaats(en)
2. de parkeerweg(en).

De dimensies worden bepaald door de eisen waarin deze afzonderlijk moeten voldoen, en door de onderlinge samenhang tussen beide. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de breedte en lengte van de parkeerplaats en de breedte van de parkeerweg.

De breedte van parkeerstroken langs erftoegangswegen is minimaal 2,00 meter en langs gebiedsontsluitingswegen minimaal 2,20 meter. Beide dienen een minimale lengte te hebben van 5,50 meter. De breedte en lengte van een haaksparkeervak is minimaal 2,5 meter bij 5 meter.

De ontsluiting van de parkeervakken dient te voldoen aan de richtlijnen zoals beschreven in het vigerende ASVV van het CROW. Hierin staat de minimale maatvoering beschreven die nodig is om veilig uit een parkeervak te kunnen draaien.

Ook dient rekening gehouden te worden met de eisen voor gehandicaptenparkeerplaatsen conform het vigerende ASVV van het CROW. Hierin staan richtlijnen opgenomen voor wat afmetingen en vormgeving betreft, maar ook aanbevelingen ten aanzien van het benodigde aantal gehandicaptenparkeerplaatsen voor de verschillende functies (openbaar/publiek/privé).

7.3 Loopafstanden

Een oplossing voor parkeren moet duurzaam zijn. Dat betekent onder meer dat de parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de functie moet bevinden. De acceptabele loopafstanden per functie staan vermeld in tabel 4.

Functie	Acceptabele loopafstanden
Wonen	100 meter
Winkelen	200 meter
Werken	200 meter
Ontspanning	100 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Tabel 4: maximale loopafstanden

Bovenstaande gegevens zijn overgenomen uit CROW publicatie 182. De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc.

8. Voorbeelden

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn enkele voorbeeldsituaties nader uitgewerkt. Dit om duidelijkheid te verschaffen in hoe het aantal parkeerplaatsen wordt berekend met de in deze nota opgenomen parkeernormen.

8.2 Rekenvoorbeeld ruimtelijke ontwikkeling

Voorbeeld 1
Een projectontwikkelaar wil tien grote woningen en twee winkels van in totaal 800 m2 bouwen in een woonwijk van Asten. Om de parkeervraag op te vangen realiseert de ontwikkelaar een parkeerterrein. De woningen krijgen ook een enkele oprit zonder garage.

Voor de tien woningen moeten minimaal 21 parkeerplaatsen worden aangelegd (2,1*10 = 21 pp). Daarvan worden door de aanleg van de lange oprit vijf parkeerplaatsen opgevangen (10 enkele opritten zonder garage zijn in de praktijk 8 parkeerplaatsen). De overige 13 parkeerplaatsen dienen apart nog te worden gerealiseerd.

Voor de winkels moeten minimaal 22 parkeerplaatsen worden aangelegd (2,7*8= 21,6 = 22 pp).

In het totale plan moeten dus minimaal 13 (woningen) + 22 (winkels) = 35 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Indien het parkeerterrein zowel toegankelijk is voor alle bezoekers en bewoners van de winkels en woningen wordt dubbelgebruik van de parkeerplaatsen toegepast. Dit betekent dat een parkeerplaats ‘s avonds gebruikt wordt door bewoners en overdag door bezoekers of werknemers van de winkel. Hiervoor moet eerst maatgevende periode bepaald worden. In dit geval is dat de koopavond. Dit is de periode dat de winkels open zijn en de meeste bewoners thuis, 90% van de bewonersvraag is dan aanwezig en 100% van de winkelvraag. Dit betekent dat minimaal 34 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (21,6+(13*0,9)= 34 pp).

Voorbeeld 2
Een bestaand kantoor in het centrum van Asten breidt uit met 600 m2 BVO en bouwt tien appartementen boven het kantoor erbij voor verkoop. Dit kantoor heeft een baliefunctie en bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein. Onderstaande berekening is echter alleen van toepassing op de uitbreiding en de extra parkeerbehoefte die deze genereert.

Voor de uitbreiding van 600m2 BVO moeten minimaal 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (1,7*600/100 = 10,2 = 11 pp)

Voor de tien appartementen moeten minimaal 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (1,2 *10 = 12 pp).

In het totale plan moeten dus minimaal 11 (kantoor) + 12 (appartementen) = 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Indien de parkeerplaatsen zowel toegankelijk zijn voor alle werknemers en bezoekers van de kantoren als voor de bewoners van de appartementen, kan dubbelgebruik van de parkeerplaatsen worden toegepast. Dit betekent dat een parkeerplaats 's avonds met name gebruikt wordt door bewoners en overdag door bezoekers en werknemers van het kantoor. Hiervoor moet eerst maatgevende periode bepaald worden. In dit geval is dat een werkdagmiddag. Dit is de periode dat het kantoor geopend is (100%) en 60% van de bewoners thuis is. Dit betekent dat er minimaal 19 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (11+(12*0,6)= 18,2 = 19 pp).

Voorbeeld 3
Een grote woning in het centrum van Ommel wordt omgebouwd tot een kleinschalige sportschool met een bruto vloeroppervlak van 180 m2. Op dit moment hebben ze geen parkeervoorziening.

De sportschool vraagt eigenlijk om minimaal 9 parkeerplaatsen (5*180/100= 9 pp). Echter, de vraag van de grote woning vervalt, ondanks dat er in de huidige situatie geen feitelijke parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig waren. Dit zijn 2,2 parkeerplaatsen. Er moeten dus minimaal 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (9-2,2 = 6,8 = 7 pp).

8.3 Rekenvoorbeeld schoolomgeving

In een woonwijk in Asten wordt een nieuwe school gebouwd. De school gaat 500 kinderen huisvesten in 17 lokalen. 200 leerlingen in de onderbouw en 300 leerlingen in de bovenbouw.

De parkeervraag van een school bestaat uit verschillende onderdelen.

1. parkeervraag personeel
2. parkeervraag brengen en halen kinderen

Voor het personeel moeten minimaal 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (0,5*17 = 8,5 = 9 pp)

Voor het brengen en halen van kinderen maken we gebruik van de rekenmethodiek in bijlage 3. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de onderbouw (groep 1 t/m 3) en bovenbouw (4 t/m 8). Het autogebruik moet door onderzoek worden bepaald. In dit geval ligt dit gebruik op het gemiddelde dat is voor de onderbouw 45% en de bovenbouw 22,5%.

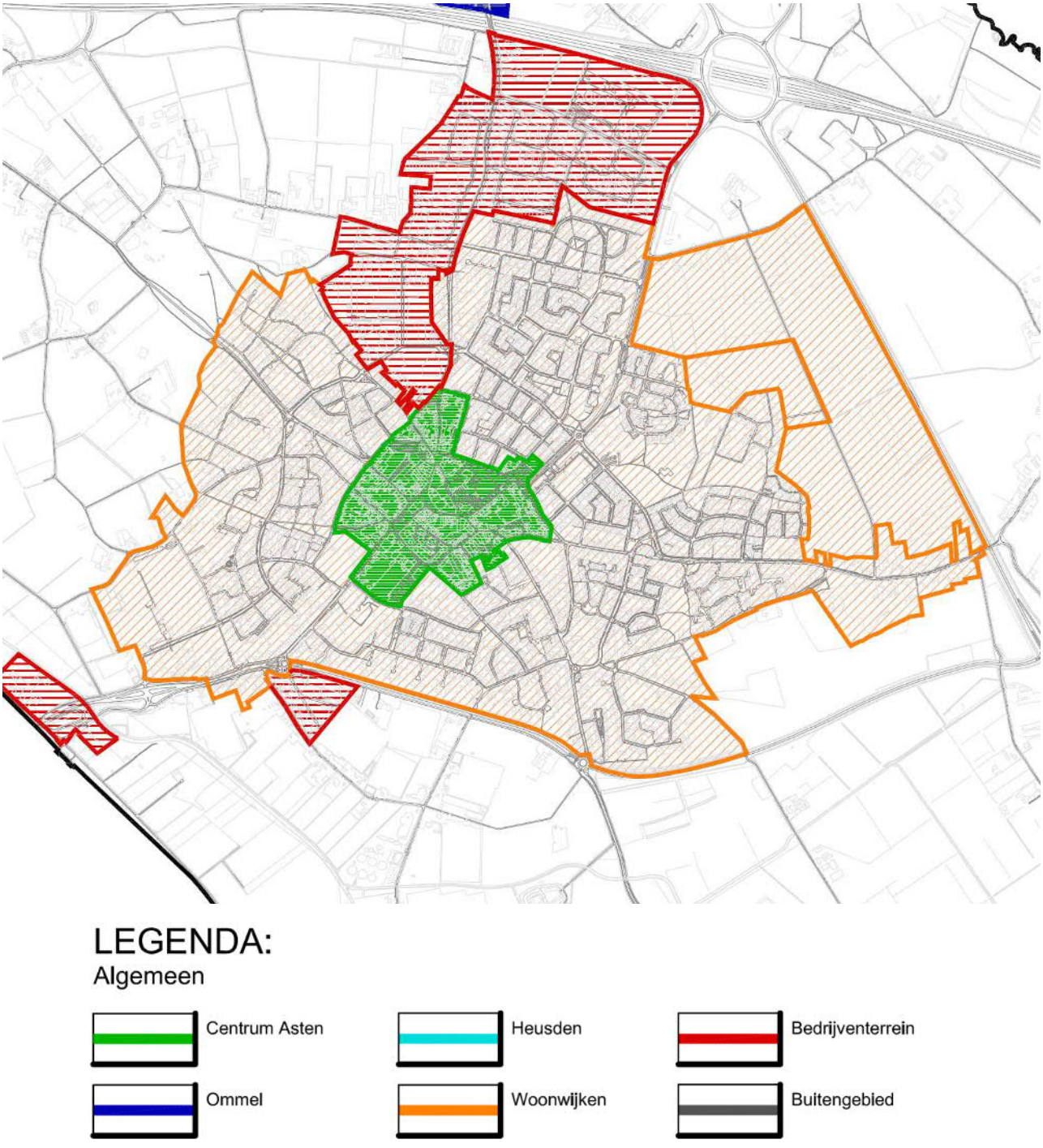
Voor de onderbouw moeten minimaal 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. (200*45%*0,5*0,75 = 33,75 = 34 pp)

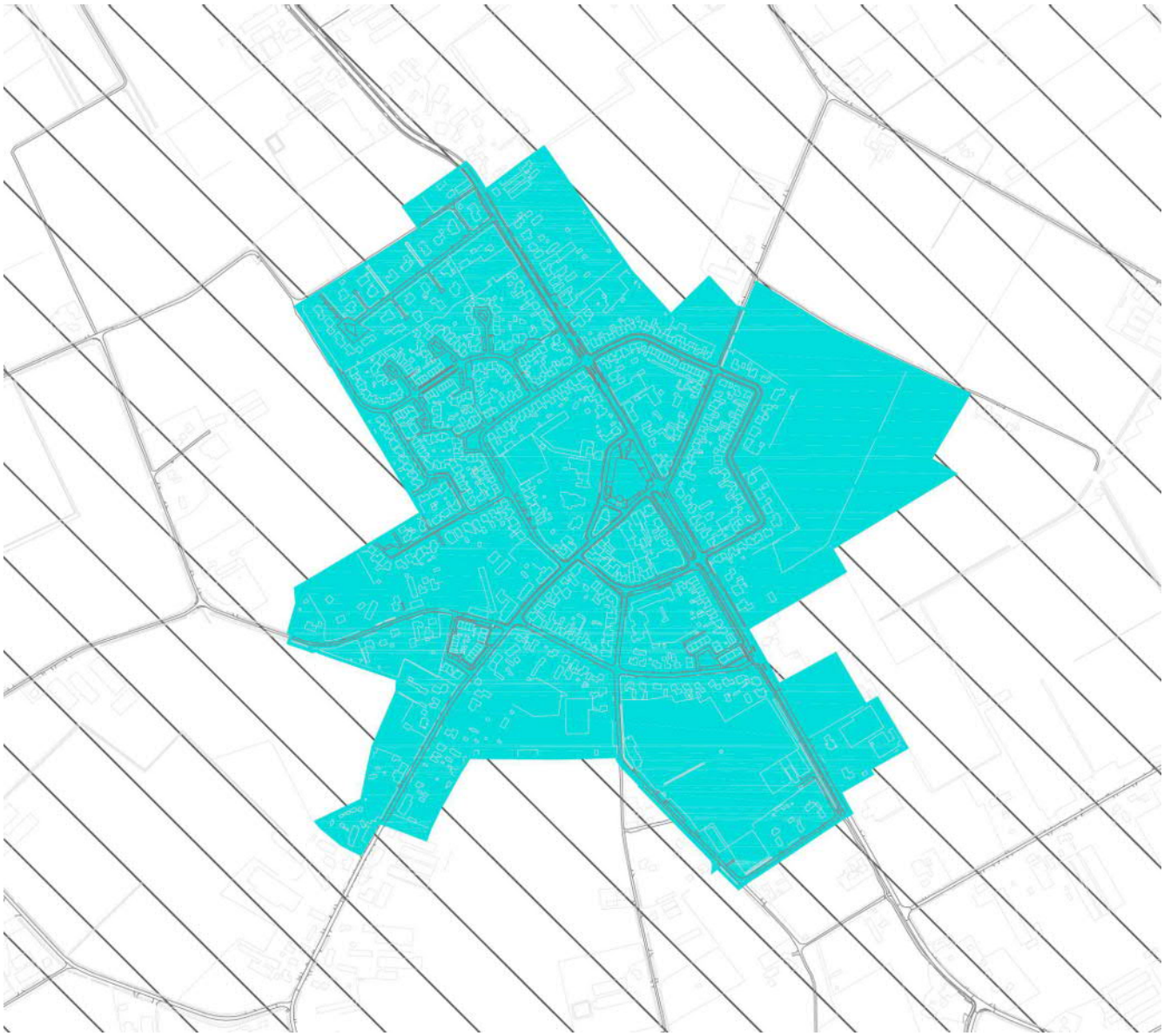
Voor de bovenbouw moeten minimaal 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. (300*22,5%*0,25*0,85 = 14,3 = 15 pp)

In totaal moeten minimaal 57 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. (8,5+ 33,75 + 14,3 = 56,55 = 57 pp)

Eventueel kan een gedeelte van de vraag worden opgevangen door een Kiss & Ride strook, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Deze wordt voornamelijk gebruikt door ouders van leerlingen van de bovenbouw. Ouders van leerlingen in de onderbouw lopen namelijk vaker mee naar binnen, waardoor de Kiss & Ride strook niet efficiënt gebruikt worden.

Bijlage 1 Gebiedsindeling parkeernormen





LEGENDA:

Algemeen

Centrum Asten

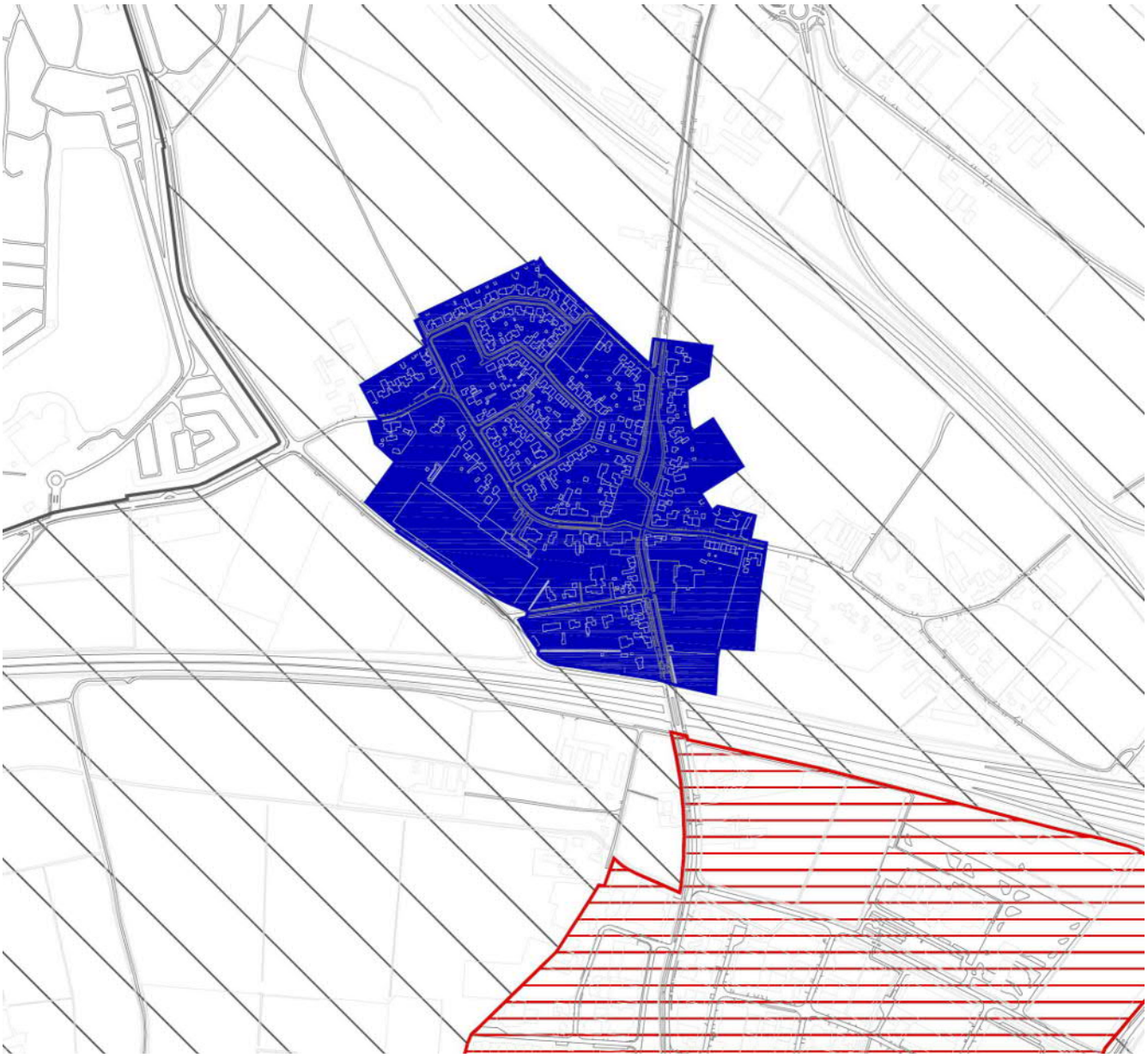
Heusden

Bedrijventerrein

Ommel

Woonwijken

Buitengebied



LEGENDA:

Algemeen

Centrum Asten

Heusden

Bedrijventerrein

Ommel

Woonwijken

Buitengebied

Bijlage 2 Parkeernormen Asten

		Centrum Asten	Woonwijken	Bedrijven-terrein	Ommel	Heusden	Buiten-gebied	Eenheid	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Woningen	Woning groot	**1,5**	**2,1**	**2,0**	**2,2**	**2,2**	**2,1**	per woning	0,3 ppl	>= 140 m2 BVO (conform BVO-NEN2580)
	Woning midden	**1,3**	**1,9**	**1,8**	**1,9**	**1,9**	**1,9**	per woning	0,3 ppl	<140m2 BVO (conform BVO-NEN2580)
	Woning klein	**1,2**	**1,5**	**1,4**	**1,7**	**1,7**	**1,6**	per woning	0,3 ppl	<=100m2 BVO (conform BVO-NEN2580)
	Serviceflat / Aanleunwoning	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,6**	**0,6**	**0,5**	per woning	0,3 ppl	
	Kamer verhuur	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,6**	**0,6**	**0,4**	per kamer	0,2 ppl	
	Verpleging / Verzorgingstehuis	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**0,7**	**0,7**	**0,6**	per wooneenheid	60%	bezoekerspercentage is inclusief personeel
Winkels	Winkelgebied	**2,0**						per 100 m2 bvo	85%	
	Solitaire winkel	**2,5**	**2,7**	**3,0**	**4,5**	**4,5**	**3,8**	per 100 m2 bvo	85%	indien deze niet onderdeel uitmaakt van een winkelgebied
	Supermarkt	**2,5**	**2,7**	**3,0**	**4,5**	**4,5**	**3,8**	per 100 m2 bvo	85%	
	Grootschalige detailhandel	**2,5**	**6,0**	**6,5**	**8,5**	**8,5**	**7,5**	per 100 m2 bvo	85%	
	Bouwmarkt / Tuincentrum	**2,2**	**2,4**	**2,2**	**2,7**	**2,7**	**2,5**	per 100 m2 bvo	85%	
	Showroom	**1,0**	**1,1**	**1,6**	**1,8**	**1,8**	**1,7**	per 100 m2 bvo	35%	
	(week) markt	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	per meter marktkraam	85%	indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 ppl per standhouder
Werken	Kantoren met baliefunctie	**1,7**	**2,5**	**3,0**	**3,5**	**3,5**	**3,3**	per 100 m2 bvo	20%	1 arbeidsplaats is 30m2 bvo
	Kantoren zonder baliefunctie	**1,0**	**1,3**	**1,7**	**2,5**	**2,5**	**2,1**	per 100 m2 bvo	5%	1 arbeidsplaats is 30m2 bvo
	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve werkgelegenheid	**0,5**	**0,5**	**0,8**	**0,9**	**0,9**	**0,9**	per 100 m2 bvo	5%	loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc. 1 arbeidsplaats = 30 m2 bvo
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve werkgelegenheid	**1,2**	**1,9**	**2,5**	**2,8**	**2,8**	**2,7**	per 100 m2 bvo	5%	industrie, garagebedrijf, werkplaats, etc. 1 arbeidsplaats is 30m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	**0,8**	**0,9**	**0,8**	**1,7**	**1,7**	**1,3**	per 100 m2 bvo	10%	1 arbeidsplaats is 30m2 bvo
	Evenementenhal/beursgebouw/Congresgebouw	**4,0**	**5,5**	**6,0**	**11,0**	**11,0**	**8,5**	per 100 m2 bvo	99%	
Vrije tijd	Café / Bar / Cafetaria	**4,0**	**4,4**	**6,0**	**8,0**	**8,0**	**7,0**	per 100 m2 bvo	90%	
	Discotheek	**4,0**	**4,4**	**6,0**	**8,0**	**8,0**	**7,0**	per 100 m2 bvo	90%	
	Restaurant	**8,0**	**8,7**	**14,0**	**16,0**	**16,0**	**15,0**	per 100 m2 bvo	80%	
	Hotel	**0,5**	**0,6**	**0,5**	**1,5**	**1,5**	**1,0**	per 100 m2 bvo		
	Museum	**0,5**	**0,8**	**1,0**	**1,2**	**1,2**	**1,1**	per 100 m2 bvo	95%	
	Bibliotheek	**0,5**	**0,8**	**1,0**	**1,2**	**1,2**	**1,1**	per 100 m2 bvo	95%	
	Bioscoop / Theater / Schouwburg	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,4**	**0,4**	**0,4**	per zitplaats		
	Sociaal cultureel centrum / Wijkgebouw	**1,0**	**1,1**	**2,0**	**4,0**	**4,0**	**3,0**	per 100 m2 bvo	90%	
	Themapark / Pretpark	**4,0**	**4,4**	**4,0**	**12,0**	**12,0**	**8,0**	per 100 m2 bvo	99%	
	Overdekte speeltuin/hal	**3,0**	**3,3**	**3,0**	**12,0**	**12,0**	**7,5**	per 100 m2 bvo	90%	
	Jachthaven	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**0,7**	**0,7**	**0,6**	per ligplaats		

Vervolg parkeernormen

		Centrum Asten	Woonwijken	Bedrijven-terrein	Ommel	Heusden	Buiten-gebied	Eenheid	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Sport	Gymlokaal	**1,7**	**2,2**	**2,5**	**3,0**	**3,0**	**2,8**	per 100 m2 bvo	95%	
	Squashbaan	**1,0**	**1,1**	**1,0**	**2,0**	**2,0**	**1,5**	per baan	90%	
	Sporthal (binnen)	**1,7**	**2,2**	**2,5**	**3,0**	**3,0**	**2,8**	per 100 m2 bvo	95%	
	Dansstudio / Sportschool	**3,0**	**3,3**	**4,0**	**5,0**	**5,0**	**4,5**	per 100 m2 bvo	95%	
	Sportveld (buiten)	**13,0**	**14,2**	**13,0**	**27,0**	**27,0**	**20,0**	per ha netto terrein	95%	exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten
	Tennisbaan	**2,0**	**2,2**	**2,0**	**3,0**	**3,0**	**2,5**	per baan	90%	
	Golfbaan	**6,0**	**6,5**	**6,0**	**8,0**	**8,0**	**7,0**	per hole	95%	
	Bowlingbaan / Biljartzaal	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**2,5**	**2,5**	**2,0**	per baan / tafel	95%	
	Stadion	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,2**	**0,2**	**0,1**	per zitplaats	99%	
	Zwembad	**8,0**	**9,8**	**10,0**	**12,0**	**12,0**	**11,0**	per 100m2 bassin	90%	
	Manege	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,5**	**0,5**	**0,4**	per box	90%	
Gezondheids-voorzieningen	Arts/Maatschappij/Therapeut/Consultatiebureau	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**2,0**	**2,0**	**1,8**	per behandelkamer	65%	
	Apotheek	**1,7**	**1,9**	**1,7**	**2,7**	**2,7**	**2,2**	per 100 m2 bvo		
	Ziekenhuis	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**1,7**	**1,7**	**1,6**	bed		
	Fysiotherapeut	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**2,0**	**2,0**	**1,8**	per behandelkamer	65%	
	Tandarts	**1,5**	**1,6**	**1,5**	**2,0**	**2,0**	**1,8**	per behandelkamer	65%	
Onderwijs	Basisonderwijs	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	per leslokaal		
	Creche / Peuterspeelzaal / Kinderdagverblijf	**0,6**	**0,7**	**0,6**	**0,8**	**0,8**	**0,7**	per arbeidsplaats		
	Brengen en halen kinderen									
	Avondonderwijs	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	per student		
	Beroepsonderwijs (dag)	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	per leslokaal		
Overige	Volkstuin	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	per perceel		
	Religiegebouw	**0,1**	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,2**	**0,2**	per zitplaats		
	Begraafplaats /Crematorium	**15,0**	**16,0**	**15,0**	**30,0**	**30,0**	**23,0**	per begravenis/crematie		

Bijlage 3 Halen en brengen bij scholen

Inleiding

Het met de auto brengen en halen van kinderen genereert een vraag naar parkeerruimte bij scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze parkeervraag doet zich voor op vaste momenten van de dag. De auto's blijven slechts korte tijd bij de locatie staan, waardoor zij niet altijd even zorgvuldig worden geparkeerd. In sommige gevallen is dit aanleiding voor klachten van omwonenden. Deze klachten zijn dikwijls te voorkomen door goede communicatie tussen de school, de ouders, de gemeente en de omwonenden. Extra maatregelen zijn immers kostbaar, vaak moeilijk te realiseren en bijkomende regelgeving is moeilijk te handhaven. Daarom is het maar de vraag of met de aanleg van parkeervoorzieningen het probleem verholpen wordt.

4.1 Rekenmethode

Voor gemeenten die toch iets aan de kortstondig optredende problemen van het brengen en halen van kinderen met de auto willen doen, is een rekentool ontwikkeld. In tabel 3 staat een rekenmethode beschreven om het benodigde aantal parkeervoorzieningen bij basisscholen en kinderdagverblijven te berekenen.

4.2 Locatiekeuze

Wanneer de gemeente besluit voor deze parkeerwens een voorziening aan te leggen, moet de locatie van deze parkeerplaatsen zorgvuldig worden gekozen. De plaatsen moeten zoveel mogelijk langs de doorgaande route liggen en een minimale loopafstand naar de school hebben. Er kan eventueel een speciale ingang komen. Parkeerplaatsen die te ver van de school of de ingang liggen, zullen niet worden gebruikt. Hiernaast moet erop worden toegezien dat het personeel deze parkeerplaatsen niet gebruikt. Voor een school met een regionale functie moet bij de dimensionering van de parkeervakken rekening worden gehouden met het feit dat ook personenbusjes gebruikmaken van de parkeervoorziening.

4.3 Rekenvoorbeeld

Hier volgt een voorbeeld voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor een school met 160 leerlingen. 60 Leerlingen zitten in de groepen 1 t/m 3. Hiervan wordt 30% met de auto gebracht en gehaald. De overige 100 leerlingen zitten in de groepen 4 t/m 8. Hiervan wordt 10% gebracht en gehaald. Ingevuld in de formules van tabel 5 levert dit het volgende:

60 x 0,3 (30% met de auto) x 0,5 (reductiefactor parkeerduur) x 0,75 (reductiefactor aantal kinderen per auto)
+
100 x 0,1 (10% met de auto) x 0,25 (reductiefactor parkeerduur) x 0,85 (reductiefactor aantal kinderen per auto)
= 6,75 + 2,125 = 8,875

Met andere woorden: er zijn 9 parkeerplaatsen nodig.

Tabel 3. Voorbeeld rekenmethode voor halen en brengen bij basisscholen en kinderdagverblijven

groepen 1 t/m 3

aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,5[1] x 0,75[2]

+

groepen 4 t/m 8

aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25[1] x 0,85[2]

+

kinderdagverblijf

aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25[1] x 0,75[2]

=

het totaal aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen

[1] = reductiefactor parkeerduur
- groepen 1 t/m 3 gemiddeld 10 minuten in periode van 20 minuten = 0,5
- groepen 4 t/m 8 gemiddeld 2,5 minuten in periode van 10 minuten = 0,25
- kinderdagverblijf gemiddeld 15 minuten in periode van 60 minuten = 0,25

[2] = reductiefactor aantal kinderen per auto
- groepen 1 t/m 3 = 0,75
- groepen 4 t/m 8 = 0,85
- kinderdagverblijf = 0,75

Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van:
- stedelijkheidsgraad
- stedelijke zone
- de gemiddelde afstand naar school

Gemiddeld ligt het percentage op:
- groepen 1 t/m 3: 30 - 60%
- groepen 4 t/m 8: 5 - 40%
- kinderdagverblijf: 50 - 80%

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.



Bijlage 4 Voor- en nadelen parkeerfonds

Het invoeren van een parkeerfonds heeft de volgende voordelen:

- Met een parkeerfonds kunnen sommige bouwplannen doorgaan, ondanks dat op eigen terrein niet aan de normen wordt voldaan.
- Met de gelden uit een parkeerfonds wordt het tekort aan te weinig aangelegde parkeerplaatsen gecompenseerd. een parkeerfonds geeft dus een bepaalde zekerheid van voldoende parkeervoorzieningen in de gemeente;
- zonder parkeerfonds kan de gemeente voor extra cq. hoge kosten komen te staan om ontstane parkeerproblemen op te lossen.

Naast voordelen zijn er ook enkele nadelen verbonden aan het invoeren van een parkeerfonds:

- een parkeerfonds betekent dat de gemeente een verplichting aangaat om parkeervoorzieningen aan te leggen binnen een redelijke termijn (10 jaar) zonder de zekerheid te hebben dat deze binnen de in het fonds gestorte bijdrage kunnen worden gerealiseerd;
- een parkeerfonds kan een rem zijn op ruimtelijke ontwikkelingen binnen een gemeente, een ontheffing gaat de ontwikkelaar immers geld kosten;
- een parkeerfonds geeft extra administratieve en juridische inspanningen zoals het beheren en opstellen van (parkeer)overeenkomsten;
- mogelijk kan de gemeente de compensatieplicht niet realiseren omdat gewenste grondverwervingen niet mogelijk zijn (binnen een redelijke afstand) en dient restitutie van de fondsbijdragen (mogelijk met rente) plaats te vinden, terwijl het bouwplan wel is gerealiseerd zonder te voldoen aan de parkeernormen;
- de gelden mogen alleen worden gebruikt voor parkeermaatregelen en niet voor flankerende maatregelen op bijvoorbeeld het gebied van fietsvoorzieningen of openbaar vervoer.

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark

Definitief

Gemeente Asten
t.a.v. de heer G. Groenen

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 15 augustus 2014

Verantwoording

Titel	:	Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark
Subtitel	:	
Projectnummer	:	325142
Referentienummer	:	GM-0151530
Revisie	:	01
Datum	:	15 augustus 2014

Auteur(s)	:	M. van Oosterhout, D. Gijsbers
E-mail adres	:	mariska.vanoosterhout@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	M. Nijssen
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	S. Groot Jebbink
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. Zernikestraat 17 5612 HZ Eindhoven Postbus 1265 5602 BG Eindhoven T +31 88 811 66 00 F +31 40 244 37 97 www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging van het plangebied 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Welstandsbeleid en planbeschrijving 6
2.1 Welstandsbeleid 6
2.2 Planbeschrijving 7

3 Beeldkwaliteit bebouwing 9
3.1 Algemeen 9
3.2 Bedrijfskavels intern georiënteerd, welstandsniveau 3 10
3.3 Bedrijfskavels met oriëntatie op de Floralaan, welstandsniveau 2 19
3.4 Bedrijfskavels grenzend aan de parkzone, welstandsniveau 3 25

4 Beeldkwaliteit openbaar gebied 29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte voor het accommoderen van de bedrijvigheid (en te voorzien in de aanwezige inhaalvraag omdat de gemeente al enige tijd geen ruimte meer beschikbaar had) werkt de gemeente Asten aan de planvoorbereiding voor een nieuw bedrijventerrein ten noordoosten van de kern Asten. Bedrijventerrein Florapark wordt een functioneel bedrijventerrein, (‘geen goud op snee’), maar wel met kwaliteit. Het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de kwaliteit op het bedrijventerrein goed te borgen, mede gezien de ligging aan een van de entrees naar het dorp. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen. Het is een gemeentelijk instrument voor kwaliteitsbeheer, gericht op het aanbrengen van een integrale ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden zowel uitgangspunten opgesteld voor de percelen, waaronder de stedenbouwkundige inrichting als de architectonische uitwerking, als voor de openbare ruimte op het bedrijventerrein.

Voor wat betreft de structuur en indeling sluit dit beeldkwaliteitsplan aan op het onlangs vastgestelde ‘Welstandsbeleid Gemeente Asten 2014’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het toekomstige bedrijventerrein Florapark bevindt zich ten noordoosten van de kern Asten en ten zuiden van de A67 nabij het voormalige 'Ei van Ommel'. Het gebied ligt in de oksel van de Floralaan en de N279 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Stegen en door het bedrijf Primasta. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied afgebeeld.
Aan de westzijde van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Nobis. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het landelijk gebied met diverse woningen aan het historische lint Stegen.

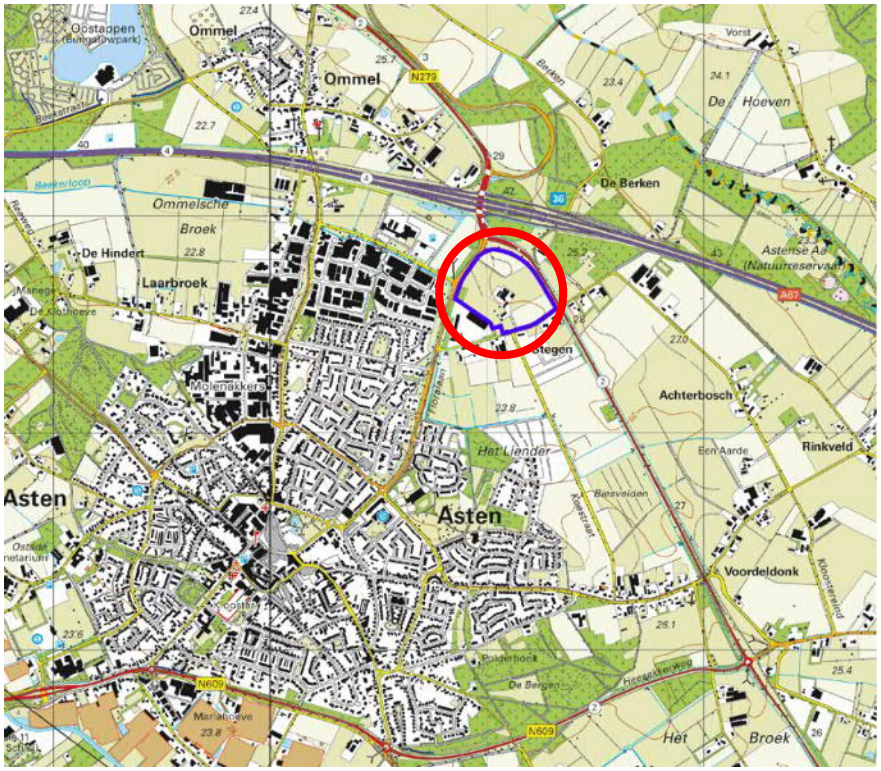
Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 11,2 hectare, waarvan circa 7,4 ha netto uitgeefbaar terrein.

In de huidige situatie is het plangebied overwegend in gebruik als grasland en bouwland (akker). Het omvat een aantal boerderijen met bijbehorende opstallen en erven, waaronder een paardenhouderij.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op het welstandsbeleid en het stedenbouwkundig ontwerp van het bedrijventerrein. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ‘interne bedrijfskavels’, de zichtkavels aan de Floralaan en de bedrijfskavels die grenzen aan de parkzone. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op de beeldkwaliteit van het openbaar gebied.

Voor de parkzone is een inrichtingsplan uitgewerkt die als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan is toegevoegd.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

2 Welstandsbeleid en planbeschrijving

2.1 Welstandsbeleid

In het voorjaar van 2014 is het nieuwe welstandsbeleid voor de gemeente Asten in concept verschenen, dat in februari 2015 door de raad zal worden (is) vastgesteld. Hierin zijn voor verschillende deelgebieden in de gemeente aparte welstandsniveaus uitgewerkt. Ten opzichte van de voorgaande welstandsnota is het welstandsniveau voor een aantal thema's verlaagd en is het aantal beoordelingscriteria verminderd. In het welstandbeleid wordt nu onderscheid gemaakt in de volgende welstandstoezichtniveaus:

- niveau 1 betreft een hoog welstandsniveau;
- niveau 2 betreft een normaal welstandsniveau;
- niveau 3 betreft een laag welstandsniveau;
- niveau 4 is welstandsvrij.

In tabel 2.1 is per niveau aangegeven op welke onderwerpen een plan beoordeeld wordt. Figuur 2.1 bevat een overzicht van de nieuwe (verlaagde) welstandseisen.

Hieruit blijkt dat voor bedrijventerreinen op zichtlocaties langs ontsluitingswegen het welstandstoezicht is verlaagd van niveau 1 naar niveau 2. Voor kavels 'middenin' een bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3 (laag) en de achterzijden van bedrijfsgebouwen zijn welstandsvrij (niveau 4). Deze regels gelden voor bestaande situaties. Voor nieuwe ontwikkelingen kunnen extra ambities in een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. In voorliggend beeldkwaliteitsplan is getracht deze zelfde structuur aan te brengen

Tabel 2.1 Beoordelingsaspecten per welstandsniveau.

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
hoofdaspecten (hoofdvlakken)	plaatsing/situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal				
	kleur				
deelaspecten	compositie massa-onderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevel-elementen				
detailaspecten (onderdelen)	materialen				
	kleuren				
	detaillering				

thema		niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 4
centrum en historische linten	voorkant	X → X[1]			
	achterkant	X			→ X[2]
woongebieden	voorkant		X → X[3]		
	achterkant			X	→ X[4]
	hoofdwegen	X	→ X		
bedrijventerreinen	voorkant			X → X[3]	
	achterkant			X	→ X[4]
	langs ontsluitingswegen	X	→ X		
buitengebied	voorkant			X → X	
	achterkant			X → X	
	historische linten/specifieke bebouwing	X → X			
	zone langs doorgaande wegen	X	→ X		

→ duidt op een reductie van welstandstoezicht

Figuur 2.1 Verandering in welstandsniveaus ten opzichte van vorige welstandsnota

Bron: raadsvoorstel bij vaststelling welstandsnota

2.2 Planbeschrijving

In de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Florapark (hoofdstuk 4) is een beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. De belangrijkste principes die ten grondslag aan dit ontwerp hebben gelegen, zijn onderstaand samengevat. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Voorafgaand is een aantal uitgangspunten voor het bedrijventerrein geformuleerd.

- Het wordt een net bedrijventerrein, maar geen 'goud op snee' dat een bovenmatige inspanning of grote beperking aan toekomstige ondernemers oplegt;
- Het moet een flexibel plan worden (onder andere voor wat betreft de verkavelingsstructuur)
- De al eerder ingediende wens tot uitbreiding van het bedrijf Primasta wordt bij voorkeur in het ontwerp ingepast;
- De interne ontsluitingsstructuur ontsluit kavels aan beide zijden van de weg (geen weg aan de buitenzijde van het terrein);
- Groenstructuren langs de Floralaan en de N279 blijven behouden;
- Vanaf de weg Stegen naar het bedrijventerrein wordt een ruimtelijke overgang (landschappelijke inpassing) gecreëerd;
- Een gefaseerde ontwikkeling moet stedenbouwkundig mogelijk zijn.

Op basis hiervan is een visie op het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein opgesteld dat uitgaat van de volgende principes:

1) behoud van de bestaande groenstructuur langs de Floralaan en de N279;
2) benutten van het venster in de groenstructuur;
3) Respecteren van de weg Stegen als historisch lint;
4) Zorg dragen voor een groene geleidelijke overgang vanaf de weg Stegen naar het toekomstige bedrijventerrein;
5) Het realiseren van één ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer via de Floralaan;
6) Één extra ontsluiting voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute;
7) Een interne ontsluitingsstructuur die aan weerszijde kavels ontsluit;
8) Achterkanten richting het landschap en de omgeving worden bij voorkeur afgeschermd (wal) of zorgvuldig ingepast.

Op basis daarvan is in afstemming met een klankbordgroep ondernemers en met de direct omwonenden uiteindelijk een stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen dat door het College is goedgekeurd en vervolgens in het voorontwerp bestemmingsplan planologisch is verankerd. Dit ontwerp is afgebeeld in figuur 2.2.



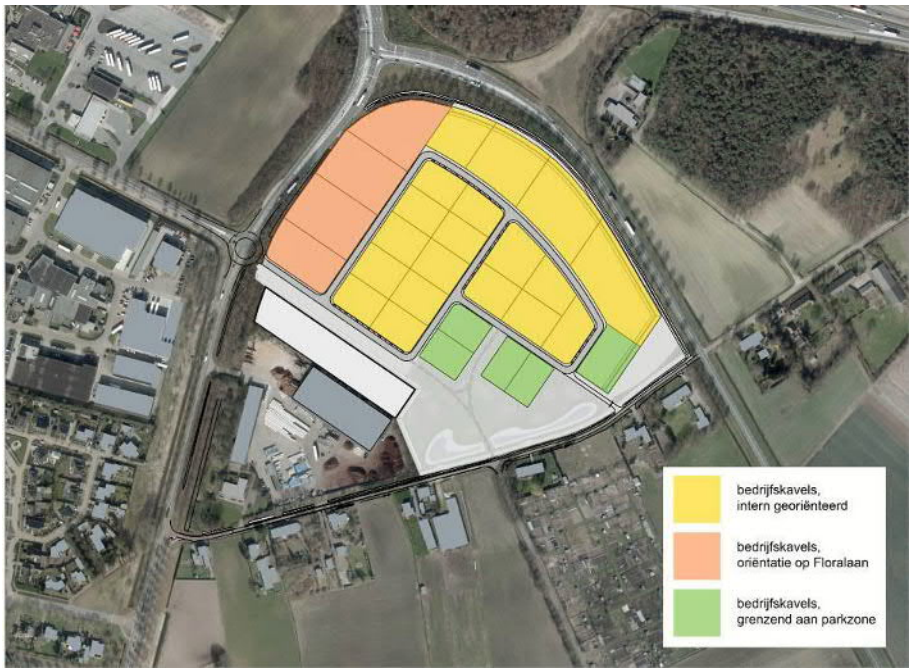
Figuur 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

3 Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Algemeen

Zoals eerder is gesteld, wordt er een net bedrijventerrein ontwikkeld, maar geen 'goud op snee'. Het beeldkwaliteitsplan houdt rekening met dit uitgangspunt. Dit plan gaat in op beeldkwaliteit voor de bebouwing, voor de private kavels èn voor het openbaar gebied. De beeldkwaliteit voor de bebouwing is omschreven conform de opbouw van de welstandsniveaus die opgenomen zijn in het Welstandsbeleid 2014 van de gemeente Asten. De interne bedrijfskavels op het bedrijventerrein zijn ingedeeld onder welstandsniveau 3, een laag niveau. Dit betekent dat alleen de hoofdaspecten uit het welstandsbeleid zijn uitgewerkt. Naast deze aspecten komen ook aspecten met betrekking tot de buitenruimte aan bod (zoals ‘voorterrein’, inritten’ en ‘hekwerken’).

Enkele kavels vragen door hun ligging en omgeving om een aangepaste beeldkwaliteit. Dit betreft de kavels aan de Floralaan en de kavels in de parkzone. De kavels aan de Parkzone zijn ingedeeld in welstandsniveau 3 (maar wel met een aantal specifieke voorschriften ten opzichte van de basisbeeldkwaliteit op de rest van het bedrijventerrein).
Voor de zichtlocaties aan de Floralaan geldt een welstandsniveau 2. Dit betekent dat voor de hoofdaspecten enkele aanvullende eisen zijn uitgewerkt. Daarnaast is conform het gemeentelijk welstandsbeleid een aantal deelaspecten uitgewerkt.
Het plangebied is dus wat betreft de beeldkwaliteit voor de bebouwing, opgedeeld in 3 zones. Deze zijn verbeeld in onderstaande figuur. In de hierna beschreven subparagrafen wordt per zone ingegaan op de diverse welstandsbeoordelingsaspecten.



Figuur 3.1 Welstandstoezichtniveau per zone

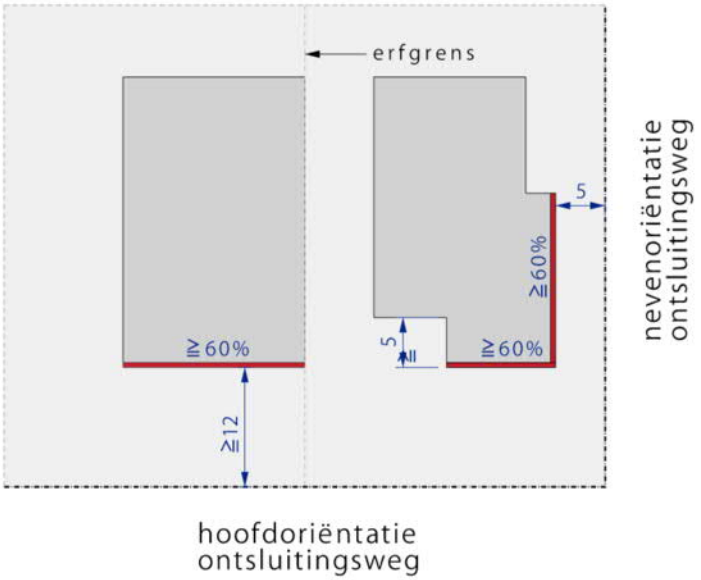
De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. De criteria bevatten de detaillering van stedenbouwkundige componenten. Het wordt een toetsingskader voor de bouwplannen.

3.2 Bedrijfskavels intern georiënteerd, welstandsniveau 3

De bebouwing op deze kavels is georiënteerd op een interne ontsluitingsstructuur. Voor deze kavels geldt een algemene beeldkwaliteit. Het welstandsniveau is vastgelegd op niveau 3, een laag niveau.

Hoofdaspecten bebouwing

Plaatsing en situering
De voorgevellijn ligt op tenminste 12 meter vanaf de voorste erfgrens. Deze afstand maakt een parkeerplaats voor de voorgevel mogelijk. Minimaal 60 % van de voorgevel staat in de gevellijn. Er mag niet voor de voorgevellijn gebouwd worden. Bouwvolumes mogen in de zijdelingse erfgrens of 5 meter daarachter gepositioneerd worden. In hoeksituaties (uitwendige hoek) wordt het gebouw altijd minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is dan sprake van 2 voorgevellijnen (12 meter en 5 meter). Ook hier geldt dat de zijgevel voor minimaal 60 % in de zijgevellijn staat. De gevellijnen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.



Figuur 3.2 Gevelafstanden

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg waaraan het perceel ontsloten wordt. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproruimte van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).



Figuur 3.3 Referenties oriëntatie voorzijde

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels en opslagterrein grenzend aan de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.



Figuur 3.4 Referenties nevenoriëntatie

Massavorm

De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samengestelde volumes) per perceel met een maximale bouw- of goothoogte van 12 meter. Er wordt gebouwd met een plat dak. De bouwhoogtes mogen onderling variëren.



Figuur 3.5 Twee volumes (linker afbeelding) en één volume (rechter afbeelding)

Gevelopbouw

Het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en modern. Er is sprake van een strakke evenwichtige gevelopbouw met horizontale en/of verticale lijnelementen. De productiehal wordt sober uitgevoerd met grote dichte vlakken. Op enkele plekken worden deze gevels onderbroken door een raampartij of andere details.

De representatieve zijde (zoals kantoorgedeelte) wordt eveneens sober, strak en modern uitgevoerd, maar met meer openingen in de gevel (raampartijen, entree). Ten minste 30% van de voorgevel dient te bestaan uit raampartijen en/of entrees met glas. Bij gevels met een nevenoriëntatie (openbare weg of wadi) moet minimaal 20% van het geveloppervlak uit raampartijen bestaan.

Harde materialen in koele grijstinten van de gevels mogen worden onderbroken door natuurlijke warme tinten voor details waardoor accenten in de gevelopbouw ontstaan. Bovendien is het toegestaan de hele gevel van het representatieve deel op te trekken uit warmere tinten, zie paragrafen ‘materiaal (hoofdvlakken)’ en ‘kleurgebruik (hoofdvlakken)’. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen en ornamenten) is niet toegestaan.



Figuur 3.6 Referentiebeelden gevelopbouw

Materiaal (hoofdvlakken)
Om een zakelijke en moderne uitstraling te krijgen, is gekozen voor robuust materiaalgebruik. De gevel van de bedrijfshal wordt uitgevoerd in aluminium/staal in combinatie met glas. Hierdoor ontstaat een rustig beeld op het bedrijventerrein. Het kantoorgedeelte en/of de representatieve zijde wordt opgetrokken uit aluminium en/of glas, eventueel in combinatie met beton, hout, gebakken stenen of natuursteen voor accenten in de gevel. Ook mag de representatieve zijde uitgevoerd worden met gebakken materiaal en/of natuursteen.



Figuur 3.7 Materiaalgebruik baksteen of natuursteen voor representatieve zijde

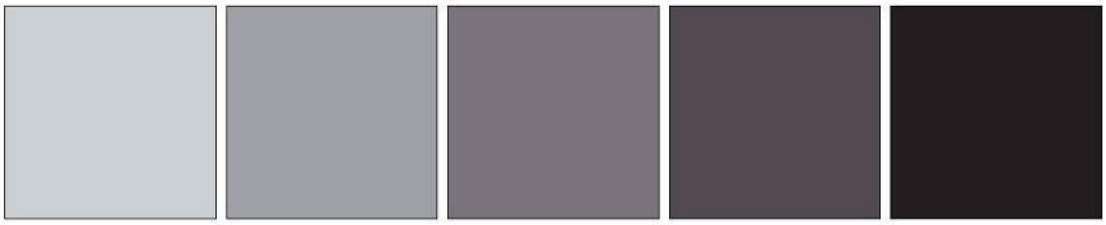


Figuur 3.8 Materiaalgebruik aluminium in combinatie met hout of natuursteen



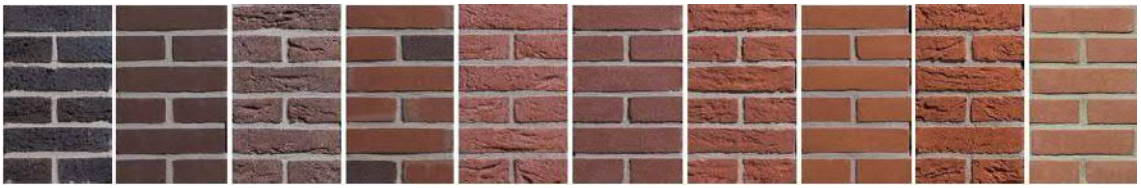
Figuur 3.9 Materiaalgebruik aluminium en/of glas

Kleur (hoofdvlakken)
De gevel van de bedrijfshal wordt uitgevoerd in de kleur grijs in combinatie met glas. Een kleurschakering van donkergrijs tot lichtgrijs is mogelijk.



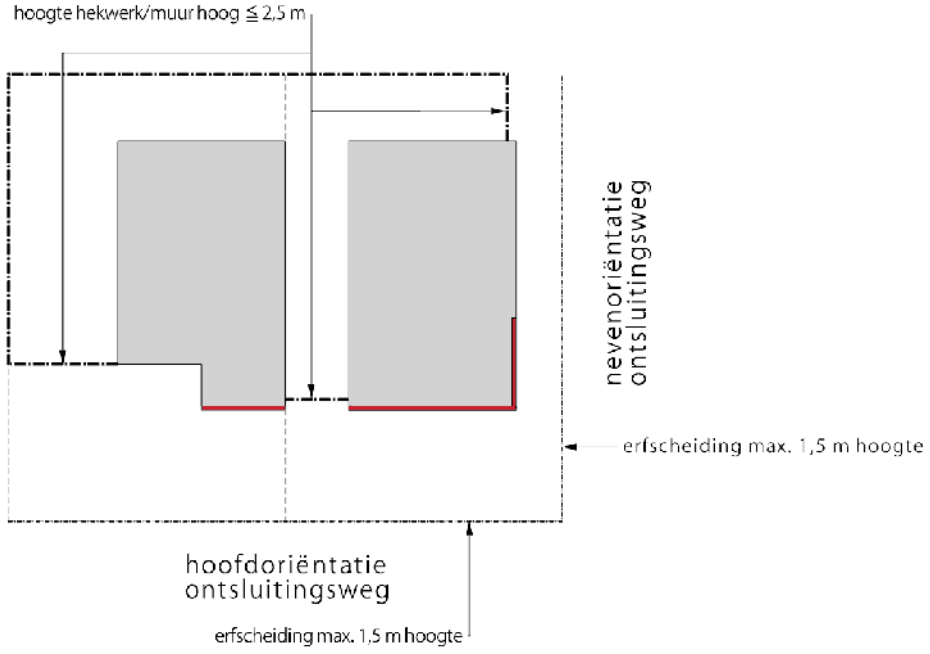
Figuur 3.10 niet-uitputtend overzicht van mogelijk kleurgebruik bedrijfshal

Het kantoorgedeelte en/of de representatieve zijde wordt eveneens opgetrokken in de kleur grijs (donker grijs tot lichtgrijs is mogelijk) en glas en/of warme tinten in de kleuren bruin en rood, van licht tot donker zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 3.11 Kleurgebruik warme natuurlijke tinten

Voorterrein
De ruimte voor de voorgevellijn, het voorterrein, blijft vrij van bebouwing en opslag. Het voorterrein biedt ruimte aan parkeren en/of groen. Erfscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1,5 meter hoog worden. Indien een haag als erfscheiding wordt toegepast, dient deze aan de binnenzijde van de perceelsgrens geplaatst te worden. Hogere hekwerken, hagen of muren (max. 2,5 m hoog) dienen minimaal 1 meter achter de gevellijnen geplaatst te worden.



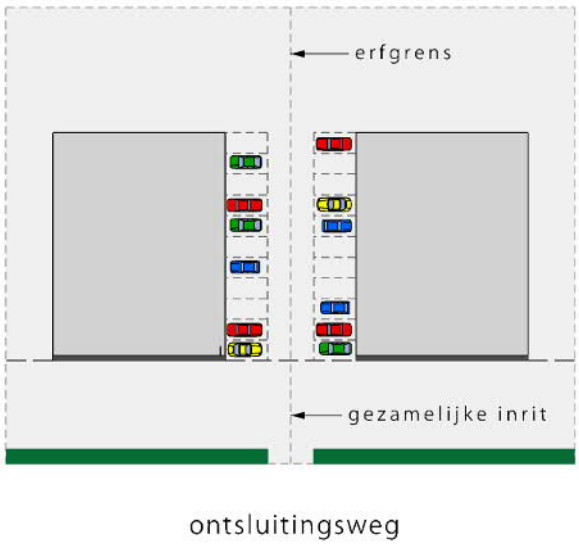
Figuur 3.12 Schematische weergave erfscheidingen



Figuur 3.13 Referenties inrichting voorterrein

Parkeren

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats, een en ander conform de gemeentelijke parkeernormen. Enkel voor bezoekersparkeren zijn beperkte parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Indien gewenst kan de manoeuvreerruimte (rijbaan) voor het parkeren gecombineerd worden met het naastgelegen terrein. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.14 Voorbeeld manoeuvreerruimte bij gemeenschappelijk gebruik van het eigen terrein

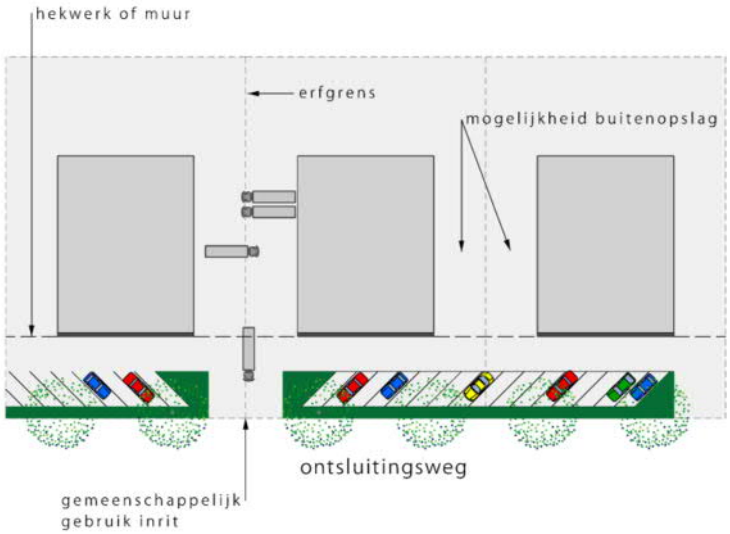
Laden en lossen

Het laden, lossen en het manoeuvreren geschiedt volledig op eigen terrein. Het laden en lossen vindt plaats achter de voorgevellijn (minimaal 5 meter). Aan de voorzijde mogen maximaal 2 laad- en losdeuren gepositioneerd worden. Meerdere laad- en losdeuren dienen aan de zij- of achterkant geplaatst te worden.



Figuur 3.15 Voorbeelden laden en lossen achter de voorgevellijn en aan de zijkant

Bedrijven kunnen de buitenruimte die benodigd is voor het manoeuvreren gezamenlijk benutten. Hierbij maakt men gebruik van de manoeuvreerruimte bij de buren. Hekwerken tussen de percelen blijven dan achterwege, maar kunnen achter de of parallel aan de gevellijn gepositioneerd worden. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



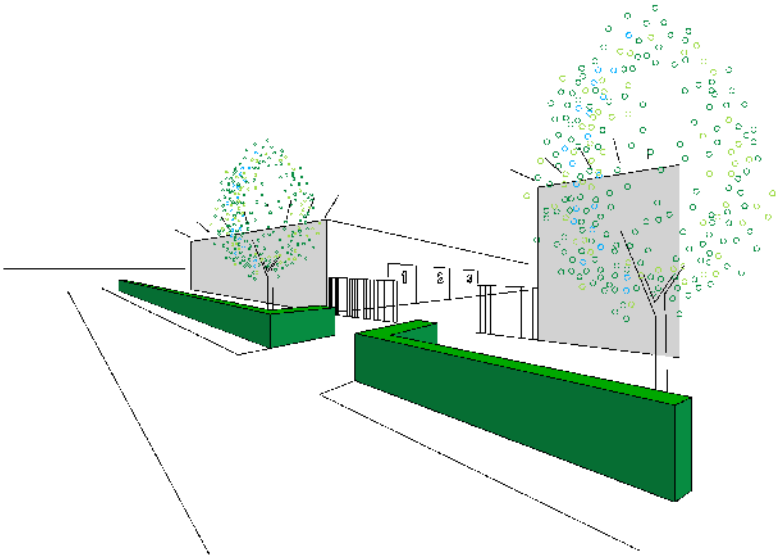
Figuur 3.16 Voorbeelden laden en lossen op gemeenschappelijk terrein

Buitenopslag

Buitenopslag is alleen toegestaan als deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg of vanaf de parkzone. Opslag mag inpandig of schuil gaan achter een muur of grondwal.

Inritten

Per kavel (kavelbreedte smaller dan 32 meter) wordt maximaal één inrit gerealiseerd. Kavels breder dan 32 meter mogen, als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, maximaal 2 inritten realiseren. Een inrit krijgt een maximale breedte van 8 meter. Hierbij is rekening gehouden met logistiek verkeer. Het combineren van inritten met het naastgelegen perceel is mogelijk. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.17 Voorbeeld gecombineerde inrit

Hagen, hekwerken en muren

Hoge hekwerken, muren en of hagen tot maximaal 2,5 meter worden minimaal 1 meter achter de gevellijn geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk of haag (geen muur) van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004. Op de overgang van privé naar openbaar gebied mogen enkel hekwerken en/of hagen toegepast worden. Dus geen muren.



Figuur 3.18 Referenties spijlenhekwerk

Reclame-uitingen
Gevelreclame mag alleen aan de gevel en niet boven op de gevels aangebracht worden. De reclame-uiting maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van het gebouw. Het zal de architectuur, de gevelindeling en ritmiek van het gebouw niet verstoren, mogelijk wel versterken. Er is sprake van een zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing van de reclame-uiting zelf. Het kleurgebruik mag terughoudend zijn of juist in contrasterende kleuren.

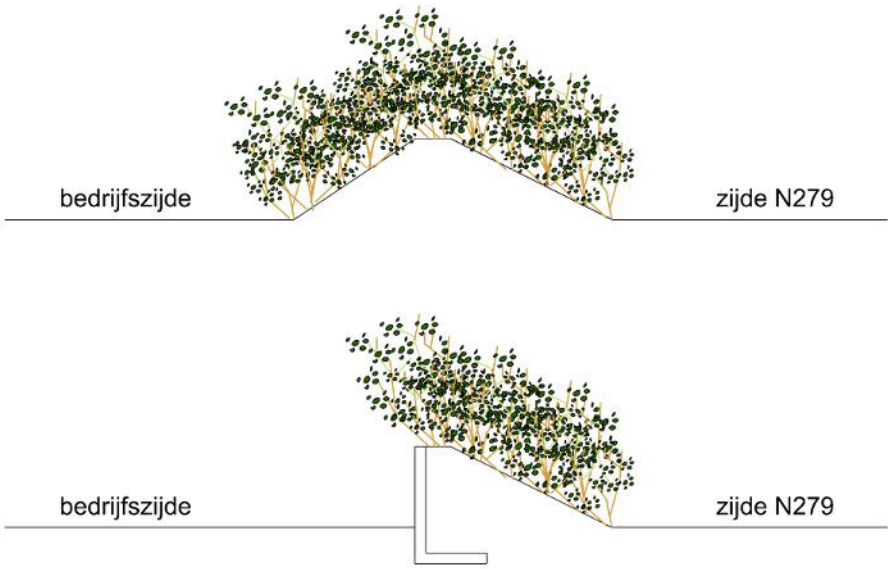
Analoog aan het gestelde in de nota 'welstandsbeleid gemeente Asten 2014' bedraagt de totale oppervlakte van de reclame-uiting maximaal vijf procent van de geveloppervlakte met een maximum van 10 m^2.

Indien de reclame-uiting vrijstaand is, gelden de volgende regels:
- Maximaal 1 uiting van max. 3 m^2;
- Maximaal 5 meter hoog berekend vanaf maaiveld.



Figuur 3.19 Referentie reclame-uitingen

Groen/-zichtwal
Een aantal kavels is met de achterzijde gericht naar de provinciale weg N279. Op het eigendom van de ondernemers wordt een grondwal aangebracht. Deze grondwal krijgt, in ieder geval aan de zichtzijde (vanaf N279), een groen karakter met een uniforme uitstraling. De wal wordt ingeplant met een uniform mengsel van heesters die passen in de omgeving. Het mengsel bestaat uit soorten als: Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts, krentenboom, zoete kers en vuilboom. Aan de bedrijfszijde mag een keerelement i.p.v. een talud worden toegepast. De kruin van de grondwal blijft hierbij wel intact. Zie onderstaande afbeelding.



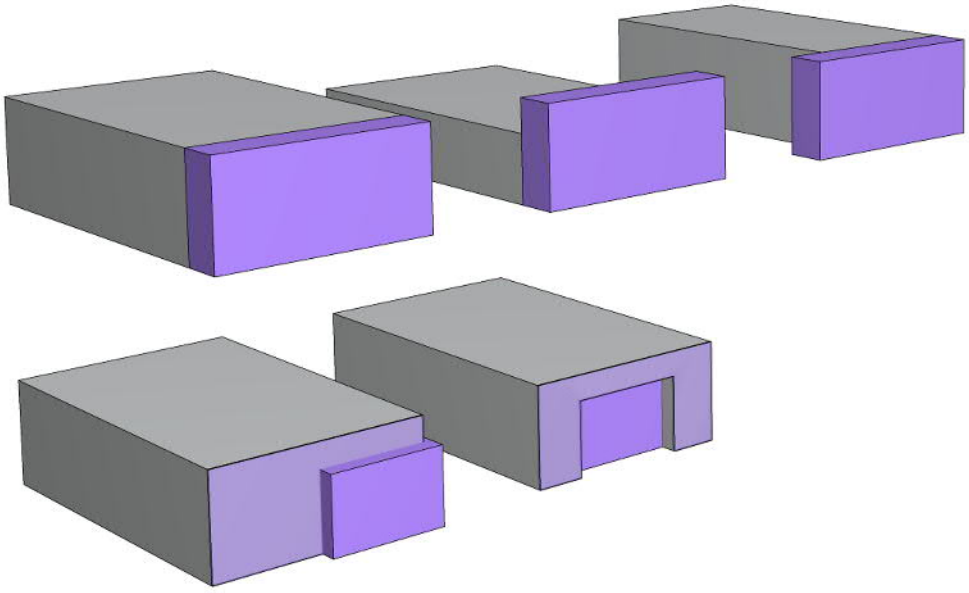
Figuur 3.20 Principe grondwal

3.3 Bedrijfskavels met oriëntatie op de Floralaan, welstandsniveau 2

Door de ligging van de kavels langs de Floralaan vraagt de beeldkwaliteit voor de bebouwing op deze kavels om een op de locatie toegesneden beeldkwaliteitsplan. Voor deze kavels geldt, conform het gemeentelijk welstandsbeleid, het hogere welstandstoezichtniveau 2.
Dit betekent dat voor deze kavels in ieder geval de ‘basisbeeldkwaliteit’ zoals omschreven in paragraaf 3.2 ‘Bedrijfskavels intern georiënteerd” van toepassing is. In aanvulling daarop worden voor enkele (hoofd)aspecten vanwege dit welstandsniveau aanvullende eisen gesteld. Ook is een aantal deelaspecten uit de welstandsnota uitgewerkt. Voor deze kavels betreft het voorterrein de Floralaan en niet de interne ontsluitingszijde aan de andere zijde.
Onderstaand zijn die onderdelen beschreven die afwijken in beeldkwaliteit ten opzichte van de beeldkwaliteit voor de 'bedrijfskavels intern gericht'. Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de vorige paragraaf.

Hoofdaspecten bebouwing

Plaatsing en situering
De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. In dit geval de Floralaan. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproruimte van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).
De representatieve zijde mag bestaan uit een hoofdvolume met daarin de representatieve functies waarvan de voorgevel 100% in de gevellijn staat. Daarnaast is het mogelijk dat de representatieve zijde gevormd wordt door twee in elkaar geschoven volumes (voorbeeld: kantoor en productiehal). De twee volumes mogen dan maximaal 2 meter ten opzichte van elkaar verspringen. Aan de representatieve zijde worden extra eisen gekoppeld.



Figuur 3.21 Representatieve zijde in 1 of 2 volumes

De voorgevellijn ligt op 7 meter vanaf de voorste erfgrens. Er mag niet voor de voorgevellijn gebouwd worden. In hoeksituaties (uitwendige hoek) wordt het gebouw altijd minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is dan sprake van 2 gevellijnen (7 meter en 5 meter). De zijgevel staat voor minimaal 60% in de gevellijn. De gevellijnen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Florapark vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.



Figuur 3.22 Referenties oriëntatie voorzijde

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels gericht naar de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.



Figuur 3.23 Referenties nevenoriëntatie

Massavorm

De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samengestelde volumes) per perceel met een maximale bouw- of goothoogte van 12 meter. Er wordt gebouwd met een plat dak.



Figuur 3.24 Kantoor en hal in één volume



Figuur 3.25 Kantoor en hal verdeeld over twee volumes.

Gevelopbouw

Ook dit gedeelte van het bedrijventerrein zal een moderne, zakelijke uitstraling krijgen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en modern. Er is sprake van een strakke evenwichtige gevelopbouw met horizontale en/of verticale lijnelementen. De productiehal wordt sober uitgevoerd met grote dichte vlakken. Op enkele plekken worden deze gevels onderbroken door een raampartij of andere details. De representatieve zijde (zoals kantoorgedeelte) wordt eveneens sober, strak en modern uitgevoerd, maar met meer openingen in de gevel (raampartijen, entree).

Harde materialen in koele grijstinten van de gevels mogen worden onderbroken door natuurlijke warme tinten voor details waardoor accenten in de gevelopbouw ontstaan. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen en ornamenten) is niet toegestaan.



Figuur 3.26 Referentiebeelden gevelopbouw representatieve gevel

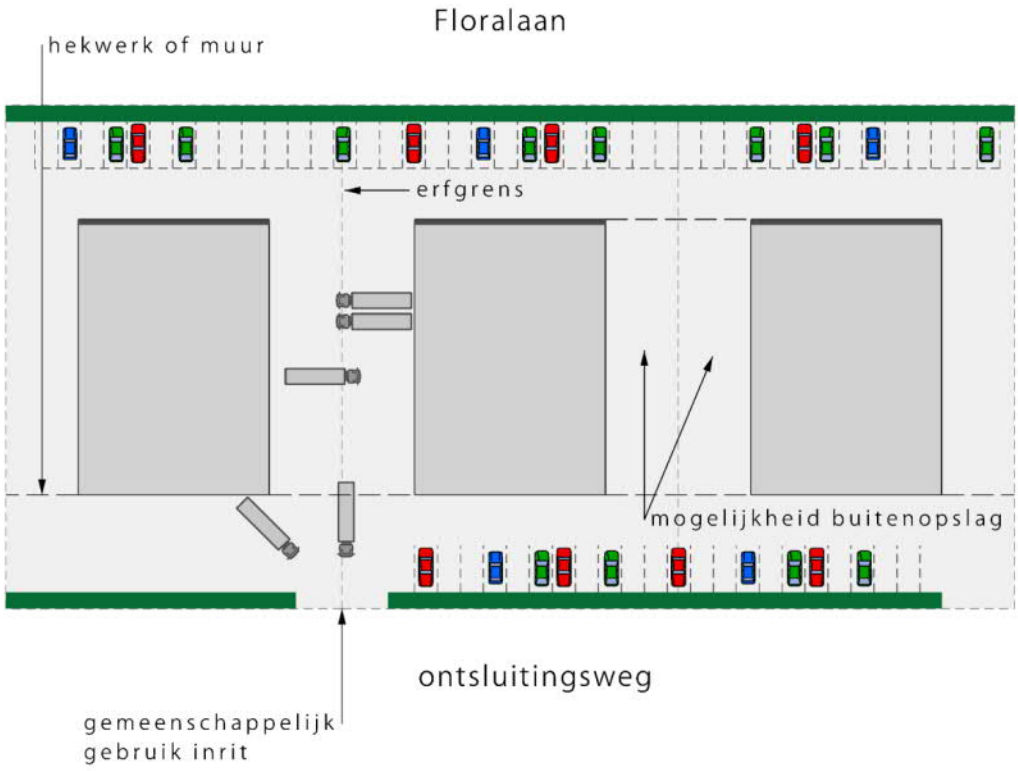
Laden en lossen

Het laden, lossen en het manoeuvreren geschiedt op eigen terrein en vindt plaats aan de zij- en of achterkanten van het gebouw. Dit betreft de zijde waar de ontsluiting zich bevindt. Aan de voorzijde (zijde Floralaan) zijn geen laad- en losdeuren toegestaan.



Figuur 3.27 Referentie van laden en lossen aan de zijkant.

Bedrijven kunnen de buitenruimte die benodigd is voor het manoeuvreren gezamenlijk benutten. Hierbij maakt men gebruik van de manoeuvreerruimte bij de buren. Hekwerken tussen de percelen blijven dan achterwege, maar kunnen achter de voorgevellijn gepositioneerd worden. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.



Figuur 3.28 Voorbeeld laden en lossen bij gemeenschappelijk gebruik van het eigen terrein

Hagen, hekwerken, muren

Hoge hekwerken, muren en of hagen tot 2,5 meter worden minimaal 1 meter achter de voorgevellijn (bezien vanaf de Floralaan) en achter de achtergevel (bezien vanaf de ontsluitingsweg) geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk of haag (geen muur) van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004.



Figuur 3.29 Referenties spijlenhekwerk

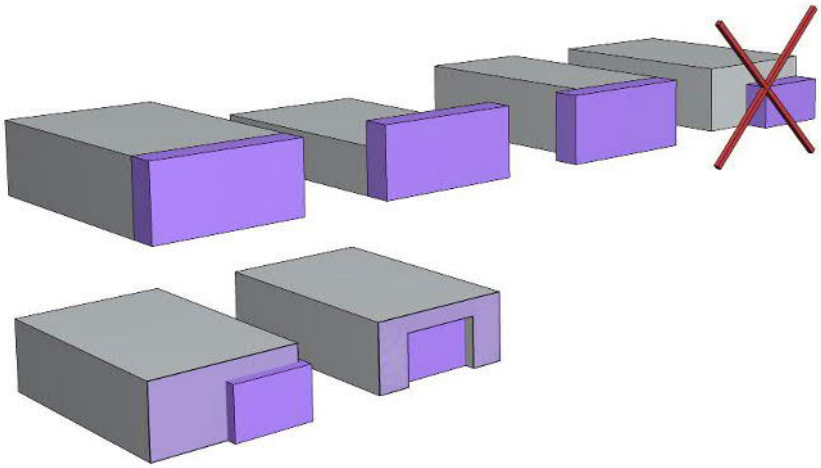
Aan de zijde van de Floralaan wordt op de erfafscheiding altijd een haag geplaatst, eventueel in combinatie met een hekwerk. De haag wordt aan de binnenkant van de perceelsgrens (op de kavel) aangeplant.

Deelaspecten

Om een goede presentatie van het bedrijfsgebouw richting de Floralaan te krijgen, worden er extra eisen gesteld aan de positionering en compositie van de volumes en het openwerken van de gevels.

Compositie massa - onderdelen

Er mag gebouwd worden in één of twee volumes. De hal mag in hoogte en breedte gelijkwaardig, lager en/of smaller zijn dan het volume met het representatieve karakter. Het volume van het representatieve deel mag niet ondergeschikt zijn aan het volume van de hal. Wel mogen twee volumes in elkaar geschoven of over elkaar heen geschoven worden.
Elke gevel die zich presenteert naar de Floralaan heeft een representatief karakter. Dit kan zowel de gevel van een kantoorgedeelte als de gevel van de hal betreffen. Delen van de gevel die naar voren of juist teruguitspringen mogen maximaal 2 meter uit de gevellijn geplaatst worden. Deze vooruitgeschoven of terug liggende volumes herbergen de representatieve functies van het bedrijf. De zijde van de bedrijfshal, georiënteerd naar de Floralaan, mag geen blinde gevel betreffen.



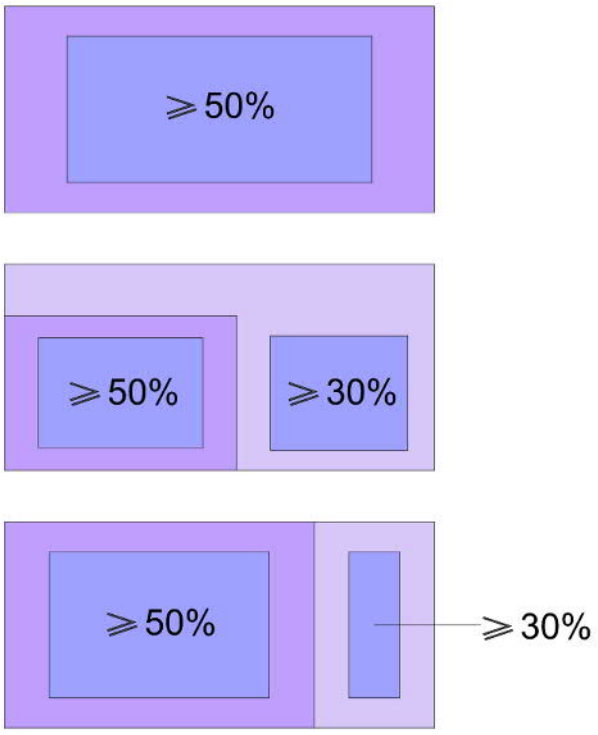
Figuur 3.30 Schematische weergave volumes presentatiezijde Floralaan

Gevelindeling
Bij een vooruitgeschoven of terug liggende gevel (representatieve functies) dient het oppervlak ten minste 40% van het totale geveloppervlak (front) te betreffen. De hal betreft maximaal 60 % van het geveloppervlak.



Figuur 3.31 Schematische weergave percentage kantoordeel en hal (frontaanzicht)

Het volume dat de representatieve functies herbergt, bestaat aan de voorzijde voor minimaal 50 % uit glas (raampartijen en entrees bestaande uit glas). De zijde van de hal, die zich presenteert naar de Floralaan, bestaat voor minimaal 30% uit glas (raampartijen).



Figuur 3.32 Schematische weergave percentage glasvolumes presentatiezijde

De gevels aan de achterzijde vragen extra aandacht, omdat aan de overzijde van de weg voorkanten zijn gesitueerd. De gevels aan de achterzijde bestaan daarom voor ten minste 30 % uit raampartijen en/of entrees met glas. De zijgevels welke georiënteerd zijn naar de openbare weg bestaan eveneens voor 30 % uit glas.

Vormgeving gevelelementen
Aan dit deelaspect worden vooralsnog geen specifieke eisen gesteld.

3.4 Bedrijfskavels grenzend aan de parkzone, welstandsniveau 3

Deze bedrijfspercelen en de wadi/waterberging zijn verweven met elkaar. Tussen de percelen door dringt de wadi het bedrijventerrein binnen. Om deze reden, en de nabije ligging van het buurtschap Stegen, vragen deze bedrijfspercelen om een eigen beeldkwaliteit. Ook voor de kavels in deze zone geldt het welstandsniveau 3.

Alleen de onderdelen die afwijken in beeldkwaliteit ten opzichte van de beeldkwaliteit voor de 'bedrijfskavels intern gericht' zijn in onderstaande onderdelen omschreven. Voor de overige onderdelen wordt verwezen naar de hoofdaspecten zoals omschreven in paragraaf 3.2.

Hoofdaspecten bebouwing

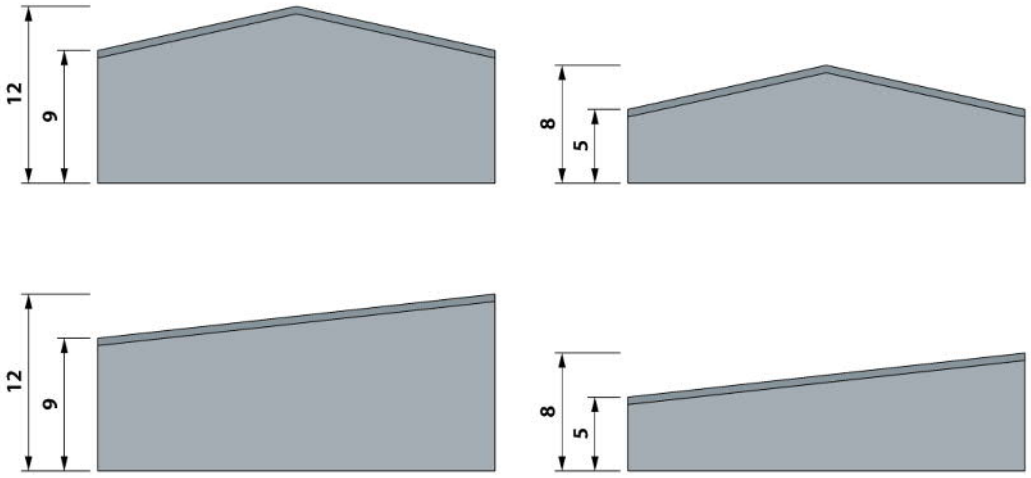
Plaatsing en situering

Door de verspreide ligging van deze kavels tegen de wadi/waterberging aan is een uniforme voorgevelrooilijn niet noodzakelijk. De bebouwing mag in de voorgevellijn of tot 3 meter daarachter gepositioneerd worden. De voorgevellijn ligt op 5 meter vanaf de voorste erfgrens. Minimaal 60% van de voorgevel staat in de gekozen rooilijn. Bouwvolumes (gebouw) mogen aan de zijde(n) van de wadi in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.
Bij hoeksituaties wordt een meerzijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels gericht naar de openbare ruimte te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant of achterkant (openbare ruimte) van het perceel. De gevellijnen zijn op de verbeelding vertaald in (de begrenzing van) het bouwvlak.
De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. Bij een hoeksituatie wordt daarvoor een van de wegen gekozen. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproruimte van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben.

Massavorm

De bebouwing bestaat uit 1 bouwvolume per perceel met een maximale bouw- en goothoogte van 12 resp. 9 meter, dan wel 8 resp. 5 meter (zie verbeelding). Er wordt gebouwd met een zadeldak of lessenaarsdak. De minimale dakhelling betreft 15%.

Bij een lessenaarsdak wordt de lage zijde (gootzijde) georiënteerd op de wadi (zijde De Stegen). De hoge zijde (bouwhoogte) wordt georiënteerd naar openbare weg (ontsluiting kavels).



Figuur 3.33 Schematische weergave lessenaarsdak en zadeldak

De voorgevels zijn opengewerkt met raampartijen en entrees. Ten minste 40% van het totale geveloppervlak (voorgevel) dient raam en/of entree te zijn. Indien er sprake is van een neven-oriëntatie (openbare weg of wadi), dient ten minste 20% van het totale geveloppervlak raam te zijn.



Figuur 3.34 Referenties lessenaarsdak en zadeldak

Materiaal (hoofdvlakken)

De gebouwen in dit gebied krijgen, gezien de ligging in de parkzone, een natuurlijke uitstraling in warme tinten. De gevels worden opgetrokken uit hout (natuurlijke hout), baksteen, riet en/of natuursteen. Groene gevels en grote glasvlakken zijn toegestaan; aluminium is niet toegestaan. De houtstructuur en de natuurlijke houtkleur blijft zichtbaar. Dit materiaalgebruik geldt zowel voor het kantoorgedeelte als voor de hal/loods.



Figuur 3.35 Referentie gevels van hout en riet, natuurlijke tinten

Materiaal (dakvlakken)

De dakvlakken mogen uitgevoerd worden in koele grijstinten of antraciet. Ook zijn warme natuurlijke tinten in natuurlijk materiaalgebruik mogelijk.

Als materiaal mag toegepast worden:

- Pannen of dakpanprofielplaten (kunststof) in de kleur grijs of antraciet;
- Alluminium, zink in de kleur grijs of antraciet;
- Groene daken (beplanting);
- Rieten dakbedekking (natuurlijk riet, geen kunststof);
- Hout.



Figuur 3.36 Referenties materialen dakbedekking in koele grijstinten



Figuur 3.37 Referenties materialen dakbedekking in warme tinten en natuurlijke materialen

Hagen, hekwerken, muren
Hoge hekwerken/muren en of hagen tot 2,5 meter worden achter de voorgevellijn geplaatst. Voor of in de voorgevellijn mag een hekwerk, muur of haag van maximaal 1,5 meter hoogte geplaatst worden. Achter de voorgevellijn mogen ook hoge hekwerken en/of muren (Max. 2,5 meter) op de erfgrens geplaatst worden. Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur zwart, RAL 9004. Bij toepassing van muren dient de uitstraling, het materiaal en kleurgebruik aan te sluiten op de uitstraling, materialisering en kleurgebruik van het gebouw. Indien een haag toegepast wordt, moet rekening gehouden worden dat een haag buiten het groeiseizoen geen afschermende werking heeft voor buitenopslag. Een haag wordt aan de binnenkant van de perceelsgrens (op de kavel) aangeplant.

Reclame-uitingen
Reclame-uitingen zijn niet toegestaan aan de zijde(n) die direct grenzen aan de wadi/parkzone. Voor het overige geldt hetgeen zoals omschreven in paragraaf 3.2.

4 Beeldkwaliteit openbaar gebied

Het openbaar gebied is mede het visitekaartje van het bedrijventerrein. Daarom worden ook voor het openbaar gebied handreikingen gedaan om te komen tot een verzorgde inrichting. Steeds staat bij de materiaalkeuze en kleurgebruik een sober, modern en zakelijk terrein voor ogen. In het ontwerp is rekening gehouden met de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) uit 2010. De beeldkwaliteit voor het openbaar gebied is op thema beschreven.

Verhardingen

De interne ontsluiting is erop gericht om op een veilige en functionele wijze de bedrijfspercelen te ontsluiten. De wegbreedte en bochtstralen, de maatvoering voor inritten, loopstroken en parkeervakken houden hier rekening mee, maar ook het materiaalgebruik in sobere tinten.



Figuur 4.1 Principeprofiel

De wegbreedtes zijn binnen het bedrijventerrein overal 6,5 meter. Bij deze breedte kunnen vrachtwagens elkaar goed passeren. Op een aantal plaatsen kan geparkeerd worden op een parkeerstrook van 2 meter met een uitstapstrook van een 0,5 meter. Langs een van de wegen binnen het plan staan bomen in een berm van 3 meter breedte. De minimale afstand vanuit het hart van de stam tot aan de verharding is dan 1,5 meter.

Materialisering op onderdelen:

- Verharding rijbaan; donker grijs - zwart asfalt;
- Verharding loopstroken; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs;
- Verharding parkeervakken openbaar gebied; betonstraatstenen, keiformaat, kleur antraciet;
- Verharding inritten; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs.

Groen

De bomen langs de Floralaan en N279 vormen de hoofdgroenstructuur in het gebied en omgeving. Het betreffen forse bomen van 1e grootte. De bomen binnen het plangebied vervullen hieraan een ondergeschikte rol. Daarom zullen de bomen op het bedrijventerrein soorten zijn van 2e grootte. De bomen zorgen voor een groene aankleding van het terrein en worden op posities gezet waarbij ze het functioneren van het bedrijventerrein niet belemmeren. De gekozen

soorten kenmerken zich dan ook door een niet te brede kroon en vervuilen geparkeerde auto's niet met 'plak' en overmatige vruchtval. De gekozen soorten hebben bij voorkeur een fraaie herfstverkleuring als sieraspect. Langs de Floralaan zullen de aanwezige populieren vervangen worden door een boomsoort die past binnen de aanwezige hoofdgroenstructuur.



Figuur 4.3 Referentiebeeld van een boom in herfsttooi

De wadi krijgt een ruige grasvegetatie. De vegetatie varieert van de natte delen naar de hogere gelegen droge delen. In de kruidenvegetatie op de drogere delen worden verspreid staand bomen aangeplant. De bomen worden zo gepositioneerd dat ze zoveel mogelijk de toekomstige bedrijfsbebouwing aan het oog onttrekken. De soorten sluiten enerzijds aan op de landelijke omgeving en anderzijds op de natte en droge ondergrond. Soorten die in de wadi aangeplant worden zijn: Zwarte els, zachte berg, enkele eiken en ligusters.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair is familiair aan elkaar. Dat betekent dat de uitstraling en kleur op elkaar afgestemd is. Er is gekozen voor sober, zakelijk en robuust straatmeubilair dat, net als de hekwerken op de bedrijfskavels, in de kleur zwart (RAL 9004) wordt uitgevoerd. Onder straatmeubilair wordt onder andere de informatievoorziening/bewegwijzering van de bedrijfskavels en afvalbakken in de parkachtige wadi bedoeld.



Figuur 4.4 Referentiebeeld bewegwijzeringssysteem

Lichtmasten

Aan een zijde van de straat worden lichtmasten toegepast met een hoge lichtpunthoogte (ca. 6 meter) en een uithouder. De hoge lichtpunthoogte zorgt ervoor dat de masten niet “wegvallen” tegen de hoge gevelhoogtes maar in verhouding zijn met de gebouwen. De armaturen en de masten worden uitgevoerd in de kleur zwart (RAL 9004).



Figuur 4.5 Referentiebeeld lichtarmatuur met sobere maar zakelijke uitstraling

Bijlage 1

Inrichtingsplan parkzone

Inrichtingsplan



Grontmij
E info@grontmij.nl

N

Status tekening:	defintief	Naam tekening:	325142.ehv.314.VO012.dgn	Getekend door:	MvO
Projectnummer:	325142	Pad tekening:	tekeningen\ontwerp\vo	Gecontroleerd:	MN
Opdrachtgever:	gemeente Asten	Formaat:	A3	Goedgekeurd:	SGJ
Datum:	15-08-2014	Schaal:	1:1000		

Beplantingsplan; Bomen



Grontmij
E info@grontmij.nl

N

Status tekening:	defintief	Naam tekening:	325142.ehv.314.VO012.dgn
Projectnummer:	325142	Pad tekening:	tekeningen\ontwerp\vo
Opdrachtgever:	gemeente Asten	Formaat:	A3
Datum:	15-08-2014	Schaal:	1:1000

Getekend door:	MvO
Gecontroleerd:	MN
Goedgekeurd:	SGJ

Beplantingsplan; Heesters



Grontmij
E info@grontmij.nl

N

Status tekening:	definitief	Naam tekening:	325142.ehv.314.VO012.dgn	Getekend door:	MvO
Projectnummer:	325142	Pad tekening:	tekeningen\ontwerp\vo	Gecontroleerd:	MN
Opdrachtgever:	gemeente Asten	Formaat:	A3	Goedgekeurd:	SGJ
Datum:	15-08-2014	Schaal:	1:1000		

Beplantingsplan; Kruiden



Grontmij
E info@grontmij.nl

N

Status tekening:	definitief	Naam tekening:	325142.ehv.314.VO012.dgn	Getekend door:	MvO
Projectnummer:	325142	Pad tekening:	tekeningen\ontwerp\vo	Gecontroleerd:	MN
Opdrachtgever:	gemeente Asten	Formaat:	A3	Goedgekeurd:	SGJ
Datum:	15-08-2014	Schaal:	1:1000		

Beplantingsplan, codes corresponderen met codes op de tekeningen

Bomen

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
Qr	Quercus robur	inlandse eik	3xv 16-18 (100%)	hoogstam
Bp	Betula pubescens	zachte berk	3xv 12-14 (40%)	beveerde boom
			3xv 14-16 (40%)	beveerde boom
			3xv 16-18 (20%)	beveerde boom
Ag	Alnus glutinosa	zwarte els	3xv 12-14 (40%)	beveerde boom
			3xv 14-16 (40%)	beveerde boom
			3xv 16-18 (20%)	beveerde boom
SaT	Salix alba 'Tristis'	treurwilg	4xv 25-30 (1 st.)	solitaire boom

Heesters

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
Lv'A'	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	gewone liguster	100-150 6-8 taks	half groenblijvend

Grassen/kruidenvegetatie

Code	wetenschappelijke naam	nederlandse naam	aanplantmaat	bijzonderheden
LM	Low Maintanence	40% Fakkelgras	20-25 gr/m2	firma Barenbrug
		10% Engels raaigras - fijnbladig		
		15% Roodzwenk - fijn		
		15% Roodzwenk - gewoon		
		20% Veldbeemdgras		
G3	Algemeen mengsel voor natte tot vochtige, min of meer voedselrijke gronden	zeer divers	1-2 gram/m2	Cruydt Hoeck

Inhoud van mengsel G3:

Angelica sylvestris - Gewone engelwortel
Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
Caltha palustris subsp. palustris - Gewone dotterbloem
Cardamine pratensis - Pinksterbloem
Cirsium palustre - Kale jonker
Dactylorhiza majalis subsp. praetermissa - Rietorchis
Epipactis palustris - Moeraswespenorchis
Filipendula ulmaria - Moerasspirea
Hypericum maculatum subsp. obtusiusculum - Kantig hertshooi
Hypericum tetrapterum - Gevleugeld hertshooi
Iris pseudacorus - Gele lis
Lotus pedunculatus - Moerasrolklaver
Luzula campestris - Gewone veldbies
Lycopus europaeus - Wolfspoot
Lysimachia vulgaris - Grote wederik
Lythrum salicaria - Grote kattenstaart
Mentha aquatica - Watermunt
Prunella vulgaris - Gewone brunel
Pulicaria dysenterica - Heelblaadjes
Ranunculus acris - Scherpe boterbloem
Rhinanthus minor - Kleine ratelaar
Silene flos-cuculi - Echte koekoeksbloem
Thalictrum flavum - Poelruit
Valeriana officinalis - Echte valeriaan

Grontmij
E info@grontmij.nl

Status tekening: defintief
Projectnummer: 325142
Opdrachtgever: gemeente Asten
Datum: 15-08-2014
Naam tekening: 325142.ehv.314.VO012.dgn
Pad tekening: tekeningen\ontwerp\vo
Formaat: A3
Schaal: 1:1000
Getekend door: MvO
Gecontroleerd: MN
Goedgekeurd: SGJ

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Asten werkt aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit is omdat ze geen uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad heeft en omdat een toenemend aantal ondernemers zich bij de gemeente meldt met een ruimtevraag. Ondernemers hebben behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. De afgelopen jaren is fors ingezet op intensivering binnen de bestaande bedrijventerreinen. In 2006 heeft de gemeente Asten een aantal strategische keuzen gemaakt ten aanzien van bedrijventerreinen op de middellange en lange termijn. Daarbij is Florapark (voorheen genoemd: De Stegen) aangemerkt als mogelijke uitbreidingsrichting.

Aan de uitvoering van het regionale bedrijventerreinenbeleid wordt al jarenlang samengewerkt door de provincie en de gemeenten in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Daarbij staat een zorgvuldige afstemming tussen de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen centraal. Vanwege een overschot aan bedrijventerreinenplannen zijn in 2012 en 2013 nieuwe regionale planningsafspraken uitgewerkt tot een regionale programmering voor bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant. Het bedrijventerrein Florapark is daarbij aangemerkt als een plan dat tot 2020 zeker zal worden ontwikkeld.

Met de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein sluit de gemeente aan bij de regionale afspraken. Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch/juridische regeling voor het te realiseren bedrijventerrein Florapark.

1.2 Situering plangebied

Het toekomstige bedrijventerrein Florapark bevindt zich ten noordoosten van de kern Asten en ten zuiden van de A67 nabij het voormalige 'Ei van Ommel'. Het gebied ligt in de oksel van de Floralaan en de N279 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Stegen en door het bestaande bedrijf Primasta.

Het plangebied heeft een (bruto) oppervlakte van circa 11,2 hectare.

Aan de westzijde van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Nobis. Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het landelijk gebied met diverse woningen aan het historische lint De Stegen.

In de huidige situatie is het plangebied overwegend in gebruik als grasland en bouwland (akker). Het omvat een aantal boerderijen met bijbehorende opstallen en erven, waaronder een paardenhouderij.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied,huidige situatie (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend plan

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Asten op 7 juli 2009. Daarnaast vigeert ter plaatse van het plangebied het facetbestemmingsplan 'Asten archeologie 2012', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Asten op 24 juni 2013.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 komt de gebiedsbeschrijving aan bod, waarbij wordt ingegaan op de historie, de karakteristieken en de structuren van het plangebied.
Hoofdstuk 4 geeft de stedenbouwkundige planbeschrijving weer voor het nieuwe bedrijventerrein. Na een beschrijving van de randvoorwaarden en uitgangspunten van het plan wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie en de vertaling daarvan naar het stedenbouwkundig plan.
In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de onderzoeken die zijn gedaan naar de mogelijke planeffecten in de omgeving van het plangebied.
In hoofdstuk 7 is de juridische planopzet beschreven, waarbij is uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald.
Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied waaraan in hoofdstuk 8 aandacht wordt besteed. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid en de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nut en de noodzaak voor het nieuwe bedrijventerrein is beschreven in een separaat document, waarin tevens is ingegaan op de vraagprognose en de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit document is opgenomen in bijlage 27.

2.1 Inleiding

Sinds de ontwikkeling van het Nobisterrein (13,2 ha netto) in het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw, heeft de gemeente Asten nauwelijks bedrijfskavels uit kunnen geven. Alleen op het bedrijventerrein Hazeldonk is tot 2008 nog circa 3,5 ha ontwikkeld, dat bedrijventerrein is vooral geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid.

In het laatste kwartaal van 2011 heeft de gemeente Asten een behoeftepeiling naar bedrijventerreinen laten uitvoeren onder de ondernemers in de gemeente. De behoeftepeiling is opgenomen in bijlage 34.

In het najaar van 2014 is een nieuwe peiling uitgevoerd (zie bijlage 35). Uit deze inventarisatie is gebleken dat er op dit moment 57 Astense bedrijven een uitbreidingsbehoefte hebben. De totale ruimtevraag van deze bedrijven bedraagt 17,6-20,5 ha. Het grootste deel van deze ruimtebehoefte wordt al op korte termijn (binnen nu en 3 jaar) gevraagd, namelijk 11,8-14,1 ha. De overige behoefte wordt op middellange termijn (3-5 jaar) gevraagd. Het plangebied van Florapark heeft een oppervlakte van circa 7,5 ha (netto uitgeefbaar). Op basis hiervan heeft de gemeente Asten geconstateerd dat de eerder gesignaleerde behoefte aan nieuw bedrijventerrein voor de eigen lokale bedrijvigheid nog altijd aanwezig is.

De gemeente Asten zal niet actief gaan werven onder bedrijven in andere gemeenten. Florapark is bedoeld voor de lokale bedrijvigheid. Desondanks is de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen conform het regionaal en provinciaal beleid goed afgestemd met de buurgemeente Someren, waar Asten een economisch samenwerkingsverband mee heeft. Daarnaast is het plan Florapark aan de orde gesteld in de regionale planningsoverleggen met het SRE en met de provincie Noord-Brabant, waarin alle ruimtelijke plannen op elkaar worden afgestemd (zie onder andere paragraaf 5.3.1 van deze toelichting). Bij deze overleggen is het stoplicht voor dit bedrijventerrein altijd op groen gezet. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie op voorliggend bestemmingsplan aangegeven dat de behoefte voldoende is onderbouwd.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast de onderbouwing van de ruimtebehoefte op gemeentelijk en regionaal niveau, dient bij ruimtelijke plannen tegenwoordig ook de 'ladder voor duurzame verstedelijking' te worden toegepast (zie ook paragraaf 5.1.1 van deze toelichting). Het doel van de ladder is het zorgvuldig ruimtegebruik in Nederland goed te borgen.

Op 23 maart jl. oordeelde de Raad van State in een tussenuitspraak dat de Ladder-motivering voor het bestemmingsplan Florapark 2013 op dat moment nog onvoldoende was. De Raad van State heeft de gemeenteraad in haar tussenuitspraak gelegenheid gegeven om binnen twintig weken de witte vlekken in de Ladder-motivering in te vullen.

In bijlage 27 is een nieuwe Ladderonderbouwing voor bedrijventerrein Florapark te Asten opgenomen, rekening houdend met de opmerkingen uit de tussenuitspraak van Raad van State. Deze ladderonderbouwing bevat een volledige toets van de marktregio, bestaande uit de gemeenten Asten, Deurne en Someren.

De Ladderonderbouwing is gezamenlijk opgesteld met de gemeenten Someren en Deurne, om het actuele kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in beeld te brengen. Als bijlage 31 en 32 bij de toelichting zijn aanvullend op de Ladderonderbouwing brieven opgenomen van de colleges van B&W van Someren en Deurne, waarin dit aanbod is beschreven.

Daarnaast heeft het lokale bedrijfsleven, die met een reserveringsovereenkomst hun concrete interesse in gronden op Florapark concreet kenbaar hebben gemaakt, een eigen onderzoek laten uitvoeren. Deze rapportage is als bijlage 33 bij de toelichting opgenomen als aanvulling op de Ladderonderbouwing.

Trede 1

In de Ladderonderbouwing is voor de eerste trede geconcludeerd dat er in de marktregio Asten-Someren-Deurne een concrete vraag voor de doelgroepen van Florapark bestaat van circa 14,5 á 16,4 hectare, terwijl het maximale potentiële aanbod in de regio voor deze doelgroepen circa 9,9 hectare is. De analyse van de kwantiteit van het aanbod en de daadwerkelijke mogelijkheden op deze gronden worden mede onderbouwd door brieven van de gemeente Someren en Deurne.

De kwalitatieve aspecten mede beschouwend – kijkend naar de wijze waarop de vraag zich (kwalitatief) daadwerkelijk manifesteert aan de hand vanuit de reeds getekende reserveringsovereenkomsten – wordt geconstateerd dat er, vanuit de prognose, een totale actuele behoefte in de marktregio bestaat binnen de doelgroepen van Florapark van maximaal circa 7,3 hectare.

Trede 2

Voor de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gevraagd of de behoefte, of een deel daarvan, binnen het bestaand stedelijk gebied is op te lossen. Zoals eerder in dit hoofdstuk is aangegeven, heeft de gemeente Asten al sinds 2008 geen nieuw bedrijventerrein uit kunnen geven. De afgelopen jaren heeft de focus gelegen op het invullen van de beschikbare ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. De leegstand in de marktregio Asten-Someren-Deurne is beperkt en ligt om en nabij een gezond frictieniveau, blijkt uit meerdere analyses in de drie gemeenten. Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de marktregio. Bij frictieleegstand bestaat er geen noodzaak om actief beleid te voeren richting het bepalen van een lager leegstandspercentage.

Tevens zijn de mogelijkheden voor herstructurering en transformatie bekeken in de gemeenten Asten, Deurne en Someren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van Florapark niet kan worden gefaciliteerd op herontwikkelings- of transformatielocaties. De gemeenten hebben reeds andere plannen op deze locaties, of constateren dat de locaties redelijkerwijs niet geschikt zijn om in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de doelgroepen van Florapark te voorzien.

Voor deze tweede trede is ook gebruik gemaakt van het onderzoek, geïnitieerd door het lokale bedrijfsleven, door Van der Heijden Rentmeesters. Van der Heijden heeft alle beschikbare gebouwen en gronden onderzocht, vanuit de scope van de doelgroep voor bedrijventerrein Florapark. De conclusie luidt dat de beoogde huisvesting van de doelgroep (conform het bestemmingsplan) slechts in zeer beperkte mate kan worden ingevuld in het beschikbare vastgoed of de beschikbare gronden.

Trede 3

Trede 3 van de ladder stelt vervolgens dat moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte. Gelet op het type behoefte op de wachtlijst van de gemeente, is de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat ook via water of rail is ontsloten, niet aan de orde. Wel kan in dit verband worden gewezen op de gunstige ligging van het bedrijventerrein ten noorden van de kern Asten, direct nabij de op- en afrit aan de A67. Hierdoor is een efficiënte verkeersafwikkeling met het wegennet richting zowel Eindhoven als Venlo mogelijk, en wordt de kern in Asten ontzien.

2.3 Conclusie

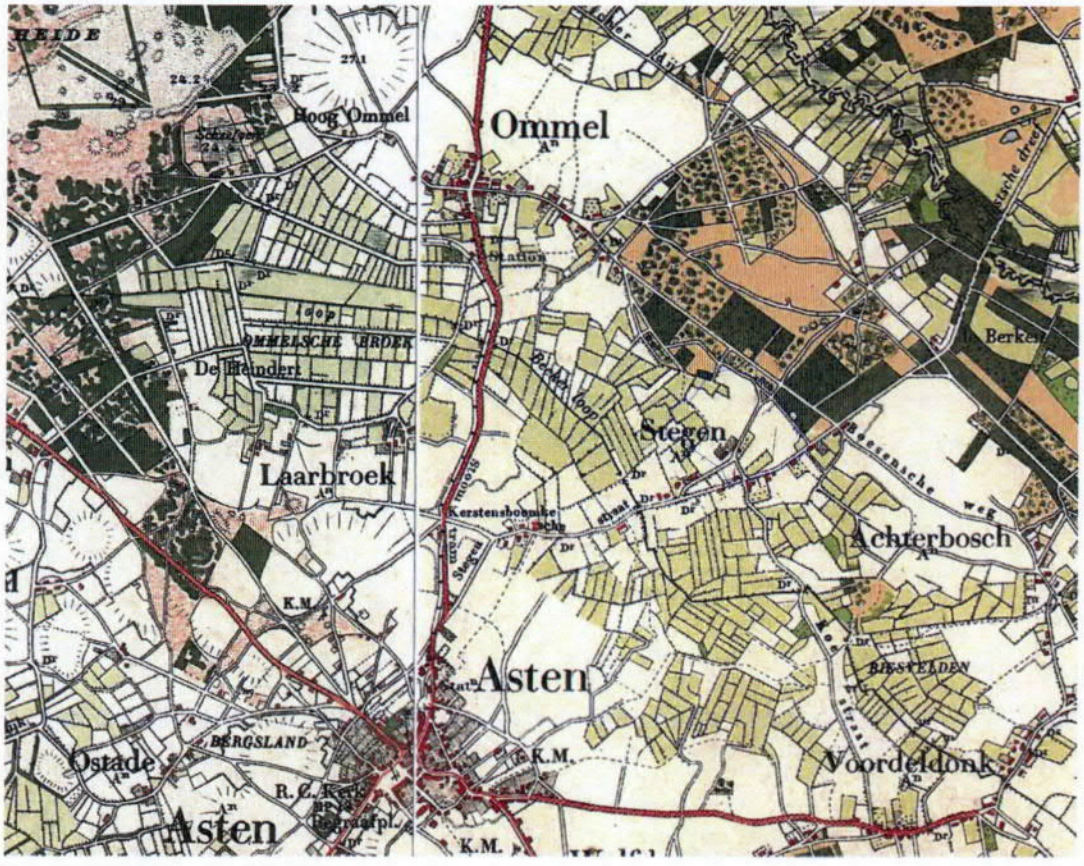
Samengevat wordt geconcludeerd, mede op basis van de onderzoeken bijgevoegd in de bijlagen, dat:

a. er een actuele regionale behoefte bestaat aan de ontwikkeling van Florapark,
b. de behoefte niet kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied, niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio, en
c. de beoogde locatie passend ontsloten is.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van het plangebied van Bedrijventerrein Florapark en de directe omgeving. Zowel de historie van het plangebied als de huidige ruimtelijke en functionele structuren ten aanzien van verkeer, bebouwing en groen worden beschreven.

3.1 Historie



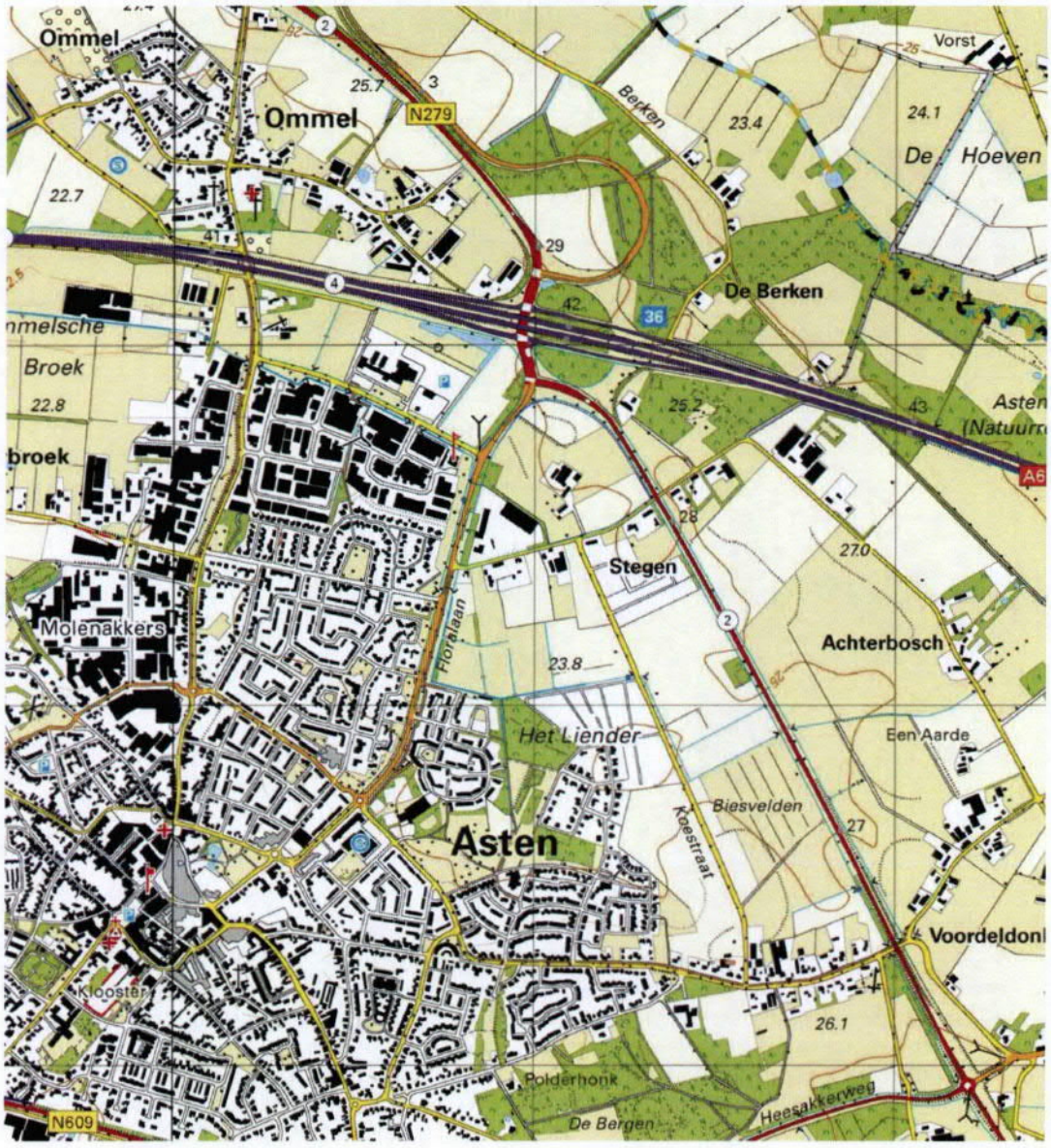
Figuur 3.1 Historische kaart omstreeks 1900

In figuur 3.1 is de historische kaart van omstreeks 1900 weergegeven. Hieronder volgt een korte omschrijving van de historische landschappelijke structuur.

Vanuit het centrum van Asten waaieren diverse wegen (rood) in verschillende windrichtingen het dorp uit. Deze wegen verbinden het dorp met de hoog gelegen akkers, laag gelegen graslanden, heide- en boscomplexen en met de andere dorpen in de omgeving. De akkercomplexen (witte vlekken) liggen als een schil rondom het dorp. De akkers zijn grootschalig en vrijwel onbebouwd. In noord-westelijke richting van Asten liggen als een tweede schil de lager gelegen graslanden. De graslanden zijn kleinschalig en liggen aan weerszijde van de Beekerloop (lichtgroene aanduiding). Van west naar oost doorkruist een route de lager gelegen graslanden. Aan deze route is bebouwing (boerderijen) aanwezig. Ter hoogte van de locatie is een buurtschapje weergegeven, de Stegen. De route aan de zuidkant van de locatie en een aantal van de boerderijen zijn in de huidige situatie nog aanwezig. Rond 1900 waren de gronden ter hoogte van de locatie voornamelijk in gebruik als akkerland. Aan de noord-oostzijde werd de locatie begrensd door een bos- en heidecomplex.

Het plangebied bestaat uit een aantal welvingen waartussen lager gelegen gebieden liggen. Oorspronkelijk zal de welving waarschijnlijk in noordelijke richting hebben doorgelopen. Ten noordwesten van het plangebied tekent zich het beekdal af. Opvallend is een bijna rechthoekig lager liggend deel in het noordwesten van het plangebied. Op het kadastrale minuutplan van 1811-1832 is dit gebied al herkenbaar in de percelering, waarbij een deel in gebruik was als grasland.

3.2 Ruimtelijke structuur



Figuur 3.2 Topografische kaart, huidige situatie

In de loop van de vorige eeuw is op en rondom de locatie veel veranderd. Het dorp Asten is flink uitgebreid met woningbouw en bedrijventerreinen. Zo zijn woonwijken en is de bedrijvigheid opgerukt tot aan de westzijde van het plangebied. Aan de noordzijde ligt de snelweg Eindhoven-Venlo (A67) en ten oosten van de locatie ligt een provinciale verbindingsweg in zuid-oostelijke richting (N279). Het buurtschap Stegen en het lint (historische kaart) zijn ook tegenwoordig nog altijd aanwezig in het landschap. Wel zijn ter hoogte van de locatie enkele paden verdwenen. De bebouwing wordt nu ontsloten via lange opritten, verbonden met de Stegen. Ten noord-oosten zijn nog enkele restanten van het boscomplex intact.

3.3 Verkeersstructuur



Figuur 3.3 Infrastructuur ter hoogte van de locatie

De locatie wordt aan drie zijden begrensd door infrastructuur. Aan de westzijde ligt de Floralaan. Aan de oostzijde ligt de provinciale weg N279 en aan de zuidkant ligt de historische structuur, de Stegen. Het voormalige 'Ei van Ommel' is enige jaren geleden gereconstrueerd, maar is als zodanig nog duidelijk herkenbaar.

De Floralaan ontsluit het dorp Asten met de snelweg Eindhoven – Venlo (A67) en vormt in noordelijke richting de verbinding met Helmond en Deurne. De Floralaan vormt tevens vanuit noordelijke richting de entree van Asten. De N279 verbindt Helmond, Deurne en de snelweg in zuidelijke richting met het Limburgse Meijel. Aan de westkant van deze weg ligt, op enige afstand, de bebouwing van het dorp. Aan de oostkant ligt het landelijk gebied. De Stegen betreft een landbouwweg en ontsluit de naastgelegen woningen en boerderijen. Het betreft een historisch lint met daarlangs een aantal, veelal vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen. De N279 doorsnijdt de Stegen. Vanaf de N279 mag niet afgeslagen worden naar de Stegen.

De Floralaan ontsluit aan weerszijde woonwijken en het bedrijventerrein Nobis ten westen van de locatie. Op enkele uitzonderingen na biedt de Floralaan geen directe ontsluiting op woon- en bedrijfskavels.

Het plangebied kan in de toekomst voor auto- en vrachtverkeer worden ontsloten via de Floralaan. Voor langzaamverkeer en voor calamiteiten kan een tweede ontsluiting worden gerealiseerd aan de Stegen.

3.4 Bebouwingsstructuur

In de vorige paragraaf is beschreven dat de Floralaan op enkele uitzonderingen na geen directe ontsluiting biedt aan woonkavels en bedrijven. De woonwijken en bedrijventerreinen zijn te bereiken via een wijkontsluitingsstructuur. Hierdoor zijn bedrijven en woonpercelen veelal met de achterkanten naar de Floralaan gepositioneerd. Met name de bedrijfspercelen langs de Floralaan hebben een nette achterkant (dubbele oriëntatie). Tussen de bebouwing en de Floralaan is een brede groenstrook als bufferzone aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied is het potgrondbedrijf Primasta gevestigd, met een eigen directe ontsluiting op de Floralaan.

De bebouwing langs de Stegen is daarentegen georiënteerd naar dit oude lint. Langs de Stegen komen voornamelijk boerderijtypes voor. Centraal in het plangebied bevindt zich agrarische bebouwing, waaronder een (inmiddels door de gemeente Asten verworven) paardenhouderij en enkele oude boerderijtypes. De infrastructuur langs deze bebouwing is verdwenen. De bebouwing wordt nu ontsloten via een lange oprit naar de Stegen.

3.5 Groenstructuur

Langs de noordrand van het plangebied staat mooi ontwikkelde beplanting, die het voormalige 'Ei van Ommel' afschermt van de omgeving. Die beplanting bestaat uit boomvormers en struiken en loopt verder door langs de N279. In zuidelijke richting gaat deze bosachtige beplanting over in laanbeplanting. Ook rond het perceel van Primasta ten zuidwesten van het plangebied staat dichte beplanting. Tussen deze beplanting en de beplanting langs het Ei is een open 'venster' aanwezig, waardoor vanaf de Floralaan zicht op het plangebied bestaat. Langs de Stegen wordt de groenstructuur bepaald door erfbeplantingen.



Figuur 3.4 Groenstructuur plangebied en omgeving

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken. Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente. Ook de wensen van ondernemers en omwonenden zijn meegenomen. Tevens zijn randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de keur van het waterschap. Op basis van gebieds- en locatiekenmerken en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijke visie voor het gebied gemaakt.

Randvoorwaarden

- Realisatie van voornamelijk kavels van 2.000 tot 5.000 m^2, zoveel mogelijk rechthoekig, ten behoeve van lokale ondernemers (uit Someren en Asten). Realisatie van enkele kavels vanaf ca. 1.000 m^2 is mogelijk.
- Flexibiliteit in onder andere kavelgroottes en bouwhoogtes moet mogelijk blijven.
- Toepassen van een duurzaam watersysteem met voldoende ruimte voor waterberging (6.000 m^3 en minimaal een halve meter diep).
- Een verkeersstructuur conform het principe 'duurzaam veilig' en een 30 kilometerregime.
- Parkeren op eigen terrein conform gemeentelijke parkeernormen, met een beperkt aantal bezoekersplaatsen in clusters verspreid in de openbare ruimte.
- Eén toegang, via de Floralaan, ter hoogte van de Nobisweg.
- Een afsluitbare calamiteitenroute richting Stegen en een langzaamverkeerroute richting Stegen.
- Rekening houden met de milieugevoelige bestemmingen in Stegen en die ten zuidoosten van het Ei van Ommel.
- Rekening houden met de geurcontour rond een veehouderijbedrijf en de milieucontour rond het LPG vulpunt bij Nobis.
- Rekening houden met de LIOR (Leidraad Inrichting openbare Ruimte, versie april 2010).

Uitgangspunten

- Realiseren van een net bedrijventerrein; geen "goud op snee", dat een bovenmatige inspanning of een grote beperking zou opleggen aan toekomstige ondernemers.
- Een al eerder ingediende wens tot uitbreiding van het bedrijf Primasta inpassen.
- De interne ontsluitingsstructuur ontsluit kavels aan beide zijden van de weg.
- Behoud groen langs Floralaan en N279.
- Ruimtelijke overgang (landschappelijke inpassing) vanaf de Stegen naar het bedrijventerrein.
- Een gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken.

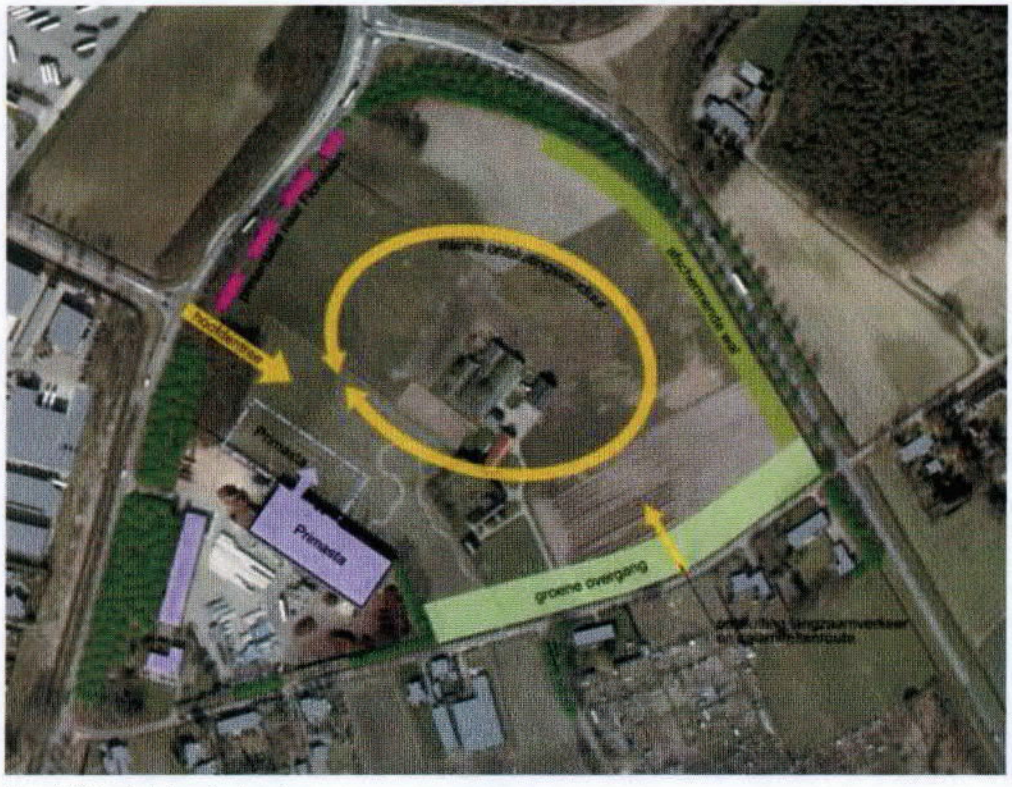
4.2 Stedenbouwkundige visie

Aspecten uit de gebiedsbeschrijving, de uitgangspunten en de randvoorwaarden zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In woord en beeld volgt hieronder een opsomming van deze aspecten. Zij vormen de visie op het stedenbouwkundig plan:

1. Behoud groenstructuur langs de Floralaan en N279.
2. Benutten van 'venster' in groenstructuur.
3. Respecteren van de Stegen als historisch lint.
4. Zorg dragen voor een groene geleidelijke overgang van de Stegen naar het toekomstig bedrijventerrein.
5. Eén ontsluiting via de Floralaan voor auto- en vrachtverkeer.
6. Eén extra ontsluiting voor langzaamverkeer en als calamiteitenroute.

7. Interne ontsluitingsroute die aan weerszijde kavels ontsluit.
8. Achterkanten richting het landschap en omgeving afschermen (wal) of zorgvuldig inpassen.

Deze aspecten zijn verbeeld in onderstaande figuur.



Figuur 4.1 Visie stedenbouwkundig ontwerp

4.3 Stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 4.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Inpassing in de omgeving

Er zijn drie principes die ervoor zorgen dat aan de buitenzijde van het bedrijventerrein steeds achterkanten van bedrijfskavels komen te liggen:

- de lengte en breedte van het plangebied;
- de gewenste kavelgroottes;
- de wens om met de nieuw aan te leggen interne wegenstructuur zo veel mogelijk aan beide zijden kavels te ontsluiten (dit beperkt de hoeveelheid nieuw aan te leggen wegen en vergroot de mate van uitgeefbaarheid).

De voorkanten daarentegen zijn naar binnen gericht en ontsloten op de interne wegenstructuur.

Het feit dat er aan drie kanten wegen langs het plangebied lopen en het gegeven dat de buitenrand van het plangebied in principe door achterkanten van bedrijfskavels wordt gevormd, zijn bepalend voor de wijze waarop het terrein in zijn omgeving wordt ingepast. Omdat iedere zijde anders is, vraagt dit om drie verschillende manieren van reageren:

1. Langs de Floralaan zijn representatieve voorkanten van bedrijfsgebouwen voorzien. De bedrijfsgebouwen mogen conform de vastgestelde Structuurvisie bedrijventerreinen 2012' (zie ook paragraaf 5.4.3) maximaal 12 meter hoog zijn. Deze bouwhoogte uit de Structuurvisie heeft ook geleid tot de maximale bouwhoogte van 12 meter op bedrijventerrein Nobis, dat aan de westzijde van Florapark ligt. Vanwege de flexibiliteit in het plan (zie randvooraarde in paragraaf 4.1) is ook op deze maximale bouwhoogte van 12 meter een 10% afwijking mogelijk.
   De gemeente Asten heeft als randvoorwaarde voor Florapark gesteld een flexibel plan te ontwikkelen. Een generieke beperking van de bouwhoogte tot bijvoorbeeld 8 meter hoog (maximaal 2 bouwlagen), zou tot een incourant plan leiden doordat bouwmogelijkheden beperkt zijn. Met name bedrijven met een interne kraanbaan in hun bedrijfshal, zoals in de metaalbranche, vragen om een hogere bebouwing. Ook voor groothandels is een hogere bouwhoogte gewenst. Zie tevens bijlage 33, waarin het bedrijfsleven ingaat op de benodige bouwhoogte.

De ervaring op veel oudere bedrijventerreinen in de provincie, is dat bedrijfsgebouwen met een lagere bouwhoogte incourant zijn, doordat herontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn en langdurige leegstand ontstaat. Vanuit duurzaamheidsoogpunt wil de gemeente Asten deze situatie op voorhand tegengaan. Dit in combinatie met de wens tot uniformering van Astense bedrijventerreinen, heeft geleid tot de keuze voor een bouwhoogte van 12 meter op een gedeelte van het bedrijventerrein Florapark. De kavels die zijn gelegen aan de zijde van de Stegen, hebben een lagere maximale bouwhoogte en een kleinere kavelomvang. Hiertoe is gekozen omwille van een geleidelijke overgang naar de omgeving, rekening houdend met lichtinval, schaduwwerking en uitzicht voor de bestaande omliggende bebouwing.
Vanwege de afstand van de bebouwing tot de omliggende panden in combinatie met de aangebrachte zonering in bouwmassa's en maximale bouwhoogtes, kan gesteld worden dat bij de maximale planologische invulling die voorliggend plan mogelijk maakt, geen sprake is van een onevenredige verstoring van de omgeving (licht, schaduw, uitzicht, etc.).
De maximum bouwhoogte van 12 meter komt overeen met het ruimtelijk beleid van de gemeente Asten en is op de locatie Florapark, vanwege de afstand tot omliggende bebouwing en de zonering in hoogtes en massa, ruimtelijk aanvaardbaar.

De representatieve voorkanten van bedrijfsgebouwen markeren de entree van het dorp en maken dat het terrein een zichtbaar en representatief onderdeel van Asten wordt. Omdat het venster met voorkanten naast de entree tot het plangebied ligt, ontstaat een directe herkenbare koppeling tussen ontsluiting en bestemming, wat op zijn beurt de oriëntatie ten goede komt. Dat deze kavels met de voorkanten naar de buitenzijde van het bedrijventerrein gericht zijn, betekent wel dat ze met hun achterkanten op de interne ontsluiting gericht zijn. De rest van de kavels die langs de Floralaan liggen, zijn met hun achterkanten wel naar buiten gericht. Hier zorgt de beplanting langs de buitenrand van het terrein dat die achterkanten afgeschermd zijn. Voor het beeld naar de Floralaan is het belangrijk dat die beplanting gehandhaafd blijft en zodanig wordt beheerd dat het dicht blijft.

2. Om het karakter van de N279 als weg door het landelijk gebied te respecteren en om de visuele impact van de aanwezigheid van het bedrijventerrein op het open landschap ten oosten ervan te beperken, is de zichtbaarheid van het terrein hier minder expliciet gemaakt dan langs de Floralaan. Dat gebeurt door langs de rand van het terrein, evenwijdig aan de weg een grondwal aan te brengen van ten minste twee meter hoog. Bovenop deze grondwal wordt een groenblijvende haag aangebracht om extra afschermende werking te realiseren. Het betreft circa 1 meter aanplanthoogte en minimaal 2 meter instandhoudingshoogte. De totaalhoogte van wal en beplanting is voldoende om het zicht te ontnemen op geparkeerde voertuigen en de bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde van de bedrijfspanden (laden en lossen). De achterkant van een bedrijfskavel is de kant die door opslag, laaddeuren enzovoort soms minder aantrekkelijk oogt. Daarnaast ligt er langs de N279 een bomenrij, die de afscherming van de grondwal extra versterkt. Deze boombeplanting is gelegen buiten het plangebied van Florapark en maakt geen deel uit van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Deze beplanting biedt wel een extra afschermende werking vanuit de noordoostzijde.
   De bestaande verkeers- en groenstructuur van de N279 en de bomenrij hiernaast, vormt een harde beeldbepalende landschappelijke structuur. Een geleidelijke open overgang, in de vorm van een parkzone (groenzone) zoals aan de zuidzijde van het plan, is daarom niet wenselijk aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Gekozen is daarom voor een groenblijvende zichtwal, die de bestaande groenstructuur langs de N279 versterkt.
   Door de aanleg en instandhouding van de zichtwal met beplanting, wordt voldaan aan een voldoende landschappelijke inpassing van het plan. Verdere afscherming, bijvoorbeeld in de vorm van een groenzone is aan deze zijde niet noodzakelijk. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

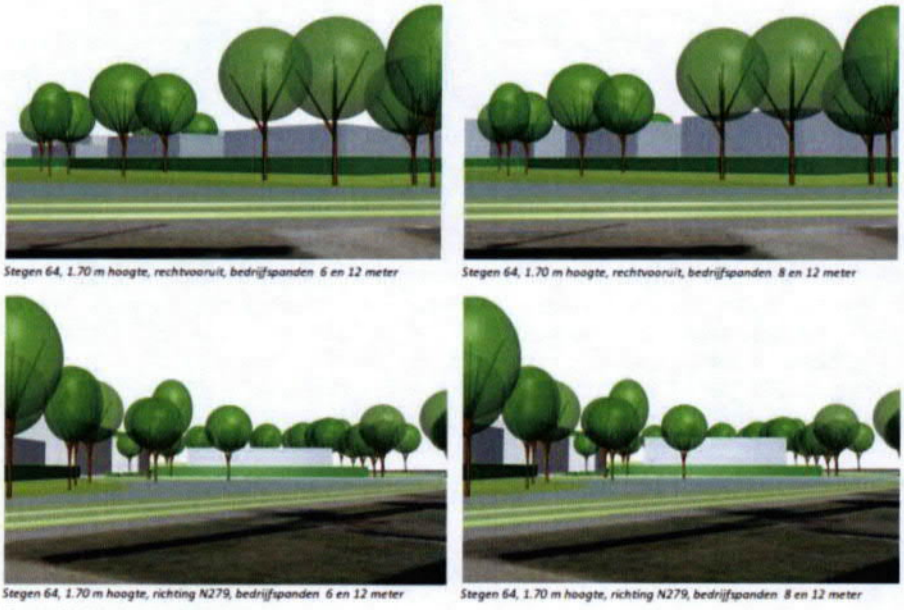
3. Aan de kant van Stegen is de opzet van het bedrijventerrein aangepast aan de maat en korrelgrootte van het buurtschap. Dat gebeurt door:
   a. de afstand tussen bedrijfskavels en Stegen zo groot mogelijk te maken, rekening houdend met minimaal de richtafstanden vanuit de (interne) milieuzonering. Deze afstanden zijn dusdanig dat de beoogde overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving aan de zuidzijde voldoende ruimte biedt voor een geleidelijke overgang

middels een groenzone.

b. de ruimte tussen Stegen en de bedrijfskavels in te richten als groengebied gecombineerd met de functie waterberging. Verspreid staande bomen en heesters in het groengebied 'breken' het directe zicht vanaf Stegen op de bedrijfsgebouwen.
c. de rand van het bedrijventerrein aan de kant van Stegen geen strakke grens te geven, maar de kavels hier verspringend te situeren.
d. aan de zijde van Stegen de kleinste bedrijfskavels te situeren, met lagere bouwhoogtes (tot 8 meter).

In het ontwerptraject zijn diverse 3D visualisaties met verschillende bouwhoogtes uitgewerkt en besproken met omwonenden (zie onderstaande figuur). Hiermee is aangetoond dat de in dit plan opgenomen bouwhoogtes stedenbouwkundig en landschappelijk passend zijn op deze locatie. Daarnaast is aan de zuidzijde van het plan voorzien in bedrijfskavels aan een parkzone. Deze kavels kennen een kleinere korrelgrootte, zowel qua perceelsoppervlakte als qua bouwhoogte, waarmee geen gesloten gevelwand ontstaat aan de zijde van de Stegen. De langzaamverkeersverbinding die door de parkzone loopt, zorgt ervoor dat de bouwmassa's beperkt blijven. Tevens draagt de groenzone bij aan een goede inpassing. In het inrichtingsplan voor de parkzone (zie bijlage 3 bij de regels), is de positie van de bomen en heesters strategisch bepaald en vastgelegd, om vanuit de woningen aan de Stegen een optimale afschermende werking te bewerkstelligen.

Geconcludeerd wordt dat aan alle zijden van Florapark een goede landschappelijke inpassing is geborgd en derhalve is sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.



Stegen 64, 1.70 m hoogte, rechtvooruit, bedrijfspanden 6 en 12 meter
Stegen 64, 1.70 m hoogte, rechtvooruit, bedrijfspanden 8 en 12 meter
Stegen 64, 1.70 m hoogte, richting N279, bedrijfspanden 6 en 12 meter
Stegen 64, 1.70 m hoogte, richting N279, bedrijfspanden 8 en 12 meter

Figuur 4.3. Visualisaties bouwhoogtes

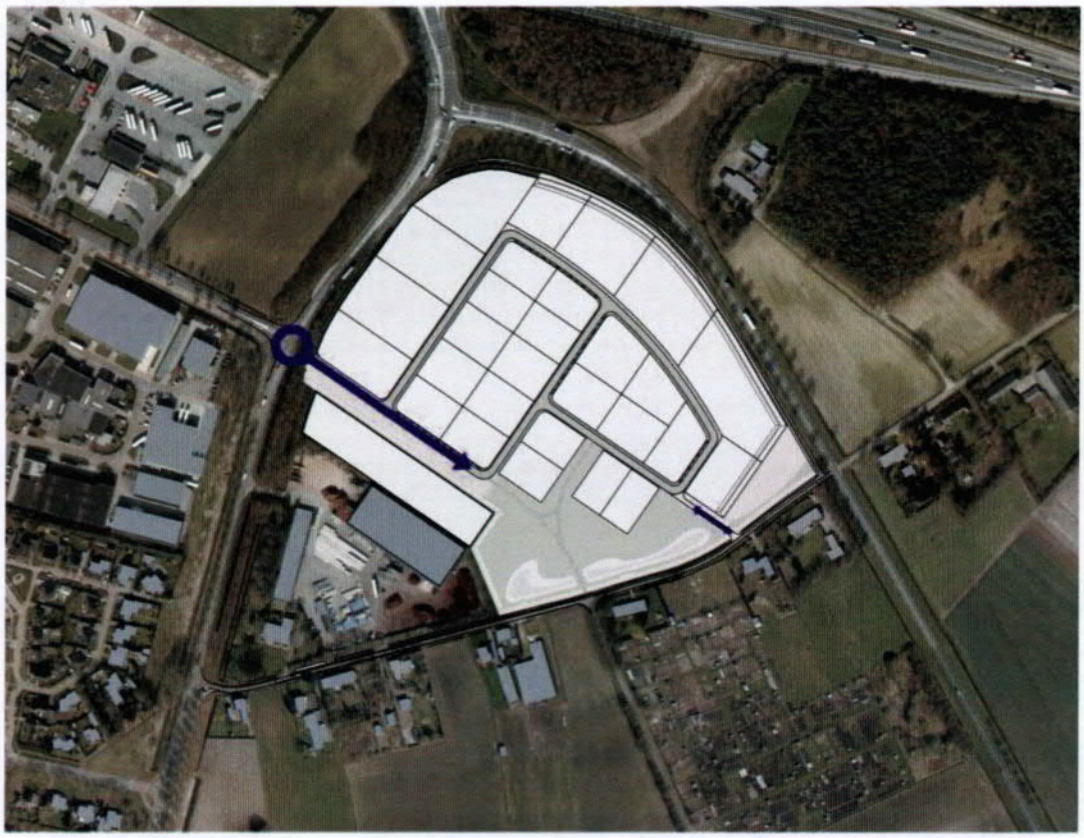
Interne opbouw

De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt vanaf de Floralaan, in het verlengde van de Nobisweg. Dit is de enige toegang voor auto- en vrachtverkeer. Voor calamiteiten is er een toegang richting Stegen. Deze toegang is afgesloten voor auto- en vrachtverkeer, zodat geen extra verkeer over de weg Stegen ontstaat en wordt alleen bij calamiteiten geopend. Daarnaast is er een verhard fietspad voorzien tussen Stegen en het bedrijventerrein.

De hoofdentree krijgt als belangrijkste weg op het bedrijventerrein een stevige laanbeplanting aan de zuidzijde van de weg. Hierachter is ruimte om een al eerder ingebracht uitbreidingsverzoek van het bedrijf Primasta in te passen. Deze ruimte wordt omzoomd door een 4 meter hoge muur, waartegen groenblijvende beplanting wordt aangebracht.

De tweede weg in belangrijkheid loopt evenwijdig aan de N279. Deze is van een transparante bomenrij voorzien. Tussen deze weg en de hoofdentree is een rechthoekig stratenpatroon uitgezet waarlangs de verschillende bedrijfskavels een plek krijgen. Deze straten zijn niet van

boombeplanting voorzien. De afwisseling tussen straten met en straten zonder boombeplanting zorgt voor oriëntatie op het terrein. De doorzichten vanaf de interne ontsluiting op de parkzone versterkt deze oriëntatie. In de parkzone worden verspreid staand bomen en heesters aangeplant.



Figuur 4.4 Ontsluiting plangebied

Stratenpatroon en verkaveling

De indeling van het stratenpatroon is gebaseerd op een gewenste kavelmaat tussen de 1.000 m^2 en 5.000 m^2. Dit stratenpatroon ligt vast, maar daarbinnen is de indeling van de verkaveling in principe flexibel. Afhankelijk van de wens van een ondernemer kan een grotere of kleinere kavel worden afgenomen. Voorwaarde is natuurlijk wel dat er geen (onverkoopbare) restsnippers over blijven. De grootste kavels (5.000 m^2 en meer) komen in principe aan de buitenzijde van het terrein te liggen en de kleinste langs de parkzone aan de kant van Stegen.

Voor de openbare ruimte is een maat van 10 meter tussen de kavelgrenzen beschikbaar. Daarbij is uitgegaan van minimaal 6,50 meter voor de rijweg, en 2 meter voor parkeervakken en ruimte voor kabels en leidingen. De beschikbare ruimte voor de straat die evenwijdig loopt aan de N279 is iets breder, omdat er minimaal 3 meter nodig is voor het planten van bomen.

Parkeren, laden en lossen

Parkeren, laden en lossen en het manoeuvreren gebeurt op eigen terrein. Om parkeeroverlast op ongewenste situaties te voorkomen, heeft de gemeente Asten enkele locaties in het openbaar gebied aangewezen voor bezoekersparkeren. Dit is voortgekomen vanuit de wens van het bedrijfsleven om algemene parkeerplaatsen voor bezoekers aan te leggen op het bedrijventerrein.

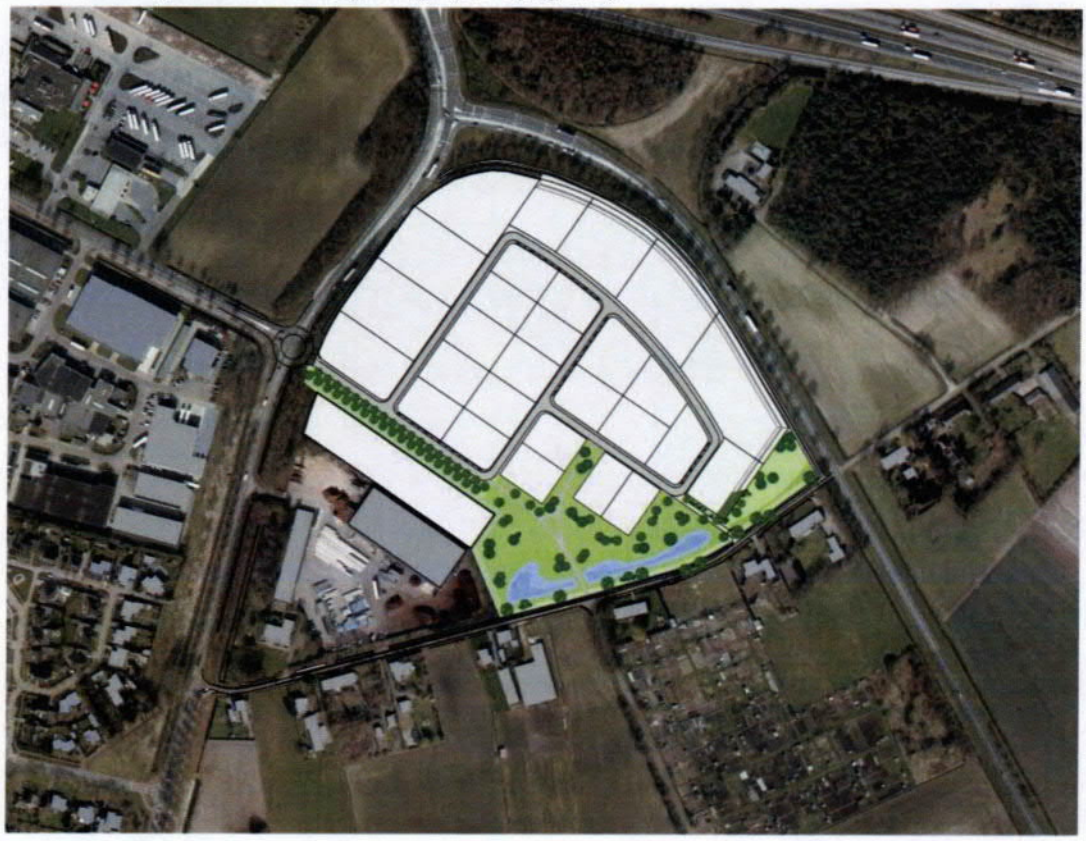
Op vier plaatsen verspreid in het plan zijn langsparkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers opgenomen. Deze zijn zodanig ingedeeld, per twee onderbroken door een hoog plantvak, dat het voor vrachtauto's onmogelijk wordt hiervan gebruik te maken. De vier plaatsen liggen op de 'koppen' (korte kanten) van de twee middelste clusters met kavels. Die koppen kennen geen inritten naar de kavels toe; die inritten liggen langs de lange zijden van de clusters. De 'koppen' bieden ruimte aan circa 60 parkeerplaatsen, waardoor er gesteld kan worden dat er voldaan is aan de wens van het bedrijfsleven ten aanzien van bezoekersparkeren.

Het is toegestaan om parkeren of manoeuvreerruimte op eigen terrein met het aangrenzende bedrijfsperceel te combineren, bijvoorbeeld voor gezamenlijk parkeren. De voorwaarde die de gemeente daarbij stelt, is dat dit privaatrechtelijk is geregeld en kan worden aangetoond door middel van een notariële akte. Deze voorwaarde wordt als verplichting opgenomen in de koopovereenkomst van de gronden.

Parkzone

Naast een functie als ruimtelijke afscheiding tussen bedrijventerrein en woongebied heeft de parkzone een belangrijke waterbergingsfunctie. Op basis van het totale verharde oppervlakte van het terrein moet er in extreme gevallen 6000 m^3 water opgevangen kunnen worden. Daartoe wordt de parkstrook een halve tot circa één meter afgegraven. Het maaiveld wordt licht aflopend afgewerkt met het diepste punt tegen Stegen aan. Hier komen een aantal poelen die langer water vast houden. Ze krijgen een natuurlijke oever en plekken met kruidenvegetatie, waardoor ze er aantrekkelijk uit zien en gunstig zijn voor de biodiversiteit. Verspreid door de parkzone staan bomen en boomgroepen die het directe zicht op de bedrijfsgebouwen camoufleren. Via een fiets/wandelpad en een voor auto's afsluitbare calamiteitenroute kan een rondje door de parkzone worden gelopen.

Voor de parkzone is een inrichtingsplan uitgewerkt, die als bijlage aan het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein is toegevoegd (zie bijlage 26).



Figuur 4.5 Parkzone

4.4 Beeldkwaliteit

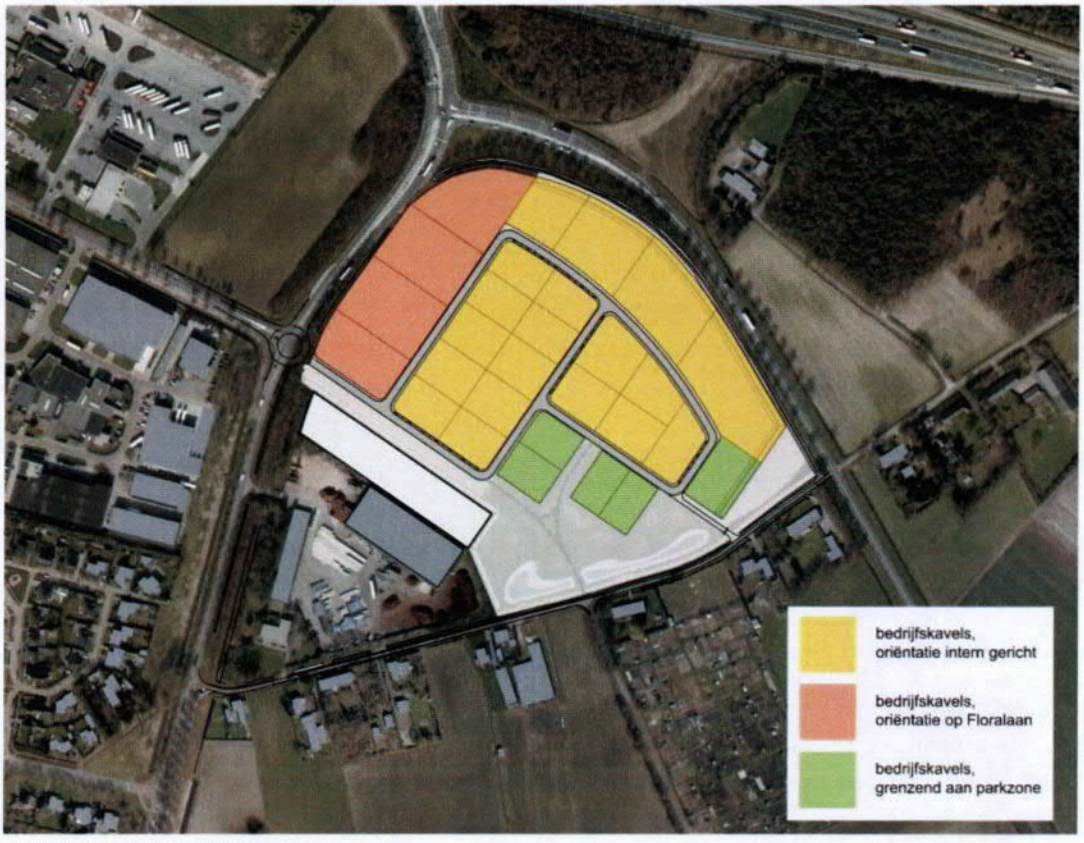
Private kavels

Voor bedrijventerrein Florapark is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 26) worden drie zones onderscheiden:

- bedrijfskavels met oriëntatie intern gericht;
- bedrijfskavels met oriëntatie op de Floralaan;
- bedrijfskavels grenzend aan de parkzone.

In onderstaande figuur is de ligging van deze drie zones opgenomen. Per zone worden voor de private kavels welstandseisen beschreven op diverse onderdelen, zoals architectuur van de bebouwing, materiaalgebruik, bouwvolumes, oriëntatie, laden en lossen, inritten en buitenopslag.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Het wordt daarmee een toetsingskader voor de bouwplannen.



Figuur 4.6 Zonering beeldkwaliteit

Reclameuitingen

In het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 26) zijn voorschriften opgenomen voor wat betreft reclameuitingen op de bedrijfskavels en de gebouwen.

Bij de interne kavels en de kavels met oriëntatie op de Floralaan mag gevelreclame alleen aan de gevels en niet bovenop de gevels worden aangebracht. De reclameuiting dient onderdeel uit te maken van het totaalontwerp van het gebouw. Het zal de architectuur, de gevelindeling en de ritmiek van het gebouw niet verstoren, mogelijk wel versterken. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing van de reclameuiting zelf. Het kleurgebruik mag terughoudend zijn of juist in contracterende kleuren.
Daarnaast mag voor de deze kavels en per kavel maximaal 1 losse reclameuiting worden gerealiseerd van maximaal 3 m2 en maximaal 5 meter hoogte vanaf maaiveld.

De parkkavels geldt dat geen reclameuitingen zijn toegestaan aan de zijde(n) die grenst/grenzen aan de parkzone.

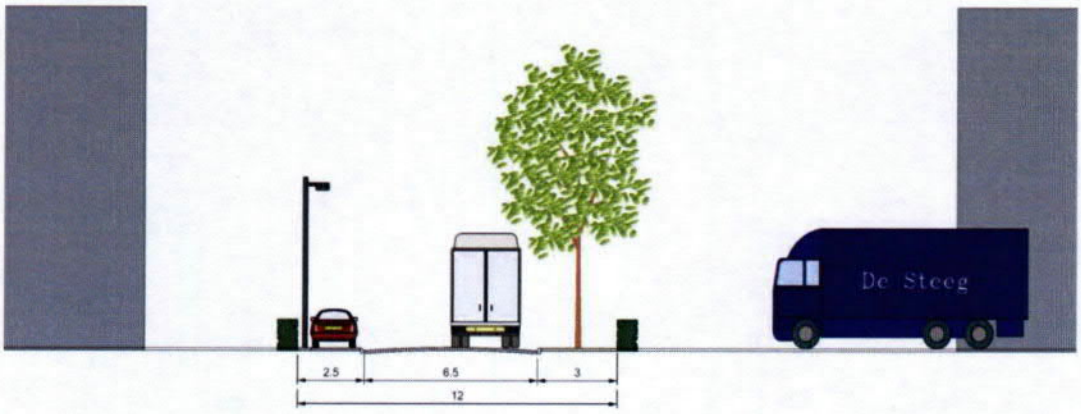
De opgenomen reclameuitingen zijn toelaatbaar en leiden niet tot ernstige hinder voor de omgeving.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied is mede het visitekaartje van het bedrijventerrein. Daarom worden ook voor het openbaar gebied handreikingen gedaan om te komen tot een verzorgde inrichting. Steeds staat bij de materiaalkeuze en kleurgebruik een sober, modern en zakelijk terrein voor ogen. De beeldkwaliteit voor het openbaar gebied is op thema beschreven.

Verhardingen

De interne ontsluiting is erop gericht om op een veilige en functionele wijze de bedrijfspercelen te ontsluiten. De wegbreedte en bochtstralen, de maatvoering voor inritten, loopstroken en parkeervakken houden hier rekening mee, maar ook het materiaalgebruik in sobere tinten.



Figuur 4.7 Principeprofiel

De wegbreedtes zijn binnen het bedrijventerrein overal hetzelfde, betreft 6,5 meter. Bij deze breedte kunnen vrachtwagens elkaar goed passeren. Op een aantal plaatsen kan geparkeerd worden op een parkeerstrook van 2 meter met een uitstapstrook van een 0,5 meter. Langs een van de wegen staan bomen in een berm van 3 meter breedte. De minimale afstand vanuit het hart van de stam tot aan de verharding is dan 1,5 meter.

Materialisering op onderdelen:

- Verharding rijbaan; donker grijs - zwart asfalt
- Verharding loopstroken; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs
- Verharding parkeervakken openbaar gebied; betonstraatstenen, keiformaat, kleur antraciet
- Verharding inritten; betonstraatstenen, keiformaat, kleur lichtgrijs

Groen

De bomen langs de Floralaan en N279 vormen de hoofdgroenstructuur in het gebied en omgeving. Het betreffen forse bomen van 1e grootte. De bomen binnen het plangebied vervullen hieraan een ondergeschikte rol. Daarom zullen de bomen op het bedrijventerrein soorten zijn van 2e grootte. De bomen zorgen voor een groene aankleding van het terrein en worden op posities gezet waarbij ze het functioneren van het bedrijventerrein niet belemmeren. De gekozen soorten kenmerken zich dan ook door een niet te brede kroon en vervuilen geparkeerde auto's niet met 'plak' en overmatige vruchtval. De gekozen soorten hebben bij voorkeur een fraaie herfstverkleuring als sieraspect. Langs de Floralaan zullen de aanwezige populieren vervangen worden door een boomsoort die past binnen de aanwezige hoofdgroenstructuur.



Figuur 4.8 Referentiebeeld van een amberboom in herfsttooi

De wadi krijgt een ruige grasvegetatie. De vegetatie varieert van de natte delen naar de hogere gelegen droge delen. In de kruidenvegetatie op de drogere delen worden verspreid staand bomen aangeplant. De bomen worden zo gepositioneerd dat ze zoveel mogelijk de toekomstige bedrijfsbebouwing aan het oog onttrekken. De soorten sluiten enerzijds aan op de landelijke omgeving en anderzijds op de natte en droge ondergrond. Soorten die in de wadi aangeplant worden zijn: Zwarte els, zachte berg, enkele eiken en ligusters.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair is familiair aan elkaar. Dat betekend dat de uitstraling en kleur op elkaar afgestemd is. Er is gekozen voor sober, zakelijk en robuust straatmeubilair dat, net als de hekwerken op de bedrijfskavels, in de kleur zwart (RAL 9004) wordt uitgevoerd.

Lichtmasten

Aan een zijde van de straat worden lichtmasten toegepast met een hoge lichtpunthoogte (ca. 6 meter) en een uithouder. De hoge lichtpunthoogte zorgt ervoor dat de masten niet "wegvallen" tegen de hoge gevelhoogtes maar in verhouding zijn met de gebouwen. De armaturen en de masten worden uitgevoerd in de kleur zwart (RAL 9004).



Figuur 4.9 Referentiebeeld lichtarmatuur met sobere maar zakelijke uitstraling

Bewegwijzering

Op het bedrijventerrein wordt een uniform bewegwijzeringsysteem toegepast, waarvan het frame in RAL 9004 wordt uitgevoerd.



Figuur 4.10 Referentiebeeld bewegwijzeringssysteem

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, zijn door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. Voor de gemeente Asten zijn geen directe rijksdoelen benoemd. Dit rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Nut en noodzaak van de ontwikkeling van het plan 'Florapark' zijn in een separate rapportage getoetst op basis van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 27. Zie ook hoofdstuk 2.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het recent vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR).

De in de 'Wijziging van het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (eerste aanvulling)' opgenomen artikelen worden toegevoegd aan het Barro. De inhoud is gebaseerd op de nieuwe onderwerpen van het ruimtelijke beleid die door het kabinet in de SVIR zijn vastgesteld. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van het plangebied.

5.1.3 Rooilijnen langs rijkswegen

In verband met verkeersbelangen dienen gronden langs autosnelwegen te voldoen aan het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Dit betekent dat er beperkingen gelden (bouwverbod) voor de zone tot 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de rijksweg.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de A67, zijnde ruim 150 meter, heeft dit beleid geen gevolgen voor voorliggend plan.

5.1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" opgesteld worden. Voor het project Florapark is dit aan de orde. Zie hiervoor paragraaf 6.1 en bijlage 1.

5.1.5 Natura 2000

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Uit de gebiedendatabase van het ministerie van EZ is gebleken dat er ook binnen een effectafstand van 3 kilometer geen Natura 2000-gebieden van het plangebied liggen. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

1. Deurnsche Peel & Mariapeel op circa 6 km afstand ten oosten van het plangebied;
2. Groote Peel op circa 6 km afstand ten zuidoosten van het plangebied;
3. Strabrechtse Heide & Beuven op circa op 6,6 km ten westen van het plangebied.

Om een inschatting te maken of effecten kunnen ontstaan op de wezenlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied wordt gewoonlijk als basis uitgegaan van een zone van drie kilometer vanaf het plangebied. De invloedsfeer is echter afhankelijk van de bron die het milieueffect veroorzaakt, oftewel het milieubeïnvloedingsgebied en de soort waarop het effect heeft.

Uit de notitie Ontsluiting bedrijventerrein De Stegen (bijlage 20) blijkt dat De Stegen gemiddeld 1.677 voertuigen per werkdag genereert. Gelet de afstand tot de natuurgebieden en de totale hoeveelheid verkeer op de A67 is deze planbijdrage dusdanig gering dat deze niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de hierboven genoemde Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 6.5 en bijlage 13).

5.1.6 Wet Milieubeheer, luchtkwaliteitseisen

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' (wijziging Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2. luchtkwaliteitseisen). In deze wet zijn voor verschillende vervuilende stoffen normen opgenomen waaraan minimaal voldaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een vervuilde lucht kan immers leiden tot gezondheidsklachten bij mensen. Voor Nederland zijn voornamelijk overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide aan de orde en plaatselijk van benzeen (parkeergarages).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin worden gebiedsgerichte programma's en rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren opgenomen. Projecten worden niet meer aan de normen getoetst maar aan het doel van het programma. Bouwprojecten in een gebied kunnen dan doorgaan als maatregelen worden genomen om de luchtkwaliteit op zijn minst gelijk te houden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Projecten die opgenomen zijn in het NSL mogen worden vervangen door plannen van gelijke of kleinere omvang.

Naast de 'Wet Luchtkwaliteit' is in 2007 het begrip niet in betekenende mate bijdragen verduidelijkt (Besluit niet in betekenende mate bijdragen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Door het in werking treden van het NSL op 1 augustus 2009 worden projecten die minder dan 3% bijdragen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

De voorgenomen locatieontwikkeling valt niet binnen de categorie die minder dan 3% bijdraagt aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide.

In het kader van het bestemmingsplan worden luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor de bronnen wegverkeer en industrie. Op basis van deze berekeningen wordt bepaald of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer (zie ook paragraaf 6.7).

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen.

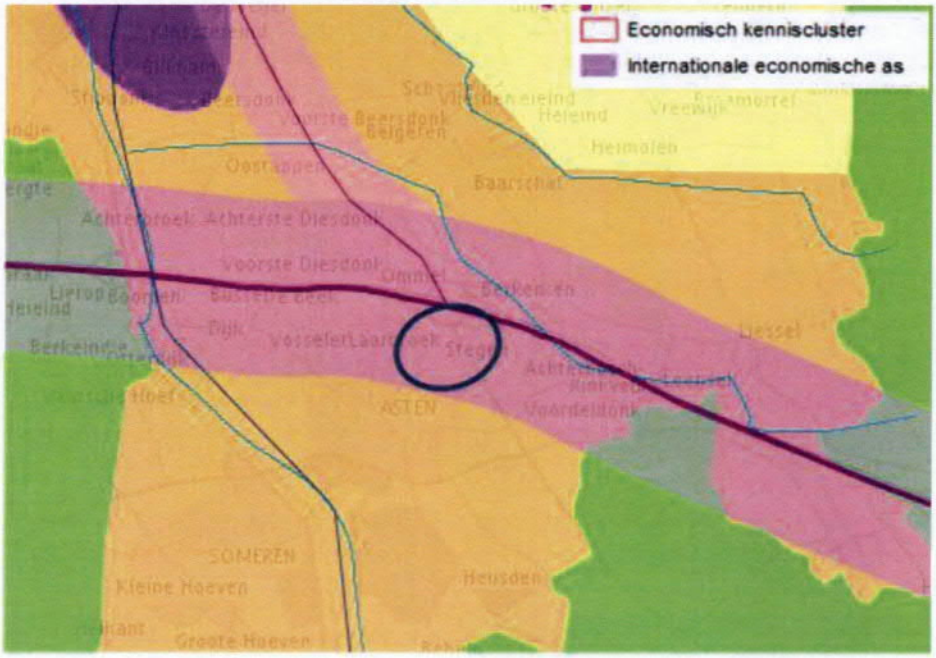
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte (zie volgende paragraaf) een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

Bedrijfsactiviteiten die niet in een (gemengde) woonomgeving passen, dienen gebruik te kunnen maken van uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen. Dit kunnen bijvoorbeeld activiteiten zijn die milieuhinder veroorzaken of een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen dient te worden voorkomen, zoals detailhandel of kantoorlocaties op bedrijventerreinen.

Wat betreft de ontwikkeling van bedrijventerreinen ziet de provincie het als een gezamenlijke opgave voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers, om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Dit kan door middel van inbreiden, herstructureren en intensief / meervoudig gebruik van de ruimte. Het vraagt om maatwerk om de verdere uitwerking per regio of locatie uit te werken. Het ruimtegebruik moet daarbij aansluiten op de specifieke karakteristieken en kwaliteiten van de locatie.

In de structuurvisie is het plangebied (zie blauwe ellips) aangeduid als 'Economisch kenniscluster' en 'Internationale economische as'.



Figuur 5.1 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening (bron: Structuurvisie Ruimtelijke ordening van provincie Noord-Brabant)

5.2.2 Verordening ruimte

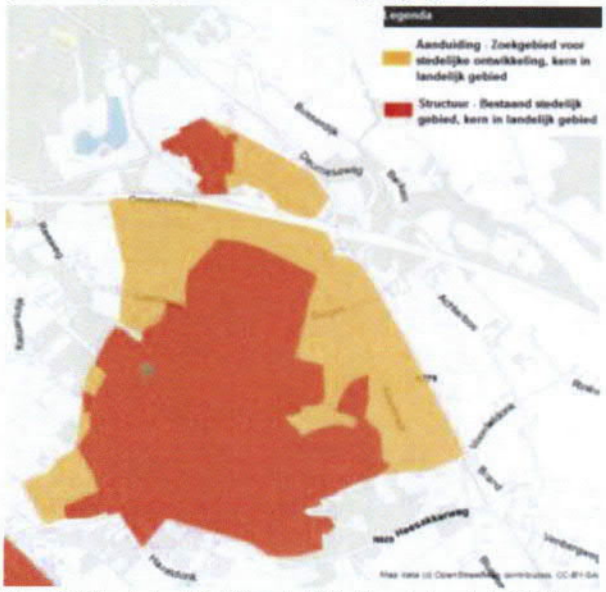
5.2.2.1 Beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 bevat diverse wijzigingen ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Het plangebied is op de kaart behorend bij de Verordening aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, zie figuur 4.2.

Artikel 8.1 van de Verordening regelt het zorgvuldig ruimtegebruik binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn landelijke gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Nieuw ruimtebeslag is in principe alleen in dit zoekgebied mogelijk en wanneer wordt voldaan aan de regels die in de Verordening zijn opgenmen over de situering en inrichting van zo'n stedelijke ontwikkeling. De stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. De aanwezige waarden moeten betrokken worden in de planontwikkeling in het algemeen, en in de weergave van de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp in het bijzonder.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in dit zoekgebied dient in de toelichting een verantwoording te bevatten over de beoogde stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de aspecten als benoemd in artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap. Dit is verankerd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie ook bijlage 27 bij deze toelichting). De toelichting van het bestemmingsplan dient verder een verantwoording te geven van de wijze waarop een directe fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied wordt vormgegeven. Indirecte verbetering middels een financiële bijdrage aan een landschapsfonds is ook mogelijk (Artikel 3.2 van de Verordening ruimte). Deze kwaliteitsverbetering of de werking van het fonds is onderwerp van het regionaal ruimtelijk overleg (RRO). Ook moet de toelichting ingaan op hoe de afspraken uit het RRO worden nagekomen, op hoe het netto ruimtebeslag zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit, en op hoe zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd (en oneigenlijk gebruik wordt tegengegaan).



Figuur 5.2 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Noord-Brabant)

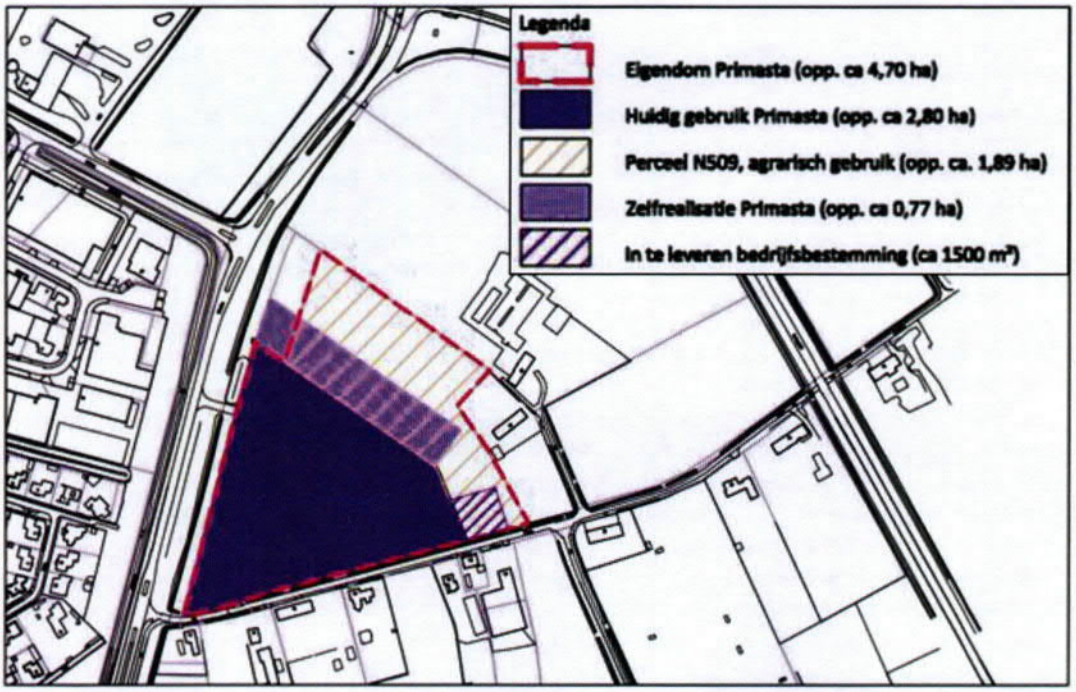
5.2.2.2 Overwegingen uitbreiding Primasta

De voorgenomen uitbreiding van het bestaande potgrondbedrijf Primasta B.V., dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft een relatie met artikel 4.6 van de Verordening ruimte. Dit artikel bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m^2 bedraagt. De uitbreiding van Primasta zorgt ervoor dat het bedrijfsperceel een grotere omvang zal hebben.

Bij een uitbreiding van een bedrijf is het onder voorwaarden mogelijk af te wijken van deze 5.000 m^2 norm. De toelichting van het bestemmingsplan dient dan een verantwoording te bevatten, waaruit blijkt dat:

a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
    1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
    2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
    3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Voordat op bovengenoemde punten wordt ingegaan, volgt eerst een korte beschrijving van de bedrijfsvoering en het huidige bedrijfsperceel van Primasta.



Figuur 5.3 Situatie Primasta B.V.

Het bedrijf Primasta

Primasta B.V. is een potgrondbedrijf, gesitueerd aan Stegen 1. Het ligt in de oksel tussen de Stegen en de Floralaan, direct ten zuidenwesten van het plan Florapark. Het is een echt Astens bedrijf dat al sinds de jaren '60 van de vorige eeuw op deze locatie is gevestigd. Het bedrijf biedt momenteel werk aan 13 mensen, waarvan een groot deel uit de gemeente Asten afkomstig is.

Het bedrijfsperceel, zoals in figuur 4.3 met een donkerpaarse kleur is aangegeven, heeft een oppervlakte van ruim 28.000 m^2. Hierop zijn zowel productiefaciliteiten als opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. Alle activiteiten dienen op eigen terrein plaats te vinden, zodat er geen overlast ontstaat voor de omgeving. De productie vindt plaats in de bedrijfshal. De totale bebouwing heeft een oppervlakte van 5.200 m^2, zijnde circa 20% van het bedrijfsperceel. Opslag, parkeren en manoeuvreren gebeurt op het buitenterrein. Rondom het perceel is een erfafscheiding aangelegd, in de vorm van een begroeide aarden wal en volwassen bomen en heesters.

Het bedrijf is sterk seizoensgebonden. Daarom is een substantiële opslagcapaciteit nodig van zowel de grondstoffen (waaronder veen) als het gereed product. Ook op de piekmomenten moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor opslag, parkeren en manoeuvreren. Dit zorgt ervoor dat het bedrijf een grote bedrijfsoppervlakte nodig heeft.

Met het oog op toekomstige groei heeft het bedrijf in 1997 het noordelijk gelegen agrarische perceel verworven (Asten, N509). Dit perceel is circa 1,8 hectare groot, en is in figuur 4.3 met bruine arcering weergegeven. Dit perceel heeft momenteel een agrarisch gebruik (grasland) en heeft voornamelijk een agrarische bestemming.

Een eventuele verplaatsing van Primasta gaat gepaard met specifieke randvoorwaarden aan de omgeving. Dat komt doordat er strenge eisen worden gesteld aan de milieuhygiënische kwaliteit van potgrond. Flora en fauna in de omgeving of stofveroorzakende bedrijven kunnen bijvoorbeeld van invloed zijn op de kwaliteit van het product. Dit zorgt ervoor dat verplaatsing van het bedrijf niet zonder meer mogelijk is naar iedere plek.

Zorgvuldig ruimtegebruik op bestaand bedrijfsterrein

Zoals beschreven, is het terrein van Primasta intern optimaal afgestemd op de logistieke bedrijfsprocessen (opslag, productie, verkeersbewegingen). Daarnaast is in de huidige situatie sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving (wal en

bomen/heesters).

Primasta is sinds 2008 verder gegroeid en daarmee is de ruimtevraag toegenomen. Het bedrijf komt steeds verder klem te zitten op de huidige locatie.

In het vigerende bestemmingsplan is maximaal 8.000 m^2 bedrijfsbebouwing toegestaan. Primasta heeft de maximale bebouwingsmogelijkheden van dit perceel op dit moment dus nog niet volledig benut. Het bedrijf zou graag (een deel van) haar buitenopslag inpandig laten plaatsvinden:

- binnenopslag van de grondstoffen heeft tot gevolg dat het productieproces geheel binnen kan plaats vinden, waardoor minder hinder voor de omgeving optreedt in de vorm van bijvoorbeeld geluids- of stofoverlast;
- de kwaliteit van de potgrond wordt inpandig niet beïnvloed door omgevingsfactoren. Hierbij moet worden gedacht aan vervuiling door vogels, zaden van bomen en planten en weersomstandigheden.

Naast de wens tot bebouwing voor de opslag heeft Primasta tevens een uitbreidingsbehoefte die niet binnen het bestaande perceel kan worden geaccommodeerd.

Bovendien zou het verder verdichten van het buitenterrein leiden tot onvoldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren, waardoor er druk op / overlast in het openbaar gebied kan ontstaan. Dit is voor de omgeving en voor de gemeente niet acceptabel.

Het is voor Primasta juridisch en feitelijk niet mogelijk om door middel van zorgvuldig ruimtegebruik op het bestaande perceel te voorzien in haar uitbreidingsbehoefte.

Noodzaak tot uitbreiding Primasta

Uitbreiden is voor Primasta noodzakelijk vanwege ruimtelijk-economisch belang. Alleen door uit te breiden kan Primasta een groei van het bedrijf mogelijk te maken. Deze groei is nodig om concurrerend te kunnen blijven in de markt.

Het bedrijf kampt al meerdere jaren met een ruimtetekort. Primasta heeft behoefte aan een nieuwe bedrijfshal, maar dit is op het bestaande perceel niet mogelijk in verband met de noodzakelijke opslagcapaciteit. In het verleden heeft het bedrijf al vaker aangegeven behoefte te hebben aan verdere uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. Dit langdurige proces loopt al sinds 2008 en is onderstaand bij 'beschouwing' nader beschreven.

Verplaatsing onmogelijk

Financieel

Aan het begin van het planvormingstraject voor het bedrijventerrein Florapark, is overwogen of het financieel haalbaar is om het bedrijf volledig te verplaatsen naar een andere locatie. Door een geschikte plek te vinden, bijvoorbeeld op een regionaal bedrijventerrein, zou bovendien het huidige perceel van Primasta bij het bedrijventerrein Florapark betrokken kunnen worden.

Er is destijds een globale exploitatieberekening uitgevoerd. Dit heeft tot de conclusie geleid dat het verplaatsen van Primasta, bijvoorbeeld naar een regionaal bedrijventerrein, leidt tot onaanvaardbare financiële risico's en derhalve geen reële optie is. Op basis hiervan heeft de gemeente Asten besloten de planontwikkeling te concentreren op de naastgelegen percelen, en het bestaande bedrijfsperceel van Primasta buiten de planontwikkeling te houden.

Verplaatsen van Primasta betekent volgens een berekening van de gemeente Asten een investering van ruim 6 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

35.000 m^2 bedrijfsterrein à € 120,=	€ 4.200.000,=
Vervangende bebouwing 5200 m^2 à € 300,= per m^2	€ 1.560.000,=
Terreinverharding, kantoorruimte, inpassing enz.	€ 600.000,=
	€ 6.360.000,=

Vanwege de lage winstmarges in deze sector (onder andere door de crisis in de glastuinbouw) is een dergelijke investering, in de ogen van de gemeente Asten, geen realistische optie.

Juridisch

Verplaatsing blijkt ook juridisch lastig. De eisen die de Verordening stelt aan uitbreiden van bedrijven in de kernen in het landelijk gebied (artikel 4.6 van de Verordening ruimte), gelden eveneens voor de vestiging van bedrijven boven 5.000 m^2. Ook op een nieuwe locatie is de ruimtebehoefte van Primasta groter dan 5.000 m^2. Dit betekent dat verplaatsing van Primasta naar deze gebieden niet zonder meer mogelijk is.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is vestiging van bedrijven groter dan 5.000 m^2 mogelijk, bijvoorbeeld in een stedelijk concentratiegebied of op een (boven)regionaal bedrijventerrein. Navolgend wordt ingegaan op de feitelijke nabijgelegen mogelijkheden voor Primasta.

Feitelijk

In 2012 heeft de verwerver van de gemeente Asten met de eigenaar van Primasta gesproken over een eventuele hervestiging op een andere locatie. Primasta heeft daarbij een aantal randvoorwaarden voor haar locatie benoemd:

- een oppervlakte van ca. 3,5 tot 4 hectare;
- een locatie met de juiste bestemming en bijbehorende milieucategorie;
- een locatie die voor vrachtverkeer goed te bereiken is.

Gezamenlijk is gezocht naar potentiële locaties in de regio. Daarbij is zowel gekeken naar locaties in het buitengebied, als naar locaties op een (boven)regionaal bedrijventerrein, waaronder BZOB.

Beide partijen hebben geconcludeerd dat in de regio geen geschikte locatie voorhanden is. Mede door de bedrijfsactiviteiten en milieuwetgeving laat een dergelijk bedrijf zich moeilijk op een andere locatie in de regio hervestigen. Verplaatsing naar een locatie elders in de regio is feitelijk niet mogelijk gebleken voor Primasta.

Naast dat er geen geschikte locatie gevonden is, gaat verplaatsing van Primasta feitelijk gepaard met enkele nadelen. Op een nieuwe locatie is het ruimtebeslag en de impact van de verplaatsing veel groter dan uitbreiding op de bestaande locatie. Het gaat dan om een toename van 4 hectare op een nieuwe locatie versus 0,7 hectare op de bestaande. Daarnaast dient de landschappelijke inpassing volledig opnieuw te worden opgebouwd, waar op de huidige locatie al volwassen bomen en een aarden wal aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat verplaatsing voor Primasta onmogelijk is.

In de navolgende beschouwing wordt uiteen gezet hoe het proces met Primasta is verlopen.

Beschouwing

In het verleden heeft Primasta al vaker aangegeven behoefte te hebben aan verdere uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte. Vanwege de groei van haar bedrijfsactiviteiten heeft het bedrijf al in januari 2008 aangegeven dringend behoefte te hebben aan extra bebouwingsmogelijkheden. Hierbij had het bedrijf het noordelijk perceel N509 in beeld, dat zij in 1997 heeft aangekocht. De gemeente heeft dat verzoek destijds afgehouden omdat de noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte op dat moment onvoldoende werd aangetoond. Eind 2012 is de planvorming voor Florapark in een versnelling gekomen. Op dat moment heeft Primasta een eerste schets ingediend voor een nieuwe bedrijfshal op het naastgelegen perceel. Daarbij heeft ze een beroep op zelfrealisatie op een deel van het perceel gedaan en opnieuw een verzoek ingediend tot uitbreiding van de bestaande bedrijfsoppervlakte. De gemeente Asten heeft toen aangegeven dat deze uitbreidingswens als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp werd meegenomen (zie ook paragraaf 4.1 van deze toelichting). Het bouwinitiatief is vervolgens zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp voor Florapark.

In 2013 hebben de gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Asten en Primasta over de (gedeeltelijke) verwerving van perceel N509. De gemeente Asten heeft vervolgens besloten in principe medewerking te verlenen aan uitbreiding van Primasta (zie onder andere collegebesluit januari 2014). In de zomer van 2014 is uiteindelijk overeenstemming bereikt over de verwerving.

Als onderdeel van deze deal is afgesproken dat Primasta ook haar naastgelegen perceel van circa 1.500 m^2 inbrengt (zie de paarse arcering in figuur 4.3) en dat dit perceel onderdeel van de parkzone/waterberging zal vormen. Doordat deze gronden een groenbestemming krijgen in voorliggend plan, verbetert de planologische situatie ter plaatse voor de bewoners van De

Stegen.

Het perceel dat Primasta inbrengt heeft momenteel al een bedrijfsbestemming, maar heeft tot op heden altijd een agrarisch gebruik gekend. Per saldo is dus geen sprake van 7.000 m2 maar van 5.500 m2 nieuwe bedrijfsbestemming. Opgemerkt hierbij wordt dat het nieuwe perceel van Primasta met nog 700 m2 toeneemt, vanwege de te dempen sloot die naast de bestaande bedrijfshal is gelegen. Deze grond heeft een bedrijfsbestemming en blijft in voorliggend plan ook een bedrijfsbestemming houden (de kadastrale grens ligt midden in de sloot). Dit zorgt voor het totale oppervlakte van 0,77 hectare, dat in figuur 4.3 is opgenomen bij het lichtpaarse vlak.

Het bouwinitiatief van Primasta dient in de ogen van de gemeente te worden gezien als een zelfstandige ontwikkeling. Hoewel uit praktische overweging is gekozen om deze uitbreiding samen met de ontwikkeling van Florapark in één bestemmingsplan te vervatten, staat de uitbreiding van Primasta volledig los van de realisatie van het bedrijventerrein Florapark. Deze scheiding zal ook ruimtelijk worden ervaren: rondom het terrein van Primasta wordt een muur/wal aangebracht en er wordt geen ontsluiting/inrit via het nieuwe bedrijventerrein gerealiseerd. Er is dus ook geen sprake van verkoop van een perceel van meer dan 5.000 m^2 aan een zelfstandig bedrijf, maar van een zelfrealisatie door de eigenaar van het betreffende perceel ten behoeve van de uitbreiding van zijn bestaand bedrijf. Binnen dit perceel, dat een oppervlakte heeft van circa 7.000 m^2 (maar Primasta staat zoals gezegd ook 1.500 m^2 bedrijfsbestemming af ten behoeve van de wadi) is voorzien in de realisering van een bedrijfsgebouw van maximaal 4.000 m^2. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een separate bestemming voor dit bedrijf opgenomen, specifiek voor een potgrondbedrijf, zodat hier geen andere bedrijvigheid kan worden ontwikkeld.

5.2.2.3 Overwegingen bedrijventerrein Florapark

Er zijn geen fysieke mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. De ontwikkeling van Florapark sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Asten en het omliggende weggennet. In het ontwerp voor het bedrijventerrein zijn de bestaande kwaliteiten en structuren ingepast. De provinciale ladderoets is doorlopen en beschreven in bijlage 27.

Het plangebied voor Florapark is bruto ca. 11,2 hectare groot.

De gemeente Asten heeft de keuze gemaakt om op nieuwe bedrijventerreinen vooral ruimte te bieden aan de grootschaligere ruimtevragers, die niet meer kunnen groeien op hun huidige locatie en waarvoor geen herontwikkelingslocaties beschikbaar zijn. De vertreklocaties wil gemeente Asten beschikbaar stellen voor andere bedrijven of herverkavelen tot meerdere kleinschaligere kavels.

Door een storting in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke kwaliteit wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van de geraamde uitgifteprijs en de uitgeefbare oppervlakte (bestemming Bedrijventerrein) zou een bijdrage van minimaal € 99.893,- (= 1% van de grondopbrengsten) in het fonds moeten worden gestort. Op basis van het gemeentelijke rood-met-groenbeleid moet echter een bijdrage van € 2,- per bruto m^2 plangebied worden gestort. De omvang van het bruto plangebied met de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer bedraagt 83.354 m^2. Dit betekent dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap een bedrag van € 166.708,- vanuit de grondexploitatie in het gemeentelijke fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt gestort. Het is mogelijk dat vanuit het fonds een bijdrage wordt betaald aan de inrichting van de groenzone, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, om extra kwaliteit van deze groenzone mogelijk te maken. Met de storting in het fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In het regionale planningsoverleg van SRE zijn afspraken gemaakt over het netto ruimtebeslag en de harde plancapaciteit (zie voor een toelichting onder andere paragraaf 5.3.1).

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd in het plan. Dit is ondermeer beschreven het gronduitgiftebeleid (zie bijlage 25) en in hoofdstuk 4, waaruit blijkt dat de (omvang van de) voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving. In het stedenbouwkundig plan is de grootte van de beoogde bebouwing afgestemd op de omgeving van het plangebied. De randvoorwaarden en uitgangspunten die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen, zijn de voorgenomen kavelgrootten opgenomen. Ook hebben de gebiedskenmerken en waarden van het gebied een passende plek gekregen in het plan. Oneigenlijk gebruik wordt tegengegaan door de gebruiksregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plangebied voldoet aan de voorwaarden die de Verordening stelt aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie op dit bestemmingsplan aangegeven dat de behoefteonderbouwing voldoende is gemotiveerd en het plan past binnen de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

5.2.2.4 Conclusie

De uitbreiding van Primasta maakt het totale perceel groter dan 5.000 m^2. Uitbreiding is noodzakelijk omdat de grootte van het bestaande bedrijfsperceel niet langer aansluit bij de behoefte van het bedrijf. Verplaatsing is niet haalbaar, waardoor de gemeente Asten de uitbreidingswens heeft ingepast in de planvorming van bedrijventerrein Florapark. Met bovenstaande toelichting wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden voor het uitbreiden van Primasta tot een totale omvang groter dan 5.000 m^2.

Ook de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Florapark is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014.

5.2.3 Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie om tot de top van de Europese kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Deze ambitie is verwoord in de Agenda van Brabant "Traditie en technologie" en vervolgens ook vertaald in het provinciale bestuursakkoord 2011-2015 "Tien voor Brabant". Om deze ambitie waar te maken is een goed leef- en vestigingsklimaat essentieel.

Een integrale aanpak is een basisvereiste om een klimaat te scheppen waarin de concurrentiekracht van de provincie verder versterkt wordt. Brabant moet aantrekkelijk blijven om te ondernemen. Dit vraagt om voldoende en aantrekkelijke ruimte voor vestiging van nieuwe en ontwikkeling van bestaande bedrijven. Juist bedrijventerreinen en andere werklocaties spelen een belangrijke rol: zij voorzien immers in de ruimtelijke condities voor de Brabantse economie. Economische ontwikkelingen zijn de aanleiding geweest om de provinciale aanpak ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en andere werklocaties verder aan te scherpen. Dit heeft medio 2012 geresulteerd in de "strategische visie bedrijventerreinen en andere werklocaties" van de provincie. Deze strategie is gebaseerd op twee sporen:

1. 'Basis op orde';
2. 'Versterken van de prioritaire Brabantse economische clusters'.

Het eerste spoor 'Basis op orde' is generiek beleid. Dit spoor bevat onderdelen die minimaal noodzakelijk zijn voor het creëren van een goed vestigingsklimaat. Bij het op orde brengen van de basis gaat het voornamelijk om vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief aan te laten sluiten. De regionale plannningsoverleggen spelen hierbij een belangrijke rol ('decentraal wat kan, centraal wat moet'). Nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen worden bij voorkeur geprioriteerd via het stoplichtmodel, zie ook paragraf 5.3.1. Het tweede spoor: 'versterken van de prioritaire Brabantse clusters' is specifiek beleid om datgene extra te doen wat nodig is om tot de top van de kennis- en innovatieregio's te blijven.

Dit betekent ondermeer het volgende:

1. Het regionale aanbod beter aan laten sluiten op de vraag van de eindgebruikers (zowel kwantitatief als kwalitatief);
2. Werklocaties beter integreren met en laten aansluiten op de bestaande stedelijke omgeving;
3. Alleen nieuwe werklocaties aanleggen als de bestaande (denk ook aan herontwikkeling) geen mogelijkheden bieden om te kunnen voldoen aan de vraag. Het verbeteren en veranderen van de kwaliteit van met name de bestaande werklocaties een grotere rol laten spelen (SER-ladder);
4. Gebouwen en terreinen meer flexibiliteit laten bieden om in te spelen op een veranderende vraag.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale Bedrijventerreinprogrammering

De gemeenten in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) werken al langere tijd samen om het aanbod van bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant optimaal aan te laten sluiten bij de daadwerkelijke vraag. Samen met de provincie en het SRE wordt gewerkt aan een samenhangend regionaal bedrijventerreinenbeleid waarbij een zorgvuldige afstemming tussen de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen centraal staat. In 2008 werd hiervoor de Regionale Agenda Bedrijventerreinen (RAB) vastgesteld. De conjuncturele en structurele ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt maakten het echter steeds noodzakelijker om de plannen bij te stellen omdat de regio anders zou afstevenen op een aanzienlijk overschot aan bedrijventerreinen. Daarom zijn in 2012 en 2013 nieuwe regionale planningsafspraken uitgewerkt, die zijn vastgelegd in de 'regionale programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant' (juni 2013). Daarbij is - conform de aanbevelingen uit de 'Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties', die in paragraaf 5.2.3 is genoemd - gebruik gemaakt van het verkeerslichtmodel:

1. 'groen' zijn (delen van) plannen die tot 2020 zeker wel zullen worden ontwikkeld;
2. 'oranje' zijn (delen van plannen) die op basis van de huidige inzichten niet worden ontwikkeld tot 2020;
3. 'rood' zijn (delen van plannen) die van de kaart verdwijnen en helemaal niet meer worden ontwikkeld.

Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er in de periode 2012-2013 in totaal 429 ha aan gepland bedrijventerrein 'on hold' is gezet en 19 ha is geschrapt (zie onderstaande tabel). 493 ha staat nog op 'groen'. Gelet op berekende de totale vraag in de regio van 411 ha betekent dit, dat er nog altijd een overcapaciteit is van 86 ha. Gelet op de onzekerheidsmarges in zowel vraag en aanbodontwikkeling wordt dit legitiem geacht.

Regio	Aanbod	Groen	Oranje	Rood
SG	626	313	312	0
De Kempen	120	87	22	11
De Peel	143	50	93	0
A2-gemeenten	48	41	0	8
Totaal Zuidoost	**940**	**493**	**429**	**19**

Regio	Vraag	Aanbod	Oranje+Rood	Overaanbod[2]
SG[1]	230	626	312	**84**
De Kempen	61	120	33	**26**
De Peel	88	143	93	**-38**
A2-Gemeenten	32	48	8	**8**
Totaal Zuidoost	**411**	**937**	**446**	**86**

[1] Gerekend is met het TM Brainport scenario

[2] Overaanbod = Aanbod – Oranje+Rood - Vraag

Voor de gemeente Asten betekenen deze regionale planningsafspraken onder andere dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Nobisweg Noord (5,3 ha netto uitgeefbaar) on hold is gezet (code 'oranje'). Bedrijventerrein Florapark (8 ha netto) staat op 'groen'. In bijlage 8 van de bedrijventerreinafspraken wordt een nadere toelichting gegeven en wordt expliciet ingegaan op bedrijventerrein Florapark, waarbij het wordt beschreven met de voormalige naam De Stegen:

"Het terrein De Stegen ligt in de gemeente Asten, subregio De Peel. Het terrein is nog niet planologisch hard, er moet nog een procedure doorlopen worden en er ligt maximaal een voorontwerp bestemmingsplan (status is zacht). Het terrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid. De netto oppervlakte van het terrein is 8,0 hectare. Er heeft nog geen uitgifte plaatsgevonden. Deze 8 hectare zijn echter nog niet direct uit te geven, ze zijn nog niet bouwrijp. Het terrein heeft de status groen, het plan wordt op basis van de huidige inzichten voor 2020 ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO".

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Toekomstvisie De Avance

De gemeente Asten heeft met het opstellen van Toekomstvisie 'De Avance' in 2006 een structuurvisie ontwikkeld voor de middellange (10 jaar) en lange termijn (25 jaar), gekoppeld aan een viertal strategische keuzen:

- Asten kiest voor een bewuste en beheerste schaal- en kwaliteitssprong die het behoud en de versterking van wonen, werken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt.
- Asten kiest daartoe voor het geconcentreerd benutten van de economische potenties die voortvloeien uit de ligging aan de A67.
- Buiten het economische ontwikkelingsgebied kiest Asten voor behoud en versterking van de bestaande omgevingskwaliteiten. De ligging tussen de armen van de Aa en de Astense Aa wordt ten volle benut.
- Asten richt zich in eerste instantie op de opvang van lokale behoefte.

In 2010 heeft de gemeenteraad delen van De Avance ten aanzien van bedrijvigheid ingetrokken. Het gaat hier om de onderbouwing van de behoefte en de locaties waar mogelijk in de toekomst nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

5.4.2 Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

In 2009 is door de gemeenten Asten en Someren de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' vastgesteld. In deze visie hebben de gemeenten en het georganiseerde bedrijfsleven in Asten en Someren een gezamenlijk ambitieniveau voor de bedrijventerreinen in de gemeenten neergelegd.

Een belangrijk uitgangspunt van de visie is de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De hoofdbeleidsuitgangspunten van de visie zijn:

- duurzaam gebruik van bestaande terreinen;
- ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voorzien.
- uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plek; dit vraagt om een heldere segmentering van de bedrijventerreinen;
- solitaire vestigingslocaties in het de kernen en het buitengebied verdienen maatwerk;
- het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.

5.4.3 Structuurvisie bedrijventerreinen

In de op 13 november 2012 vastgestelde 'Structuurvisie bedrijventerreinen 2012' worden de hoofdkeuzen van de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' en de 'Centrumvisie' ruimtelijk vertaald en uitgewerkt. De structuurvisie vormt het beleidsmatig kader voor dit bestemmingsplan.

Een sterke functionele structuur

Een goede samenhang tussen de functionele ontwikkelingen op de bedrijventerreinen en het centrum van Asten wordt erg belangrijk geacht. De bedrijventerreinen zijn uitermate belangrijk voor het behoud en een positieve ontwikkeling van de economie in Asten. Hiertoe dienen deze terreinen ruimte te bieden voor ondernemersdynamiek. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerreinareaal zijn beperkt, daarom wordt ingezet op het behoud van de beschikbare locaties en de kwaliteit op de terreinen;
- De bestaande bedrijventerreinen blijven in de toekomst primair behouden als locatie voor de functies die traditioneel op bedrijventerreinen zijn gevestigd;
- Reguliere bedrijvigheid op de bedrijventerreinen ondervindt geen beperkingen ten gevolge van de vestiging van niet-traditionele functies, zoals bijvoorbeeld kantoren, sportscholen etc., die elders niet kunnen worden gevestigd.

Deze doelstellingen en uitgangspunten leiden tot de volgende functionele beleidskeuzen voor de bedrijventerreinen:

- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen worden niet toegestaan. Productiegebonden

detailhandel wordt toegestaan tot maximaal 100 m^2 met uitzondering van voedings- en genotmiddelen. Internetdetailhandel is uitsluitend toegestaan zonder publiekgerichte activiteiten;
- Nieuwe zelfstandige kantoren worden niet toegestaan;
- Dienstverlenende bedrijven worden niet toegestaan;
- Bedrijfsverzamelgebouwen worden op bestaande bedrijventerreinen toegestaan;
- Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan.

Optimaliseren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden

De bedrijventerreinen moeten de ondernemers in staat stellen hun eigen bedrijfsontwikkelingen zo goed mogelijk vorm te geven. De combinatie van het bieden van voldoende ruimte versus het voorkomen van overlast en het borgen van rechtszekerheden is vertaald in de volgende fysieke beleidskeuzen:

- De maximale bouwhoogte wordt - vanwege veranderende bedijfsprocessen en andere eisen ten aanzien van bouwtechnieken en overspanningen - opgetrokken naar 12 meter, waarbij geen onderscheid meer wordt gemaakt naar goot- en nokhoogte, met uitzondering van de aan woonwijken grenzende randen van het bedrijventerreinwaar uit oogpunt van zorgvuldigheid en rechtsbescherming de bestaande bouwrechten gehandhaafd worden. De bouwhoogte van 12 meter komt voort uit zowel de noodzakelijke hoogte voor een kraanbaan met vrije werkruimte in de metaalbranche, als de wens van groothandels om meer opslag op minder grond te realiseren (duurzaamheid). Zie ook paragraaf 4.3 van deze toelichting;
- Uitgegaan worden van een maximum bebouwingspercentage van 70% met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 80%. Voor bestaande situaties met een hoger bebouwingspercentage zal het overgangsrecht worden toegepast. Bij sloop en vernieuwing van de bebouwing op deze kavels dient het bebouwingspercentage terug te worden gebracht naar 80%, om zo deze kavels ook weer toekomstbestendig te maken. De verruiming van de bouwhoogte naar 12 meter compenseert deze inperking van het bebouwingspercentage;
- Uitgangspunt is dat parkeren per definitie op eigen terrein dient plaats te vinden;
- Open opslag wordt alleen onder voorwaarden toegestaan;
- Op vrijwel alle terreinen is maximaal sprake van categorie 3. Daar waar bedrijventerrein grenst aan rustige woonwijken zal maximaal categorie 2 blijven/worden toegestaan. Daar waar sprake is van een aangrenzend gemengd gebied, zal worden bezien of maximaal categorie 3 ruimtelijk acceptabel is. Bestaande afwijkingen van de maximale milieucategorie zullen specifiek worden bestemd;
- splitsing van percelen zal alleen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan;
- Vestiging van nieuwe BEVI-inrichtingen wordt in principe niet toegestaan. Als een reeds op een terrein gevestigd bedrijf zich wenst door te ontwikkelen naar een BEVI-inrichting zal op basis van maatwerk worden bezien of de huidige locatie geschikt is voor deze ontwikkeling.

Beschouwing voor Florapark

Nieuwe bedrijventerreinen hebben geen prioriteit maar blijven wel noodzakelijk voor bedrijven om in de gemeente te kunnen blijven ondernemen. De gemeente Asten heeft geen uitgeefbaar bedrijventerrein op voorraad. In de gemeentelijke structuurvisie "Toekomstvisie De Avance" uit 2006 zijn een aantal strategische keuzen gemaakt ten aanzien van bedrijventerreinen op de middellange en lange termijn. In deze visie is De Florapark (voormalig: De Stegen) aangemerkt als mogelijke uitbreidingsrichting. Gezien de omvang van circa 12 hectare bruto kan Florapark als enige locatie voorzien in de ruimtebehoefte op korte en middellange termijn. Daarnaast zijn de samenwerking met Someren en het beperken van het risico van de ontwikkeling factoren die van belang waren om alleen Florapark aan te merken als ontwikkelingslocatie op de structuurkaart behorende bij deze visie. Een vraag-aanbod analyse voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is opgenomen in als bijlage bij de Structuurvisie.

5.4.4 Welstandsbeleid

De nieuwe welstandsnota van de gemeente Asten is in 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn ruimtelijke ambities per gebied weergegeven. Vergeleken met de voorgaande welstandsnota uit 2004 zijn de welstandsniveaus voor een aantal onderdelen naar beneden bijgesteld en is het aantal beoordelingscriteria verminderd. Voor bedrijventerreinen op zichtlocaties langs ontsluitingswegen is het welstandsniveau verlaagd van niveau 1 (hoog niveau) naar niveau 2 (normaal welstandsniveau. Voor kavels 'middenin' een bedrijventerrein geldt welstandsniveau 3 (laag) en de achterzijden van bedrijfsgebouwen zijn in het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente vrij (niveau 4). Deze regels gelden voor bestaande situaties. Voor nieuwe ontwikkelingen kunnen extra ambities in een beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd.

Voor bedrijventerrein Florapark is daarom parallel aan dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat al qua structuur en indeling al volledig anticipeert op het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente. Na separate vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit gaan maken van het nieuwe gemeentelijk welstandsbeleid. Dit beeldkwaliteitsplan (dat is bijgevoegd in bijlage 20) stelt zowel eisen ten aanzien van de openbare ruimte als de bedrijfskavels. Het uitgewerkte inrichtingsplan voor de parkzone is aan dit beeldkwaliteitsplan toegevoegd. De eisen ten aanzien van de openbare ruimte zijn ook integraal opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

5.4.5 Groenstructuurplan

In 1999 is een groenstructuurplan opgesteld met de volgende doelstellingen:

- het benoemen van de bestaande en te ontwikkelen hoofdgroenstructuur;
- het benoemen van de bestaande en te ontwikkelen ecologische structuur;
- het signaleren van knelpunten en ontwikkelingsrichtingen voor de komende 10 jaren;
- het aangeven van een toetsingskader voor andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Tot de hoofdgroenstructuur van de gemeente Asten worden die groenvoorzieningen gerekend die in visueel-ruimtelijk of functionele zin van toegevoegde waarde zijn voor alle inwoners en voor passanten en toeristen.

De bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. De randen van de terreinen wel. Dit geldt ook voor de randen van het bedrijventerrein Florapark.

5.4.6 Gemeentelijk waterbeleid

Waterplan

In samenwerking met waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Asten eind 2006 het Waterplan Asten (Royal Haskoning, 9R3000) vastgesteld. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend)beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn in dat opzicht "hard" te noemen. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen. Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting.

Met betrekking tot ontwikkelingslocaties zijn in het waterplan de volgende beleidsuitgangspunten beschreven:

- bij nieuwe plannen dient altijd onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen;
- hergebruik van hemelwater wordt vooral overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd;
- er moet bij nieuwe aanleg van een rioolstelsel minimaal een gescheiden stelsel worden aangelegd;
- bij alle nieuwe bouwprojecten moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie;
- de waterberging moet voldoen aan de eisen van waterschap Aa en Maas;
- met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater dient teruggedrongen te worden.

Bij het opstellen van de waterparagraaf voor voorliggend bestemmingsplan zijn specifiek voor

Florapark uitgangspunten geformuleerd ter aanscherping van het waterbeleid. Paragraaf 6.3 gaat hier nader op in.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017 (GRP) is naast de afvalwaterzorgplicht aandacht gegeven aan de hemelwaterzorgplicht en de grondwaterzorgplicht. Met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft de gemeente Asten invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat in overleg met de waterbeheerders, gestreefd wordt naar doelmatige waterhuishouding waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen een belangrijk uitgangspunt is. Schoon water wordt daarbij niet naar de RWZI afgevoerd.

5.4.7 Nota archeologiebeleid

Voor de implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijk beleid, is de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Asten' met een archeologische beleidskaart ontwikkeld. Op deze beleidskaart zijn zeven categorieën onderscheiden, waarbij per categorie (bekende of verwachte waarde) het beleid voor archeologisch onderzoek aangegeven. Door het vaststellen van de Nota en de archeologische beleidskaart, is een objectief kader ontstaan waaraan ruimteclaims getoetst kunnen worden.

Het plangebied Florapark valt op grond van de archeologische beleidskaart in beleidscategorie 4. Het ruimtelijk beleid van categorie 4 is gericht op het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie in bestemmingsplannen. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld én een verstoringsoppervlak groter dan 250 m^2.

De gemeente Asten heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een facetplan vast te stellen teneinde de archeologische waarden te beschermen in de periode dat er (nog) geen Malta-proof bestemmingsplan is vastgesteld. De archeologische beleidskaart heeft gefungeerd als onderlegger van het bestemmingsplan 'Asten archeologie 2012', dat op 24 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Asten. In dat bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden vrij gegeven, waardoor een bescherming door middel van een dubbelbestemming niet meer nodig is (zie ook paragraaf 6.4).

5.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid

In april 2008 is het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Dit biedt een kader voor het omgaan met risico's ten aanzien van externe veiligheid en geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De rapportage bestaat uit drie delen: een beleidsvisie, een basisdocument en een werkprogramma. De beleidsvisie bevat het gebiedsgericht ambitieniveau. Het basisdocument bevat de relevante aandachtsgebieden en acties voor de komende jaren. Deze zijn vervolgens nader geconcretiseerd in het werkprogramma, dat jaarlijks wordt geëvalueerd.

Het uitgangspunt voor de visie is het beperken van de risico's die de burgers in Asten lopen als gevolg van risicovolle activiteiten, met als doel een veiliger woon- en werkklimaat. De wettelijke normen zijn daarbij de minimale basis. Door middel van een aantal strategische uitgangspunten, uitgewerkt in een gebiedsgerichte benadering wordt gestreefd naar een hoger ambitieniveau.

Om aan te geven waar welke functies mogelijk zijn, wordt een gebiedsgerichte aanpak gebruikt, waarbij drie gebiedstypen zijn gedefinieerd: "risicoluw gebied" (centrum en woonwijken), "gemengd gebied" (centrum en woonwijken) en "intensief gebied" (bedrijventerreinen en hoofdinfrastructuur). In onderstaande tabel is op welke manier per gebiedstype met externe veiligheid wordt omgegaan.

Gebiedsgerichte indeling	Risicovol gebied		Gemengd gebied		Intensief gebied	
	Woonwijken	Centrum	buitengebied	Infrastructuur	Bedrijventerreinen	Hoofdinfrastructuur (A67)
Bestaande risicovolle inrichtingen	Pro-actieve benadering t.a.v. sanering, Uitsterfbeleid		Toegestaan, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de PR-contour (10^{-6}/jaar) én een adequate verantwoording van het GR wordt uitgevoerd. (dient in combinatie met elkaar te worden beoordeeld)			
Bestaande (beperkt) kwetsbare objecten	Toegestaan					
Nieuwe risicovolle inrichtingen	Niet toegestaan		Niet toegestaan, met uitzondering van agrarische bedrijvigheid en propaantanks, op voorwaarde, dat wordt voldaan aan de PR-contour (10^{-6}/jaar) én een adequate verantwoording van het GR wordt uitgevoerd.	Niet toegestaan, met uitzondering van LPG-tankstations,	Vestiging toegestaan, op voorwaarde dat: wordt voldaan aan de PR-contour (10^{-6}/jaar) én een adequate verantwoording van het GR wordt uitgevoerd.	
Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten	Toegestaan, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de PR-contour (10^{-6}/jaar) én een adequate verantwoording van het GR wordt uitgevoerd.				Vestiging niet toegestaan, tenzij: dat wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de PR-contour (10^{-6}/jaar) en een adequate verantwoording van het GR wordt uitgevoerd.	
Risicocommunicatie	Geen prioriteit		Lage prioriteit		Hoge prioriteit	

In aanvulling hierop is in de structuurvisie bedrijventerreinen 2012 de stelregel gesteld, dat - als de gemeente medewerking verleent aan de vestiging van een BEVI-bedrijf op een bedrijventerrein - het invloedsgebied niet over een woonwijk ligt.

5.4.9 Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan

Het in oktober 2006 door de gemeenteraad van Asten vastgestelde Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (GVVP) vormt het verkeerskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het betreft een plan waarin zowel de doelstellingen van het beleid worden geformuleerd, actuele ontwikkelingen (o.a. duurzaam veilig) worden beschreven, knelpunten en probleemsituaties in beeld worden gebracht en uiteindelijk een diversiteit aan concrete plannen wordt gepresenteerd voor de periode tot circa 2016. Het GVVP geeft kortom inzicht in knelpunten en probleemsituaties in de bestaande verkeersstructuur en vormt het kader voor nieuwe ontwikkelingen op verkeers- en vervoersniveau.

De hoofddoelstelling van het GWP luidt als volgt:

"De gemeente Asten biedt een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, waarbij de kwaliteit voor de individuele burger in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de rest van de samenleving. Daarbij waar mogelijk en gewenst samenwerken met andere overheden en belangengroeperingen om aldus een breed gedragen verkeers- en vervoersbeleid te voeren."

Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de meer concrete doelstellingen:

- voorzien in de groeiende behoefte aan mobiliteit;
- verhogen van de verkeersveiligheid;
- verbeteren van de leefbaarheid;
- garanderen van de bereikbaarheid.

De algemene uitgangspunten zijn op het plangebied van dit bestemmingsplan van toepassing.

5.4.10 Nota Parkeernormen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de parkeerbehoefte in de gemeente Asten. Voor een duurzame bereikbaarheid is het belangrijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij het toetsen van de plannen speelt altijd de vraag hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. Om te voorkomen dat er in de toekomst een onacceptabele parkeerdruk ontstaat, heeft de gemeente Asten de te hanteren parkeernormen vastgelegd in de op 20 december 2011 door de gemeenteraad van Asten vastgestelde Nota Parkeernormen.

In de Nota Parkeernormen is een samenhangend stelsel van eisen en normen opgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernormen dienen gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gemeente Asten.

Binnen de gemeente Asten worden verschillende gebieden onderscheiden. Elk gebied heeft haar eigen karakter dat invloed heeft op de parkeervraag, een gebiedsprofiel. Op basis van de landelijke kencijfers van het CROW en de lokale onderzoeksresultaten is een parkeernorm op maat bepaald voor het betreffende gebiedsprofiel. De volgende gebieden worden onderscheiden:

1. centrum Asten;
2. woonwijken Asten;
3. Ommel;
4. Heusden;
5. bedrijventerreinen;
6. buitengebied;

Florapark valt binnen het gebiedsprofiel 'bedrijventerreinen'.

De gemeente Asten heeft ervoor gekozen om een aparte Nota Parkeernormen vast te stellen. In dit bestemmingsplan is de Nota Parkeernormen opgenomen als bijlage 2 bij de regels.

5.4.11 Parkmanagement en gronduitgiftebeleid

Parkmanagement is een hulpmiddel om door middel van samenwerking de kwaliteit en daarmee waardevastheid van het vastgoed op een bedrijventerrein, op langere termijn beter te kunnen waarborgen. Als onderdeel van de planontwikkeling voor Florapark is een adviesnotitie over parkmanagement opgesteld. Dit is als bijlage 24 toegevoegd aan deze toelichting. De gemeente Asten heeft aangegeven er voorstander van te zijn als er een vorm van Parkmanagement op Florapark zou komen, maar dit zal vanuit de bedrijven die zich op het terrein vestigen zelf moeten groeien. De gemeente wil haar eigen rol hierin beperken tot een faciliterende rol. Dit betekent concreet het volgende:

- in koopovereenkomsten zal een verplichting voor de koper worden opgenomen dat wordt aangesloten bij een samenwerkingsverband van bedrijven (VvE of ander samenwerkingsverband);
- het is aan het samenwerkingsverband om te besluiten op welke taken en verantwoordelijkheden ze zich zal richten, maar het is waarschijnlijk dat het aspect veiligheid als eerste zal worden opgepakt;
- indien en voor zover er vanuit het samenwerkingsverband initiatieven voortkomen tot verdergaande samenwerking tussen bedrijven zal de gemeente, zonodig, als overlegpartner fungeren.

Om zorgvuldig met de beschikbare ruimte op Florapark om te gaan, wordt gelijktijdig met het voorliggend tevens een gronduitgiftebeleid opgesteld. Dit gronduitgiftebeleid bestaat uit uitgiftecriteria, een uitgifteprotocol en eventueel aanpassing van de algemene verkoopvoorwaarden.

De uitgiftecriteria zijn bedoeld om helder te kunnen verantwoorden waarom een bepaalde ondernemer wel of geen kavel krijgt toegewezen. Deze zijn onderverdeeld in een drietal groepen:

- een aantal uitsluitingscriteria waar in principe alle bedrijven aan dienen te voldoen;
- een aantal prioritaire wensbeelden vanuit de gemeente;
- een aantal overige wensen op basis waarvan, als er meerdere gegadigden voor een bepaald perceel bestaan, een voorkeur wordt uitgesproken.

Het uitgifteprotocol beschrijft de wijze waarop met aanvragen voor bedrijfsgrond wordt omgegaan, alsmede de procedure, vanaf het eerste contact met een aanvrager, tot aan het daadwerkelijk juridisch transport van het eigendom van de grond. Deze procedure bestaat uit

een aantal fasen:

1. Intake;
2. Detailanalyse;
3. Ontwerpfase;
4. Vergunningenfase.

Voor meer informatie over het gronduitgiftebeleid wordt verwezen naar de notitie die in bijlage 25 is opgenomen.

5.4.12 Handboek ruimtelijke plannen 2010 en Bestemmingsplan bedrijventerreinen 2013

Om de herkenbaarheid, kwaliteit en uniformiteit in de opbouw en structuur van de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente goed te waarborgen, heeft de gemeente Asten in 2010 samen met de gemeente Someren het Handboek Ruimtelijke Plannen 2010 vastgesteld. Hierin zijn algemene voorwaarden opgenomen waar alle bestemmingsplannen aan dienen te voldoen, dit in aanvulling op de wettelijke vereisten uit de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

Ten behoeve van een eenduidige uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op de vier bestaande Astense bedrijventerreinen ('t Hoogveld, Nobis, Molenakkers en Hazeldonk), heeft de gemeente Asten tijdens de laatste actualiseringsronde besloten om een integraal Bestemmingsplan bedrijventerreinen op te stellen. Belangrijke onderleggers voor dat bestemmingsplan zijn de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 en de Structuurvisie Bedrijventerreinen geweest. In de regels van dat bestemmingsplan is onder andere gesteld dat op de voor 'bedrijventerrein' aangewezen percelen in principe een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is vanwege de wens tot uniformiteit getracht zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de structuur en de planregels uit het handboek Ruimtelijke Plannen 2010 en het bestemmingsplan bedrijventerreinen 2013.

Hoofdstuk 6 Planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het bestemmingsplan zijn ingepast.

6.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor bedrijventerrein Florapark is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft. Daarnaast is gesteld dat 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' (activiteit D11.3) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 ha of meer. Deze(indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

6.2 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie.

6.2.1 Beleidskader

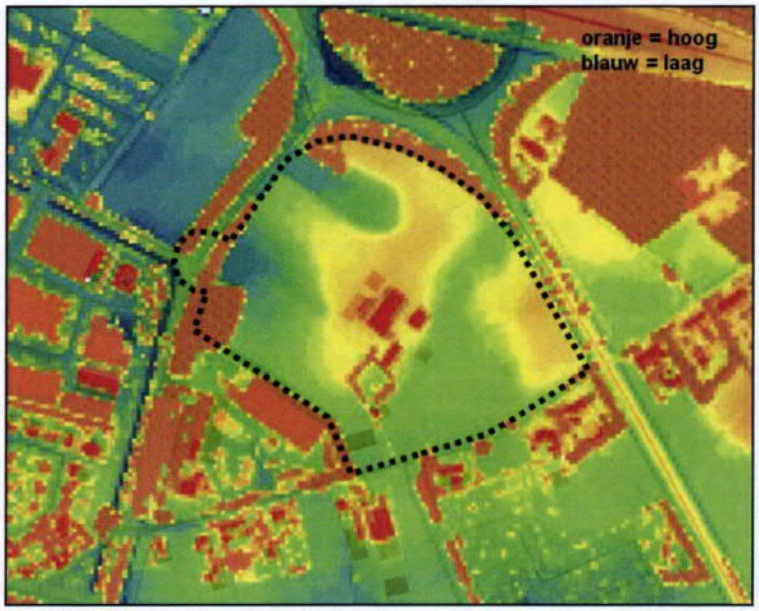
De gemeente Asten beschikt niet over een bodemkwaliteitskaart. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat er geen sprake is van gebiedsspecifiek beleid, ten aanzien van de bodemkwaliteit, binnen de gemeente Asten.

De eerder vastgestelde Bodemkwaliteitskaart (2002) is niet meer vigerend.

6.2.2 Huidige bodemsituatie

Maaiveldverloop

In onderstaande figuur is het huidige maaiveldverloop weergegeven, gebaseerd op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Uit de AHN blijkt het maaiveld vanaf het midden (NAP +25,5 tot +25,9 m) richting het (noord)westen (NAP +23,6 tot +23,8 m) en zuidoosten (NAP +24,2 tot +24,5 m) af te lopen. Richting de noordoosthoek loopt het maaiveld weer op (NAP +25,6 m).



Figuur 6.1 Maaiveldverloop (bron: AHN viewer)

Bodemopbouw

De bodem in het plangebied bestaat volgens de Bodemkaart van Nederland uit lage en hoge enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (EZg21).

Lage enkeerdgronden liggen in de beekdalen. De 0,5 tot 0,7 m dikke, humushoudende bovengrond is zeer donker bruin of zwart van kleur en bestaat over het algemeen uit zeer humeus, zwak lemig fijn zand met roestvlekken. Deze laag gaat via een circa 0,2 m dikke, humeuze tot venige bovengrond van het begraven profiel over in grijs, lemig, matig fijn zand.

De hoge zwarte enkeerdgronden bestaan bovenin uit een 0,7 tot 1,0 m dikke, humushoudende grijsbruine tot zwarte laag. Op 0,7 tot 1,0 m –mv bevindt zich in het zwak lemige of leemarme fijne zand een bruine, min of meer duidelijke podzol B-horizont die geleidelijk overgaat in een fletsgele tot grijze C1-horizont.

Tabel 6.1 Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m -mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafie
0 - 25	Zand/leem/klei	deklaag	Formatie van Boxtel
25 - 35	Zand en grind afgewisseld met klei	1e watervoerend pakket	Formatie van Beegden
35 – 70	Zand en grind	2e watervoerend pakket	Formatie van Sterksel
70 – 100	Zand, klei en leem	3e watervoerend pakket	Formatie van Stramproy
105 - 125	Klei	Scheidende laag	Formatie van Waalre
> 125	Zand en klei	Geologische basis	Kiezeloöliet Formatie

Waterdoorlatendheid bodem

De waterdoorlatendheid (k-waarde) van de verzadigde zone is bepaald op circa 0,8 m/dag. Opmerking daarbij is dat de doorlatendheid vanwege de heterogeniteit van de bodem binnen het plangebied kan variëren, zowel minder als meer dan de 0,8 m/d.

6.2.3 Bodemkwaliteit

Uitgevoerde onderzoeken

Ter plaatse van het plangebied zijn een historisch vooronderzoek, een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend onderzoek verricht (zie bijlagen 2, 3 en 4).

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt het volgende:

- Op het erf van de paardenhouderij aan de Stegen 67 is een bovengrondse tank aanwezig. Voor zover bekend, is niet vastgesteld of deze tank een invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse;

- Aangrenzend aan het plangebied (op de percelen 547, 548 en 340) is er sprake van verdachte deellocaties die reeds zijn onderzocht. Het betreft hier de locaties Stegen 1 en Stegen 64. Bij de onderzoeken op de locaties de Stegen 1 en 64 (respectievelijk uitgevoerd in 1993 en 1994) worden in de bovengrond lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en EOX aangetroffen. In de ondergrond worden plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK en zware metalen aangetroffen.
- Het grondwater nabij het plangebied is over het algemeen, voor zover onderzocht, licht tot (incidenteel) sterk verontreinigd met zware metalen. De aangetroffen licht tot matig verhoogde gehaltes zware metalen zijn waarschijnlijk te beschouwen als verhoogde regionale achtergrondgehalten. De oorsprong van de incidenteel sterke verontreiniging van het grondwater met zware metalen is onbekend. De verhoogde gehalten worden als regionale achtergrondwaarden beschouwd.
- In het gebied hebben, voor zover bekend, geen saneringen plaatsgevonden.

Verkennend bodemonderzoek

Gelet op de resultaten van het vooronderzoek heeft de gemeente Asten een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van de erven van Stegen 65 en Stegen 67 zijn noch in de grond noch in het grondwater substantiële verontreinigingen aangetroffen. Ook zijn ter plaatse van de bovengrondse olieopslagen op het perceel Stegen 67 geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen.
- Wel worden ten noordoosten van de woning op Stegen 67 in lichte tot plaatselijk sterke mate puinresten in de bodem en asbestverdacht materiaal op de bodem aangetroffen. Ook op het perceel Stegen 65 worden plaatselijk matig veel puinresten in de bodem aangetroffen.
- De bovengrond van de akkerlanden is met name aan de noordzijde licht tot zeer licht verontreinigd met zware metalen. De oorzaak hiervan is vooralsnog niet eenduidig aan te geven. De ondergrond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- Nabij de loods op het naastgelegen terrein van Primasta worden plaatselijk resten asbestverdachte materialen op de bodem aangetroffen.
- De bermen van de asfaltweg zijn matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en/of PAK's. Ter plaatse van de asfaltweg zelf worden lichte verontreinigingen aangetroffen.
- Het grondwater van de onderzoekslocatie is overwegend niet tot licht verontreinigd met zware metalen, deze kunnen worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden. In enkele peilbuizen worden (zeer) lichte verontreinigingen met xylenen aangetroffen, mogelijk ten gevolge van meetfouten of een externe beïnvloeding.
- Bij peilbuis 124 wordt een matige verontreiniging met nikkel in het grondwater aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 126 zijn een sterke verontreiniging met koper en matige verontreinigingen met nikkel en zink aangetroffen.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan in het rapport:

- Hoewel visueel vooralsnog geen bijmengingen met asbest zijn aangetroffen ter plaatse van de erven van Stegen 65 en Stegen 67 vormen de aangetroffen puinresten wel aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar het voorkomen van asbest conform NEN5707. Hetzelfde geldt voor de aangetroffen asbestverdachte materialen ten noordoosten van de loods van Primasta.
- De verontreinigingen rond de asfaltweg vormen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt om als eerste stap de afzonderlijke monsters te laten onderzoeken.
- Geadviseerd wordt om ten aanzien van de verontreinigingen met zware metalen in het grondwater van peilbuizen 124 en 126 een herbemonstering van het grondwater en analyse op zware metalen uit te laten voeren.
- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.

Aanvullend onderzoek

Op basis van de conclusies uit het bovengenoemde verkennend bodemonderzoek is in het najaar van 2013 voor een aantal aspecten een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

- Voor het erf van Stegen 67 is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is in vier van de twaalf gegraven gaten asbesthoudend materiaal aangetroffen. De gevonden concentratie asbestverdacht materiaal geeft aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar asbest. Dit nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd.
- Uit het uitgevoerde nader onderzoek in de bermen rondom de asfaltweg (vanaf de weg Stegen naar het erf van Stegen 65 en 67) is gebleken dat een groot deel van de berm langs de asfaltverharding sterk verontreinigd is met zink. Om de totale omvang van deze sterke verontreiniging vast te kunnen stellen, en de hoogte van de saneringskosten te bepalen, dient deze middels een nader onderzoek verder te worden afgeperkt (zowel in horizontale en verticale richting). Aangezien er meer dan 25 m^3 grond tot boven de interventiewaarde verontreinigd is, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is de provincie Noord-Brabant hiervoor bevoegd gezag. Voordat hier graafwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd, dient er een sanering plaats te vinden. Daartoe moet een BUS-melding te worden ingediend bij de provincie. Dit heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.
- Uit de resultaten van de herbemonstering van het grondwater tenslotte is gebleken dat de resultaten vergelijkbaar zijn met die van de eerdere bemonstering. De aanwezigheid van zware metalen in het grondwater kan grotendeels worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondwaarden, atmosferische depositie en door het gebruik van mest.

Voor het erf van Stegen 65 en het perceel ten noordoosten van de bestaande loods van Primasta is nog geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd vanwege de huidige eigendomsverhoudingen. Dit zal op een later tijdstip alsnog gebeuren.

Asbestonderzoek

In het najaar van 2014 is een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd voor Stegen 65-67 e.o. op basis van de NEN 5707, om na te gaan of de verdenking van bodemverontreiniging met asbest terecht is. Het rapport is opgenomen in bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van bodemverontreiniging met asbest.

Nader asbestonderzoek

Voor Stegen 67 is in februari 2015 een verkennend onderzoek naar het voorkomen van asbest uitgevoerd conform NEN5707. Het rapport is opgenomen in bijlage 6.

Het onderzoek maakt onderscheid in het noordwestelijk terrein (RE1) en het zuidoostelijk terrein (RE2).

Voor RE2 wordt geconcludeerd dat geen sprake is van verontreiniging met asbest.

Binnen RE1 is een afwijkende sleuf gevonden, die als representatief voor de gehele eenheid beschouwd dient te worden. Dit betekent dat 670 m^2 onbebouwd terrein binnen RE1 als verontreinigd beschouwd wordt, waarmee de verontreinigde grond circa 335 m^3 zal zijn. Deze ernstige verontreiniging met asbest betekent niet dat er sprake is van een onaanvaardbare situatie. Werkzaamheden in of met deze grond dienen als sanering plaats te vinden op basis van een BUS-melding of saneringsplan.

Conclusie

Op basis van het verrichte bodemonderzoeken bestaat een aantal aandachtspunten waar bij de uitvoering rekening mee dient te worden gehouden. Vooralsnog vormen deze aspecten geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

6.3 Water

In het kader van de Watertoets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied, is eerst het relevant beleid samengevat.

6.3.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken.

Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies van de waterbeheerder.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en Rijksbeleid.

Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan. Gemeenten hebben hierin specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen. Gemeenten en waterschappen informeren de provincies over voortgang van het uitvoeringsbeleid en knelpunten bij de uitvoering. Het gemeentelijk Waterplan van de gemeente Asten speelt daar een belangrijke rol in (zie paragraaf 5.4.6).

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

6.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal waterbeleid

Volgens de Verordening Water Noord-Brabant 2009 ligt het plangebied niet binnen een attentie- en/of beschermingszone ten behoeve van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Ook ligt het gebied volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van een drinkwaterwinning.

Beleid waterschap Aa en maas

Waterbeheerplan

Het huidige Waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het Waterbeheerplan is uitgewerkt in de **beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets"**. Onderstaand zijn de uitgangspunten, afkomstig uit deze nota toegelicht:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezocht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren;
- waterschapsbelangen: er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dient hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed te worden. Het betreft de volgende onderwerpen:
  1. ruimteclaims voor waterberging;
  2. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
  3. aanwezigheid en ligging watersysteem;
  4. aanwezigheid en ligging waterkeringen;
  5. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het Waterschap.

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen dient de bui die statistisch gezien 1 keer in de 10 jaar voorkomt + 10% binnen het plangebied geborgen te worden. Bij een bui die statistisch gezien 1 keer in de 100 jaar voorkomt + 10% mogen 'water op straat situaties' ontstaan, mits er geen

onacceptabele schade optreedt (bijvoorbeeld aan gebouwen). De waterberging dient volledig boven de GHG te liggen. Voor het berekenen van de berging dient het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) gehanteerd te worden.

Bij het berekenen van de waterberging mag een afvoercoëfficiënt (landbouwkundige afvoer) meegenomen worden. Volgens de afvoercoëfficiëntenkaart van het waterschap kent het plangebied een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha. Deze waarde gelden bij een T=10 + 10%. Bij een T=100 + 10% geldt een twee maal zo grote afvoer.

Voor de totale toelichting van de uitgangspunten wordt verwezen naar de beleidsnota **"Uitwerking uitgangspunten watertoets" uit 2007 van waterschap Aa en Maas.**

Keurbeleid

Binnen de keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige- en de meldingsplichtige handelingen die binnen de algemene regels van het waterschap vallen.

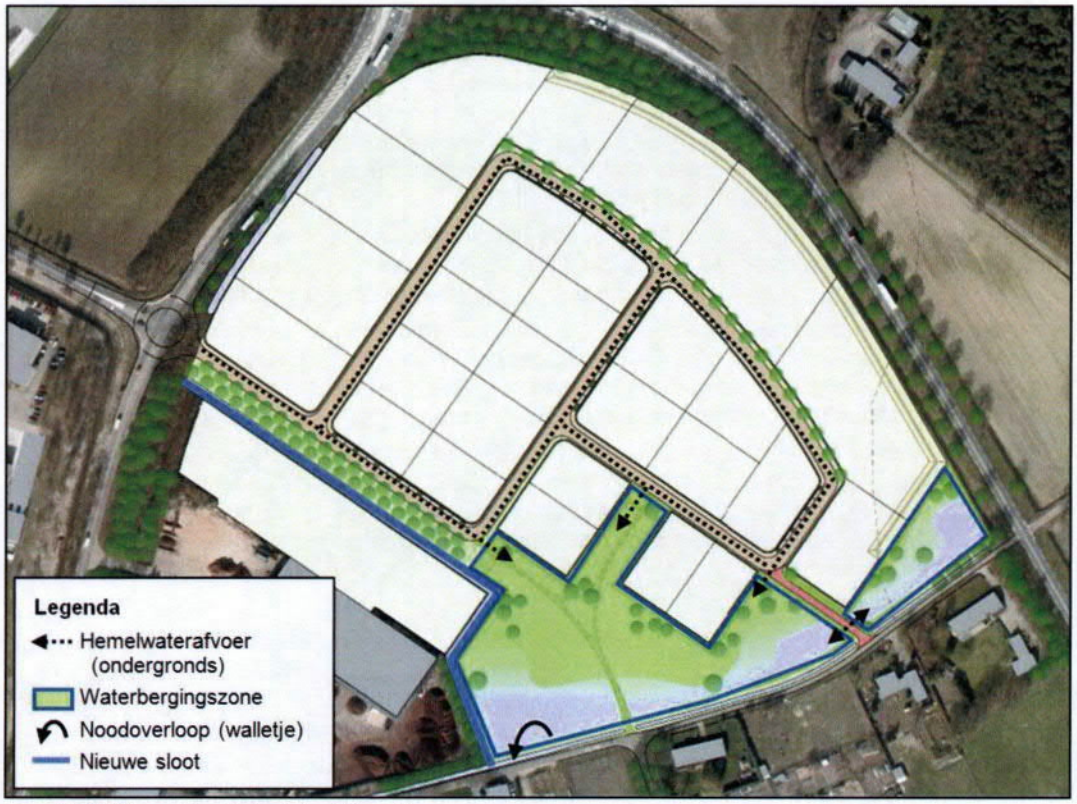
Bij de voorgenomen ontwikkeling vallen naar verwachting de volgende handelingen onder de vergunningplicht. Bij de verdere detaillering van de plannen wordt dit nader in beeld gebracht:

- het geheel of gedeeltelijk dempen, aanleggen van nieuwe, aanbrengen van wijzigingen in en met elkaar verbinden van oppervlaktewater:
  binnen het gebied worden mogelijk sloten/greppels gedempt, verlegd en/of gekruist;
- toename aan verhard oppervlak:
  binnen het gebied neemt het verhard oppervlak als gevolg van de bedrijfskavels en ontsluitingswegen toe;
- onttrekkingen van grondwater die nodig zijn voor het drooghouden van een bouwput ten behoeve van bouwkundige of civieltechnische werken, die groter zijn dan 50.000 m^3/maand, die groter zijn dan 200.000 m^3 in totaal en die langer duren dan 6 maanden. Dit geldt niet voor saneringen:
  of dit van toepassing is dient later in een bemalingsadvies te worden bepaald.

6.3.3 Plangebied

Voor het plangebied is een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf beschrijft de hoofdlijnen van de huidige situatie en de opzet van de toekomstige duurzame waterhuishouding. In figuur 6.2 is het gekozen hemelwatersysteem gevisualiseerd.

De conceptversie van de waterparagraaf is ter reactie voorgelegd aan het waterschap. Op basis hiervan is een preadvies in concept gegeven door het waterschap op 4 december 2013. De opmerkingen en aandachtspunten hieruit zijn meegenomen in deze waterparagraaf. Voor een beschrijving van de waterparagraaf wordt verwezen naar bijlage 8.



Figuur 6.2 Globale opzet hemelwaterstructuur Florapark

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Bureauonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek verricht (zie bijlage 9).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat zich in het plangebied geen bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Binnen een straal van 1 km rond het plangebied komen diverse vindplaatsen voor uit het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd. Deze vindplaatsen betreffen de historische dorpskern van Asten en enkele sites met aanwijzingen voor bewoning uit de IJzertijd en/of Romeinse Tijd. Zij liggen allen ten (zuid)westen van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied lijkt zich vooral bouwland te bevinden dat zeker sinds de late middeleeuwen al als zodanig in gebruik is geweest, zoals de hier voorkomende enkeerdgronden laten zien. Ten noord(oost)en van het plangebied kwamen tot aan het begin van de 20ste eeuw woeste gronden voor. De enige site die tot op heden onderzocht is in dit gebied leverde sporen op van een ontginningshoeve uit de late 13de of vroege 14de eeuw op. Het plangebied zelf heeft een hoge enkeerdgrond, wat wijst op langdurig gebruik als akkerland. Binnen het plangebied komen enkele boerderijen voor die ook al op het eerste kadastrale minuutplan te vinden zijn. De bodemopbouw lijkt intact te zijn, het AHN laat duidelijk zien dat in het plangebied welvingen en laagtes voorkomen. De aanwezigheid van een plaggendek betekent dat eventuele archeologische resten maar in beperkte mate verstoord zullen zijn. Voor alle perioden geldt een middelhoge (paleolithicum, neolithicum en Nieuwe Tijd) tot hoge verwachting (Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen).

Op grond van de opgestelde archeologische verwachting en de aanwezigheid van een plaggendek wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te laten voeren middels een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p).

Verkennend booronderzoek

Aanvullend op het bureauonderzoek is een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn niet in een aparte rapportage weergegeven, maar opgenomen in hoofdstuk 3 van het Programma van Eisen ten behoeve van het IVO-p (zie bijlage 10). Middels dit onderzoek is onderzocht of delen van het plangebied konden worden vrijgegeven, waardoor het onderzoeksgebied voor het proefsleuvenonderzoek zou kunnen worden verkleind.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het grootste deel van het plangebied de bodem intact is. Er is sprake van een plaggendek, waaronder in de meeste gevallen een tussenlaag aanwezig is. Dit betreft een vermenging van de basis van het plaggendek en het oorspronkelijke maaiveld.

In enkele boringen zijn resten van een B-horizont aangetroffen. Langs de Stegen, in het zuidelijke deel van het plangebied, is het plaggendek relatief dun. Ook is hier plaatselijk een venig niveau aangetroffen. Aangenomen wordt dat dit een relatief laaggelegen gebied betrof. Dit komt overeen met het hoogtebeeld zoals opgenomen in het bureauonderzoek.

Ter plaatse van de zone rond twee boringen lijkt de bodem te zijn verstoord. Ook de zone langs de Stegen lijkt, op basis van het relatief dunne plaggendek hier en de aanwezigheid van een dunne venige laag, minder aantrekkelijk te zijn geweest voor bewoning. Voor het overige deel van het plangebied zijn geen uitspraken te doen over de kans op het aantreffen van mogelijke archeologische waarden.

Proefsleuvenonderzoek

Ten behoeve van het IVO-p is een Programma van Eisen opgesteld, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag (zie bijlage 10). Het proefsleuvenonderzoek is begin 2015 uitgevoerd (zie bijlage 11).

Binnen het plangebied zijn twee archeologische vindplaatsen vastgesteld. Vindplaats 1 omvat perceleringen, greppels en offsite sporen uit de IJzertijd en de Middeleeuwen / Nieuwe tijd. Vindplaats 2 heeft betrekking op een greppel met palissade en een oude weg (karrensporen).

Uit de waardering blijkt dat beide vindplaatsen als niet behoudenswaardig worden beschouwd. Geadviseerd wordt om het gebied ten aanzien van de archeologie vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Ondanks dat het voorliggende onderzoek als representatief gezien mag worden voor dit deelgebied, kunnen toevalsvondsten niet uitgesloten worden. Als men tijdens de geplande werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W, of zoals gangbaar bij de bevoegde overheid van de gemeente Asten.

Selectiebesluit

Voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen, waarin het terrein archeologisch 'vrij' is gegeven (zie bijlage 12). De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, is daarom van de verbeelding en uit de regels verwijderd.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten gelegen.

Conclusie

Het bevoegd gezag heeft een selectiebesluit genomen, waarmee het plangebied is vrij gegeven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is verwijderd uit het bestemmingsplan.

6.5 Ecologie, flora en fauna

6.5.1 Gebiedsbescherming: Natura 2000 en EHS

Zoals in paragraaf 5.1.5 is aangegeven, ligt het plangebied op circa 6 km afstand van het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied. Vanwege deze afstand en de totale hoeveelheid verkeer op de A67 is de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van Florapark dusdanig gering, dat de negatieve beïnvloeding van de Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten. Het opstellen van een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

Het plangebied ligt ook niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals weergegeven in de Verordening ruimte 2012. Ten noorden en oosten van het plangebied, aan de overzijde van de provinciale weg N279, liggen wel gronden die tot de EHS behoren, maar deze zullen niet worden beïnvloed door de ontwikkeling van bedrijventerrein Florapark.

6.5.2 Soortenbescherming: Flora- en Faunawet

Het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in Nederland vertaald in de Flora- en Faunawet. Deze wet kent een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn (nalaten tot) handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden, verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Verder dient in geval van een voorgenomen ingreep tijdig vooraf te worden nagegaan of zich (mogelijk) strenger beschermde soorten in het gebied bevinden, of en welk effect de ingreep heeft op deze soorten, of mitigerende danwel compenserende maatregelen moeten worden genomen en of bij het Ministerie van EZ ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd.

6.5.2.1 Quickscan

Het plangebied is onderzocht middels een quickscan ecologie, waarbij in december 2012 een oriënterend veldbezoek heeft plaatsgevonden (zie bijlage 13). Dit onderzoek resulteert in het volgende:

Het plangebied en de directe omgeving vormen een leefgebied voor soorten met een beschermde status en voor soorten van de Rode lijst. Op voorhand zijn voor een aantal soort(groepen) zowel de tijdelijke als permanente negatieve effecten niet uit te sluiten. De noodzaak voor ontheffingsplicht inzake de Flora- en faunawet is sterk afhankelijk van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het voornemen. Het is noodzakelijk om gerichte nadere inventarisaties uit te voeren naar beschermde soorten, met name geldt dit voor beschermde planten, vleermuizen, broedvogels waarvan de vaste rust- en verblijfplaats jaarrond beschermd zijn en amfibieën. Hiervoor is het van belang meer inzicht te verkrijgen in welke activiteiten worden uitgevoerd, zoals de kap van houtopstanden, het slopen van schuren of gebouwen en de wijze van inrichting van het gebied.

6.5.2.2 Aanvullend onderzoek natuur

In het voorjaar van 2013 heeft een nadere inspectie plaatsgevonden naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde leefgebieden in het plangebied (zie bijlage 14). Dit onderzoek resulteert in het volgende:

Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van soortgerichte inventarisaties naar de soortgroepen flora, amfibieën, vissen en vleermuizen. Voor de betreffende soortgroepen is bij nadere inspectie geen geschikt biotoop gebleken of kan geconcludeerd worden dat er geen effecten op de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort(groep) te verwachten zijn.

Soortgericht onderzoek naar de aanwezigheid van uilen heeft uitgewezen, dat met de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten zullen ontstaan op het essentiële leefgebied van uilen. Jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken binnen het plangebied en er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van territoria binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er is geen noodzaak tot uitvoering van vervolgstappen.

Vanwege de aanwezigheid van een zestal nestplaatsen van Huismussen en bijbehorend leefgebied dienen echter wel aanvullende maatregelen te worden genomen. In samenspraak met een ter zake deskundige op het gebied van de Huismus dienen zowel tijdelijke als permanente maatregelen te worden getroffen voor de soort. Tijdelijke maatregelen voor de huismus zijn al genomen: er zijn nestkasten opgehangen aan het politiebureau, aan de overzijde van de Floralaan. In artikel 4.5.1 is voor de parkkavels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van voldoende permanente nestgelegenheden.

Echter, ondanks deze maatregelen zullen door de sloopwerkzaamheden toch voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de Huismus worden verstoord. Immers, de soort wordt gedwongen om zijn huidige verblijfplaats te verlaten en een alternatief te gaan zoeken. Door deze werkzaamheden wordt het in artikel 11 van de Flora- en faunawet neergelegde verbod op het verstoren van de vaste rust- en verblijfplaats van de Huismus overtreden, zodat voor de sloopwerkzaamheden toch een ontheffing is vereist. Deze ontheffing is inmiddels verleend.

Conclusie

Op basis van de verrichte onderzoeken kan worden gesteld dat - met inachtneming van de ontheffing Flora- en faunawet en het nemen van passende maatregelen voor de Huismus - voor wat betreft ecologie, flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen realisatie van het plan.

6.6 Verkeer en parkeren



Figuur 6.3 Kruispunt Floralaan met Nobisweg (rechts de toekomstige ontwikkeling Florapark)

6.6.1 Verkeer

Het toekomstige bedrijventerrein Florapark zal met een vierde tak worden aangesloten op het bestaande kruispunt van de Floralaan met Nobisweg. Dit wordt de nieuwe komgrenssituatie van Asten. Het kruispunt bevindt zich op relatief korte afstand van het nabijgelegen kruispunt met verkeerslichten van de N279, oftewel de Streep van Ommel (het voormalige Ei van Ommel). Het nabijgelegen VRI-kruispunt is gekoppeld met de andere kruispunten van de aansluiting van de N279 op de op- en afritten van de A67.

Voor de vormgeving van de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is voorgesteld een enkelstrooks rotonde aan te leggen, tenzij op basis van een microsimulatie blijkt dat er terugslag vanaf het Ei van Ommel ontstaat (zie bijlage 20). Vervolgens is een microsimulatie uitgevoerd om inzicht te krijgen in het ontstaan van eventuele wachtrijen ter plaatse (zie bijlage 21).

Op basis van de uitgevoerde microsimulatie blijkt dat een enkelstrooks rotonde (zonder bypass) op de kruising Floralaan/Nobisweg een goede, toekomstvaste oplossing is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Florapark en als komgrensmaatregel. De wachtrijen voor de rotonde zullen naar verwachting niet terugslaan tot het kruispunt met de N279 en daar de regeling frustreren. De rotonde wordt niet vastgezet door verkeer vanuit Asten dat in de wachtrij staat voor het kruispunt met de N279.

Naar aanleiding van een ingekomen zienswijze heeft de gemeente nogmaals bekeken of de afmeting en capaciteit van de rotonde voldoende is voor zogenaamde LZV-voertuigen. Het blijkt dat de rotonde voldoet. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in een aanvullende memo (zie bijlage 22).

Gelet op de veiligheid, de draaicirkels en een efficiënte doorstroming van vrachtverkeer, is de entree van Florapark verbreed. De gereserveerde ruimte voor de rotonde, de bestemming 'Verkeer', wordt vergroot op de verbeelding, waardoor de plangrens aan de westzijde van het plangebied iets verruimd wordt. Op deze manier is er voldoende plaats voor een bypass, mocht dit in de toekomst gewenst zijn.

6.6.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Asten een Nota Parkeernormen opgesteld, zoals is verwoord in paragraaf 5.4.10. Florapark valt binnen het gebiedsprofiel 'bedrijventerreinen'.

Het plan voorziet conform dit beleid in parkeren op eigen terrein. Conform de Nota Parkeernormen geldt daarbij voor arbeidsextensieve bedrijven een norm van tenminste 0,8 parkeerplaats per 100 m^2 bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte (bvo). Voor arbeidsintensieve bedrijven geldt in principe een norm van tenminste 2,5 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Het college kan besluiten van deze norm af te stappen, indien een ondernemer kan aantonen dat onzorgvuldig ruimtegebruik ontstaat (door onbenutte ruimte). De ondernemer toont dan middels een zogenaamd 'mobiliteitsmanagementplan' aan, dat haar werkelijke parkeerbehoefte substantieel lager is, dan hetgeen volgens de parkeernorm noodzakelijk kan zijn.

Naast parkeren op eigen terrein, worden op vier plaatsen in het openbaar gebied langsparkeerplaatsen opgenomen voor bezoekers (zie ook paragraaf 4.3). Deze parkeerplaatsen zijn zodanig ingedeeld - per twee onderbroken door een hoog plantvak - dat het voor vrachtauto's onmogelijk wordt hiervan gebruik te maken. De vier plaatsen liggen op de 'koppen' (korte kanten) van de twee middelste clusters met kavels.

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 Beleid

De Wet milieubeheer bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan luchtonderzoek moet plaatsvinden naar de kwaliteit van de omgeving. In het plangebied 'Asten Bedrijventerrein Florapark 2013' is de vestiging van nieuwe bedrijven voorzien.

Wanneer kan een project doorgaan

De Wet milieubeheer biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een project voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

a. het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, onder a Wm);
b. overschrijdingen;
    1. blijven ten minste gelijk of verminderen door het project (artikel 5.16, eerste lid, onder b, sub 1 Wm);
    2. verminderen per saldo door het project (artikel 5.16, eerste lid, onder b, sub 2 Wm);
c. het project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, onder c Wm);
d. het project is genoemd of beschreven in, past binnen of in elk geval niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, onder d Wm).

6.7.2 Plangebied

De realisatie van Florapark kan de luchtkwaliteit beïnvloeden door bedrijfsactiviteiten en doordat er veranderingen optreden in het lokaal wegverkeer. Voor het plan is daarom een luchtonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 15.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat in 2014 en 2024 in zowel de referentiesituatie als in de plansituatie geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO_2 en PM_{10}, de uurgemiddelde concentratie NO_2 en de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10}. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Voor de toekomst worden geen problemen verwacht ten aanzien van luchtkwaliteit.

De toepassing van de afwijkingsregels in voorliggend plan, waarmee één milieucategorie hoger mogelijk is, leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarde is uitgesloten, doordat een voorwaarde is opgenomen bij afwijken: de milieubelasting voor onder andere luchtkwaliteit dient naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig te zijn aan de rechtstreeks bestemde bedrijfsactiviteiten. De effecten zijn daardoor maximaal gelijk aan de 'oorspronkelijke' milieucategorie volgens de bestemming. Hierdoor kan worden gesteld dat het plan aanvaardbaar is ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen belemmering om het plan te realiseren.

6.8 Akoestiek

6.8.1 Beleid

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen of terreinen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai. Tevens dient daarbij onderzoek te worden gedaan naar de doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat eventueel optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de wettelijke waarden te boven gaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten immers de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

6.8.2 Plangebied

In het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (zie bijlage 16). Daarbij is onderzocht wat de invloed van de verkeersaantrekkende werking op het plangebied is op de in de omgeving liggende geluidgevoelige objecten. Op basis van de resultaten kan men binnen het ruimtelijke kader een afweging maken of het initiatief op het gebied van geluid wenselijk is, of dat er moet worden nagedacht over bovenwettelijke maatregelen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Industrielawaai afkomstig van het op te richten bedrijventerrein vormt geen belemmering op het gebied van geluid. Voor categorie 3.2 bedrijven zoals voorzien is op het bedrijventerrein zijn geen knelpunten te verwachten (zie ook paragraaf 6.11).
- Vanwege het wegverkeerslawaai bedraagt de maximale toename ten opzichte van de huidige situatie 1,3 dB. Dit wordt deels ook veroorzaakt door de autonome groei van 1,2% per jaar. Aangezien de toename beneden de 1,5 dB blijft kan gesteld worden dat hier geen knelpunten optreden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De toepassing van de afwijkingsregels in voorliggend plan, waarmee één milieucategorie hoger mogelijk is, leidt niet tot een onaanvaardbare situatie voor geluid. Het optreden van knelpunten voor geluid is uitgesloten, doordat een voorwaarde is opgenomen bij afwijken: de milieubelasting voor onder andere geluid dient naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig te zijn aan de rechtstreeks bestemde bedrijfsactiviteiten. De effecten zijn daardoor maximaal gelijk aan de 'oorspronkelijke' milieucategorie volgens de bestemming, waardoor gesteld kan worden dat het plan vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is.

Conclusie

Ten aanzien van geluid bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein Florapark, er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

- De regelgeving voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi).
- Het beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor, water) staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvgs). Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen alsmede aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen. Het Basisnet wordt juridisch verankerd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en middels een wijziging in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De Eerste Kamer heeft 09-07-2013 ingestemd met het **wetsvoorstel "Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet). De verwachting is dat per** 1 januari 2014 de Wet Basisnet in werking treedt.
- Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen/normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu tengevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergeven met zogeheten risico-contouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze waarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Ook bij veranderingen van de hoogte van het GR geldt een verantwoordingsplicht.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening.

Bereikbaarheid

De brandweer beoordeelt de bereikbaarheid van plangebieden en daaraan verbonden objecten cq inrichtingen aan de hand van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Er wordt speciale aandacht gevraagd voor de hoofdaanrijroutes en de wijkontsluitingswegen van de brandweer.

De basis kan gevonden worden in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er kunnen regels opgenomen worden die aanvullende eisen stellen aan de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid, teneinde ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

6.9.2 Plangebied

Voor het plangebied is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage 17).

Plaatsgebonden risico

LPG-tankstation

Het LPG tankstation, aan de Nobisweg, ligt op circa 200 meter van het plangebied. Voor het LPG tankstation geldt een plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} per jaar (110 meter). Daarmee ligt het plangebied buiten de PR-contour en wordt voldaan aan de norm zoals gesteld in het veiligheidsbeleid van de gemeente Asten.

A67

Voor de A67 is conform de cRNVGS geen berekening gemaakt van het plaatsgebonden risico. In bijlage 2 van de cRNVGS zijn afstanden voor de veiligheidszone vastgelegd. Voor de A67 geldt een veiligheidszone van 32 meter. Binnen de veiligheidszone liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt op circa 190 meter en valt daarmee buiten de veiligheidszone. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico voldoet aan het veiligheidsbeleid van de gemeente Asten.

Groepsrisico

LPG-tankstation

Voor het LPG tankstation aan de Nobisweg geldt een invloedsgebied van 150 meter conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het plangebied ligt op circa 200 meter van het tankstation en valt daarmee buiten het invloedsgebied. Derhalve hoeft er geen berekening te worden uitgevoerd voor het LPG-tankstation.

Floralaan

Er vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Floralaan plaats, van en naar het LPG tankstation aan de Nobisweg. Het aantal transporten is dermate laag dat op basis van vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, 2011) geconcludeerd kan worden dat het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde ligt. Derhalve is er geen berekening uitgevoerd voor de Floralaan.

N279

De N297 is niet als route voor gevaarlijke stoffen opgenomen in de Telling en telmethodiek vervoer gevaarlijke stoffen op de weg 2005-2008 van het Ministerie van Verkeer- en Waterstaat. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van de N279, tussen Asten en Meijel, zich vrijwel geen stationaire risicobronnen (propaantankhouders, LPG tankstations e.d.). Sporadisch is het mogelijk dat transport van gevaarlijke stoffen over de N279 plaatsvindt. Derhalve is er geen berekening gemaakt voor de N279.

A67

Groepsrisico indicatoren

In alle vier de situaties ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en onder de 10% van de oriëntatiewaarde. In alle situatie ligt het hoogste groepsrisico per kilometer gelijk en in alle situaties is de ligging van de locatie van het hoogste groepsrisico gelijk.

Groepsrisico-curve

In alle vier de situaties verandert de groepsrisicocurve niet. Zowel het hoogste groepsrisico per kilometer als het groepsrisico van de totale route blijft onder de 10% van de oriëntatiewaarde.

Normwaarde groepsrisico

De normwaarden van het groepsrisico blijft in alle vier de situaties gelijk, namelijk 0,085. Daarmee blijft de normwaarde onder de 10% van de oriëntatiewaarde.

Conclusie

De gemeente Asten heeft in haar eigen beleid voor externe veiligheid waarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico is overschrijding van de normstellende grenswaarde van 10^{-6} per jaar onacceptabel. Voor het groepsrisico is er geen vaste waarde die altijd acceptabel of nooit geaccepteerd is. Belangrijker is dat het groepsrisico verantwoord wordt, aanvaardbaar is en dat het definitieve besluit weloverwogen is.

Het plaatsgebonden risico is conform de cRNVGS vastgesteld door middel van een veiligheidszone. Het gaat om een veiligheidszone van 32 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Binnen de veiligheidszone bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt op circa 190 meter en valt buiten de veiligheidszone. Daarmee wordt er voldaan aan het beleid met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Het bedrijventerrein kan gerealiseerd worden zonder dat de richt- en grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt overschreden.

Het groepsrisico verandert niet en blijft onder de oriëntatiewaarde en onder de 10% van de oriëntatiewaarde. De gemeente heeft geen vaste waarde voor het groepsrisico. Het is aan de gemeente om te beoordelen of dat zij het groepsrisico verantwoordt, aanvaardbaar vindt en of het definitieve besluit weloverwogen is.

Formeel gezien zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen om het plan verder in procedure te brengen.

6.10 Geurhinder

6.10.1 Beleidskader

De veehouderij speelt bij de planologische ontwikkelingen, zoals onderhavige ontwikkeling, in en nabij het buitengebied in Nederland in relatie tot het aspect geur meestal een rol. Voor de veehouderij is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen en de drie 'stankrichtlijnen': de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder, de Brochure Veehouderij en Hinderwet en het Cumulatierapport. Met de Wgv geldt nu één toetsingskader voor heel Nederland.

Bij bestemmingsplannen moet voor het aspect geur worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. De gemeenteraad moet zelf afwegen welk hinderniveau acceptabel is voor een goed woon- en leefklimaat. Er wordt nagegeaan of één van de partijen (het geurgevoelig object en/of de veehouderij) onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Een object binnen de geurcontour zal namelijk hinder ondervinden van de veehouderij. Tevens zou het ontstaan van een nieuw object binnen de geurcontour een beperking op kunnen leveren bij eventuele uitbreidingen of wijziging van de veehouderij.

6.10.2 Plangebied

Voor het plangebied Florapark is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 18). Er is nagegaan wat de invloed van de relevante veehouderijen op het plangebied is bij toepassing van de **zogenaamde 'omgekeerde werking'. De invloed** van de omgeving op het plan is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Omgekeerde werking

Uit het geuronderzoek naar de omgekeerde werking blijkt dat er een belemmering aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt. Dit betreft de geurcontour van een agrarisch bedrijf, gelegen aan Achterbos 24. Het is in beginsel niet toelaatbaar om geurgevoelige objecten te bouwen binnen de contour van de geldende norm.

Deze contour is echter een theoretische belemmering. De betreffende veehouderij zit in de huidige situatie planologisch "op slot". In de praktijk betekent dit dat het betreffende bedrijf, mede door de feitelijke inrichting, niet meer kan uitbreiden binnen het bouwblok. Daarnaast is er een dichterbij gelegen woning, waardoor de veehouderij beperkt wordt. Deze feitelijke situatie maakt het niet nodig om de geurcontour over te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Niemand wordt onevenredig in zijn belangen geschaad. Een dergelijke milieuzone zou immers een belemmering kunnen lijken voor het gebruik van het toekomstige bedrijventerrein; iets wat in de praktijk nooit het geval kan zijn.

Woon- en verblijfklimaat

De geurhinder in het plangebied bepaalt of ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd. De voorgrondbelasting is hier het meest bepalend voor de geurhinder. Deze maximale geurbelasting van 2,51 ou_e/m^3 vertaalt zich naar 6-8 % gehinderde en een goede milieukwaliteit.

Voor de mate van geurhinder geeft de wet geen waarden of bandbreedten. De gemeenteraad beoordeelt of de geurhinder past bij de doelstellingen voor het gebied en of zij de mate van geurhinder acceptabel acht voor een goed woon- en verblijfklimaat. Asten sluit in dit kader aan bij de landelijke geurnormen, wat betekent dat 6 tot 8 % geurgehinderde een goed woon- en leefklimaat geeft in het plangebied. Als de gemeenteraad instemt met het toepassen van deze norm voor Florapark, dan is een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd.

Herberekening

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft gemeente Asten nogmaals een berekening gemaakt van de geurbelasting als gevolg van het bedrijf gelegen aan Achterbos 24. Hierbij is uitgegaan van de vergunde situatie voor wat betreft de ligging van de emissiepunten en het vermogen van de luchtwassers. Deze berekening (zie bijlage 19) geeft aan dat de geurbelasting net ten oosten van de begrenzing van het plangebied (met x coördinaat 181326 en y coördinaat 380575) 2,9 ou_e/m^3 bedraagt. Dit is lager dan 3 en derhalve in elk geval toelaatbaar.

Milieuzone op de verbeelding

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente Asten het geuronderzoek en de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Achterbos 24 opnieuw bekeken en komt tot de conclusie dat de veehouderij aan de Achterbos 24 mogelijk nog ontwikkelingsruimte heeft. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd, zodat er een milieuzone wordt toegevoegd waarbinnen geen nieuwe bedrijfsgebouwen (geurgevoelige objecten) mogelijk worden gemaakt (artikel 12.1). Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind. Op die manier zijn ter plaatse geen geurgevoelige objecten mogelijk, maar kunnen de gronden wel gebuikt worden voor opslag, parkeren op eigen terrein, etc.

De gemeente Asten overweegt om een nieuwe geurverordening op te stellen. Vooruitlopend daarop wordt in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.7.2), waarmee burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door een bouwvlak toe te kennen, op het moment dat de geurcontour is veranderd of een andere geurnorm geldt.

Conclusie

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan stemt de gemeenteraad van Asten in met een hinderpercentage van 6 tot 8% voor Florapark. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd. Op de verbeelding is een milieuzone opgenomen voor de geurcontour van de veehouderij aan de Achterbos 24, zodat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar ontwikkelingsruimte. De wijzigingsbevoegheid maakt het mogelijk om ter plaatse een bouwvlak toe te kennen op het moment dat de geurcontour kleiner wordt, als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, gewijzigd beleid of een bedrijfsverandering. Het aspect geurhinder is op deze manier geborgd in het plan Florapark.

6.11 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geluidsgevoelige bestemmingen gelegen, die mogelijk overlast kunnen ondervinden van het nieuwe bedrijventerrein. Om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast, is onderzocht welke milieucategorie mogelijk is binnen het plangebied.

Het juiste toetsingskader met betrekking tot het waarborgen van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied volgt uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De publicatie bevat ontwerprichtlijnen, welke gehanteerd kunnen worden bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een bestaande situatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten 'rustige woonwijk, weinig verkeer' en 'gemengd gebied'.

Omgevingstype rustige woonwijk	**Omgevingstype gemengd gebied**
Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer.	*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.*

Florapark is aan te merken als gemengd gebied vanwege de ligging ingeklemd tussen de provinciale weg N279, de Floralaan, dat een belangrijke ontsluitingsweg is voor Asten, en in de nabijheid van de snelweg A67. Daarnaast grenst het plangebied aan een bestaand potgrondbedrijf en een grootschalig bedrijventerrein (Nobis) met vrachtwagenparkeerplaats. Omdat er geen sprake is van weinig verstoring door verkeer (zie bovenstaande tabel) is het omgevingstype 'rustige woonwijk' hier derhalve niet van toepassing.

De indicatieve contouren die ten grondslag liggen aan de interne milieuzonering voor Florapark, zijn gebaseerd op deze VNG-publicatie. In onderstaande figuur is dit verbeeld, waarbij de afstanden zijn ingetekend ten opzichte van de omliggende gevoelige bestemmingen.

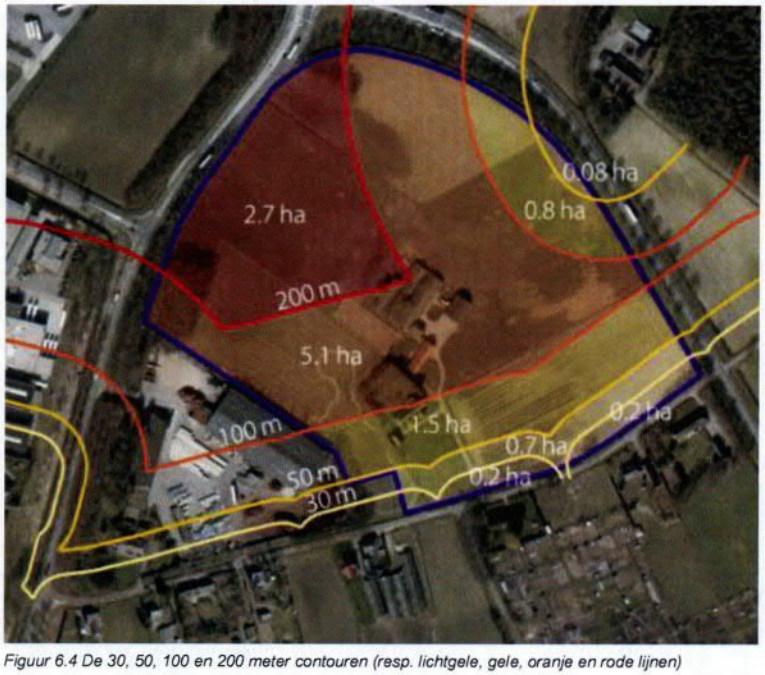
Voor Florapark is een interne zonering aangebracht, die rekening houdt met de ligging van woningen in de omgeving. In overleg met de gemeente Asten is besloten om uit te gaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', vanwege de aanwezigheid van bedrijven en de ligging nabij de N279. De bij de milieucontour behorende indicatieve richtafstand uit de VNG-publicatie kan hierdoor worden verkort met één afstandsstap.

Een onderbouwing dat de afstandsstap mogelijk is, wordt geregeld in het vergunningentraject. Op dit moment is nog niet bekend welke bedrijven zich op Florapark zullen vestigen. In het kader van de vergunningverlening zullen de ondernemers aan de gemeente een nadere onderbouwing van hun bedrijfsactiviteiten moeten geven en daarbij aantonen dat er sprake is van een acceptabel woon- en bedrijfsklimaat.

Vestiging van bedrijven in categorie 4.1 is pas mogelijk via een afwijkingsbesluit van het college (omgevingsvergunning). Als voorwaarde daarbij geldt dat een acceptabel woon- en bedrijfsklimaat is gewaarborgd. Zogenaamde 'grote lawaaimakers' zijn op Florapark niet toegestaan: het wordt geen gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder.

Binnen 50 meter rondom omliggende woningen worden bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie 3.1. Binnen 30 meter rondom omliggende woningen is maximaal categorie 2 toegestaan. Het stedenbouwkundig plan en de verbeelding van het bestemmingsplan houden rekening met deze zonering. Op basis hiervan kan worden

geconcludeerd dat er geen knelpunten ten aanzien van industrielawaai worden verwacht.



Figuur 6.4 De 30, 50, 100 en 200 meter contouren (resp. lichtgele, gele, oranje en rode lijnen)

Conclusie

Florapark is aan te merken als gemengd gebied. Bij de interne zonering is rekening gehouden met het teruggaan van één stap in de indicatieve richtafstanden van VNG. Toekomstige ondernemers moeten als onderdeel van hun vergunningaanvraag aantonen dat de bedrijfsactiviteiten een acceptabel woon- en leefklimaat niet in de weg staan.

Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet wordt aangetast door realisatie van voorliggend plan.

6.12 Ondergrondse infrastructuur

Aan de westkant van het plangebied is een rioolpersleiding gelegen, binnen de begrenzing van het plangebied. Het bestaande tracé wordt opgeschoven, dit is afgestemd met de leidingbeheerder. Het hart van de leiding is op de verbeelding aangeduid en de zakelijk rechtstrook van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding is voorzien van een dubbelbestemming.

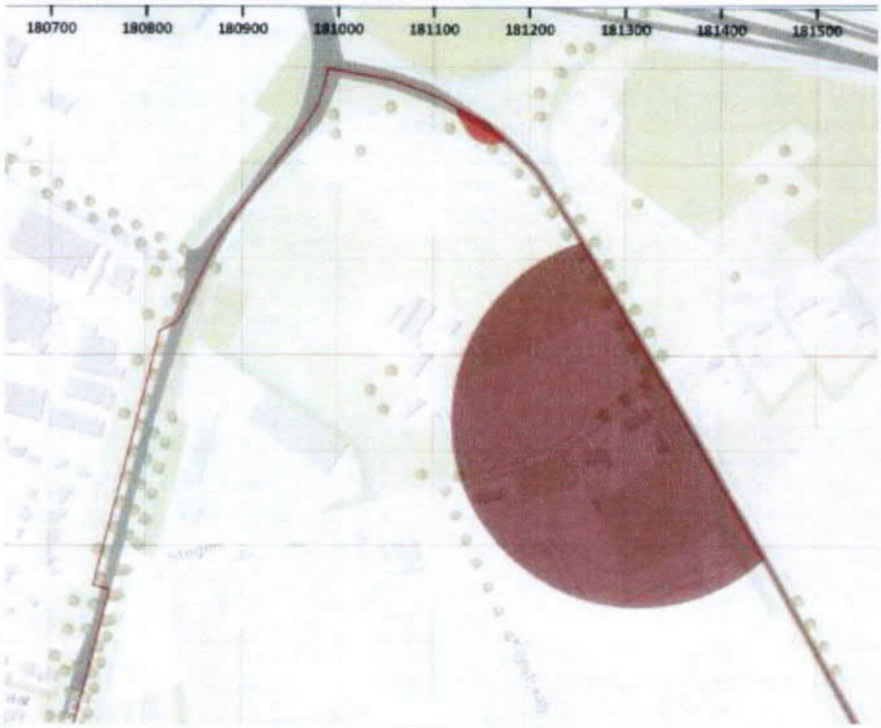
Verder zijn geen planologisch relevante ondergrondse infrastructuur in of nabij het plangebied gelegen.

6.13 Explosieven

In het kader van de planontwikkeling voor Florapark en Loverbosch is in juli 2014 door ECG een bureaustudie uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) in de ondergrond. Door middel van het verzamelen en verwerken van historisch feitenmateriaal (literatuur- en archiefonderzoek) is beoordeeld of er indicaties zijn dat er binnen het onderzoeksgebied nog CE aanwezig zijn, en zo ja, om dit verdachte gebied in horizontale en verticale dimensie af te bakenen. Dit onderzoeksrapport is in bijlage 19 toegevoegd.

Uit deze rapportage blijkt dat er indicaties op aanwezigheid van CE zijn. Vast is komen te staan dat op 15 maart 1941 drie brisantbommen zijn ingeslagen achter de boerderij van Thijssen, met huidige adressering Stegen 72, direct ten zuidwesten van het plangebied. Mede op basis hiervan is een deel van het plangebied aangemerkt als verdacht op de aanwezigheid van afgeworpen Geallieerde of Duitse afwerpmunitie en op Geallieerde gedumpte geschutsmunitie.

De omvang van dit verdachte gebied is in de CE bodembelastingskaart ingetekend, zie figuur 6.5. Geadviseerd is om binnen deze zone voorafgaand aan het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden contact op te nemen met een WSCS-OCE gecertificeerd opsporingsbedrijf om aan de hand de exacte werkzaamheden te bepalen welke detectiemethode dient te worden gehanteerd en welke mogelijke verdere maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven.



Figuur 6.5 uitsnede CE Bodembelastingskaart (Bron: ECG)

Hoofdstuk 7 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (plankaart) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek, de opbouw en de indeling van de regels kort toegelicht.

7.1 Opbouw van de regels

Voor de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient conform SVBP2012 een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (paragraaf 7.2)

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (paragraaf 7.3)

- bestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels (paragraaf 7.4)

- anti-dubbeltelregel
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels
- algemene procedureregels
- overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (paragraaf 7.5)

- overgangsrecht
- slotregel

7.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

7.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemmingen en/of dubbelbestemmingen. Deze regels zijn opgesteld conform de vaste structuur van hoofdgroepen die de SVBP2012 voorschrijft, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de structuur van het 'handboek ruimtelijke plannen 2010' van de gemeente Asten en Someren en het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Asten Bedrijventerreinen 2013.

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen van een specifieke regel.

Artikel 3 Bedrijf

Binnen de bestemmingsregels voor 'Bedrijf' is grotendeels de bestaande regeling van de naastgelegen gronden (Primasta) overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 7 juli 2009. Vanwege de verouderde opbouw en terminologie, is de inhoud omgezet naar een actuele vorm, die aansluit bij de bestemming 'Bedrijventerrein' uit dit bestemmingsplan. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning is daarbij komen te vervallen, aangezien het perceel van Primasta al het maximale aantal van één bedrijfswoning heeft.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Binnen de bestemmingsregels voor 'Bedrijventerrein' zijn voorwaarden opgenomen voor het soort bedrijvigheid dat is toegestaan, de omvang, situering van de bebouwing etc. Bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 2 tot en met 3.1 of 3.2, zoals ter plaatse aangeduid. In de bijlage bij de regels is een Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen die hierbij van toepassing is. Ook bedrijfsactiviteiten die niet op de lijst voorkomen, maar qua milieubelasting gelijkwaardig zijn, zijn mogelijk.

Ondersteunende kantoorfaciliteiten, die direct zijn gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan, waarbij het bruto kantoorvloeroppervlakte maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt.

Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het gebruik. Dit heeft te maken met de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, de aanleg en instandhouding van de zichtwal en de realisatie van voldoende permanente nestgelegenheden voor de huismus.

Lichtreclames kunnen enkel worden aangebracht indien het voldoet aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan voor Florapark, dat is toegevoegd als bijlage 26 bij de toelichting.

Buitenopslag is enkel toegestaan als dit niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Zelfstandige detailhandel, dienstverlening, bedrijfswoningen zijn uitgesloten.

Het minimale oppervlakte van 1.000 m^2 en het maximale oppervlakte van 5.000 m^2 per bouwperceel is opgenomen, waarmee het plan aansluit op het provinciale beleid. Onder voorwaarden kan middels een wijzigingsbevoegdheid worden afgeweken en een grotere kavel worden toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarbij mogen gebouwen maximaal 12 meter hoog zijn, tenzij ter plaatse op de verbeelding een afwijkende maximale bouwhoogte is aangeduid. Met een aanduiding is aangegeven welke bedrijfsgebouwen verplicht een met plat dak moeten worden uitgevoerd en welke bedrijfsgebouwen verplicht met een kap moeten worden uitgevoerd. Ondergronds bouwen is mogelijk, zodat ondernemers optimaal gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte.

Er zijn diverse mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels, bijvoorbeeld voor de bouwhoogte of het bebouwingspercentage. Ook voor de gebruiksregels gelden enkele afwijkingsmogelijkheden.

Tot slot bevat deze bestemming enkele regels waarmee het bevoegd gezag het plan kan wijzigen, ten aanzien van de perceelsgrootte en ten aanzien van het toekennen van een bouwvlak. Een voorwaarde bij het toekennen van een bouwvlak is dat de huidige geurcontour moet zijn gewijzigd, hierin ligt een koppeling met artikel 12.1.

Artikel 5 Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een groenvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en verhardingen zoals fietsstraten, fiets-/voetpaden, inritten en maximaal één (afgesloten) calamiteitenpad. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van openbaar nut.

Het is niet toegestaan om deze gronden te gebruiken als parkeerplaats, verbindingsweg of perceelsontsluitingsweg, uitgezonderd het gebruik tijdens calamiteiten.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de aanleg en instandhouding van het park.

Artikel 6 Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersdoeleinden. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van openbaar nut. Verder zijn verhardingen, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Artikel 7 Leiding - Riool

Dit artikel is opgenomen ter bescherming van de rioolpersleiding die binnen het plangebied valt. Het hart van de leiding is aangeduid en de zakelijk rechtstrook van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding is voorzien van deze dubbelbestemming.

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen

Dit artikel is opgenomen ter bescherming van de watergangen. De dubbelbestemming is gelegen in de zone van 5 meter vanuit de insteek van de watergangen.

7.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is de regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Verder is opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan onder andere de situering en afmetingen van bouwwerken en de situering en het aantal parkeerplaatsen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft algemene gebruiksregels, die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel stelt regels ten aanzien van de in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone'. In verband met de nabijgelegen veehouderij zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen deze aanduiding geheel of gedeeltelijk verwijderen als andere geurnormen zijn vastgesteld en/of als de activiteiten van de veehouderij zijn gewijzigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen waardoor het bevoegd gezag kan afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is aan het college de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een wijziging van bestemmingsgrenzen. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Aan de toepassing van de nadere eisen regels zijn procedurele eisen gesteld, zo ligt het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen 2 weken ter inzage.

Artikel 16 Overige regels

Bij de overige regels is de verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen. Ook is de voorrangsregeling vormgegeven.

7.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

In deze regel is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 18 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Dit omschrijft de titel van het plan.

Hoofdstuk 8 Uitvoeringsparagraaf

Het bestemmingsplan heeft verscheidene functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie. Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd. Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels.

Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor eenieder duidelijk is en weinig procesrisico kent.

8.1 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financieel economische uitvoerbaarheid bedoeld.

Voor het plan is een grondexploitatie vastgesteld die regelmatig wordt gemonitord en geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de realisatie van het bedrijventerrein kan worden gedekt uit de opbrengsten van de bedrijfskavels.

Het opstellen van een exploitatieplan is hier niet aan de orde. Een exploitatieplan heeft als doel het door de gemeente verhalen van kosten van de gemeenschap op de belanghebbenden bij het bouwproject. De gemeente heeft met de eigenaar van het perceel, dat in voorliggend plan is bestemd als 'Bedrijf', een anterieure overeenkomst gesloten, waarin een bijdrage aan de plankosten is opgenomen. Er is verder geen sprake van het verhalen van kosten op belanghebbenden, omdat de gemeente de ontwikkelende partij is en overeenstemming heeft met alle eigenaren in het plangebied over de verwerving van de gronden. Daarmee komt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan te vervallen. Kosten worden in een dergelijk geval verhaald via de prijzen bij de gronduitgifte.

Er is een planschaderisico analyse uitgevoerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Geconcludeerd is dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is zeker gesteld.

8.3 Procedure

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

8.3.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 heeft onder de voormalige plannaam 'Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013' met ingang van 7 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Gedurende deze periode zijn drie vooroverlegreacties en zeven inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Vooroverleg en Inspraak, die in bijlage 28 is opgenomen. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn nog diverse ambtelijke opmerkingen verwerkt.

8.3.2 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 ligt gedurende 6 weken ter inzage. Met terinzagelegging wordt vanaf 1 januari 2010 eveneens bedoeld het publiceren en inzichtelijk maken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

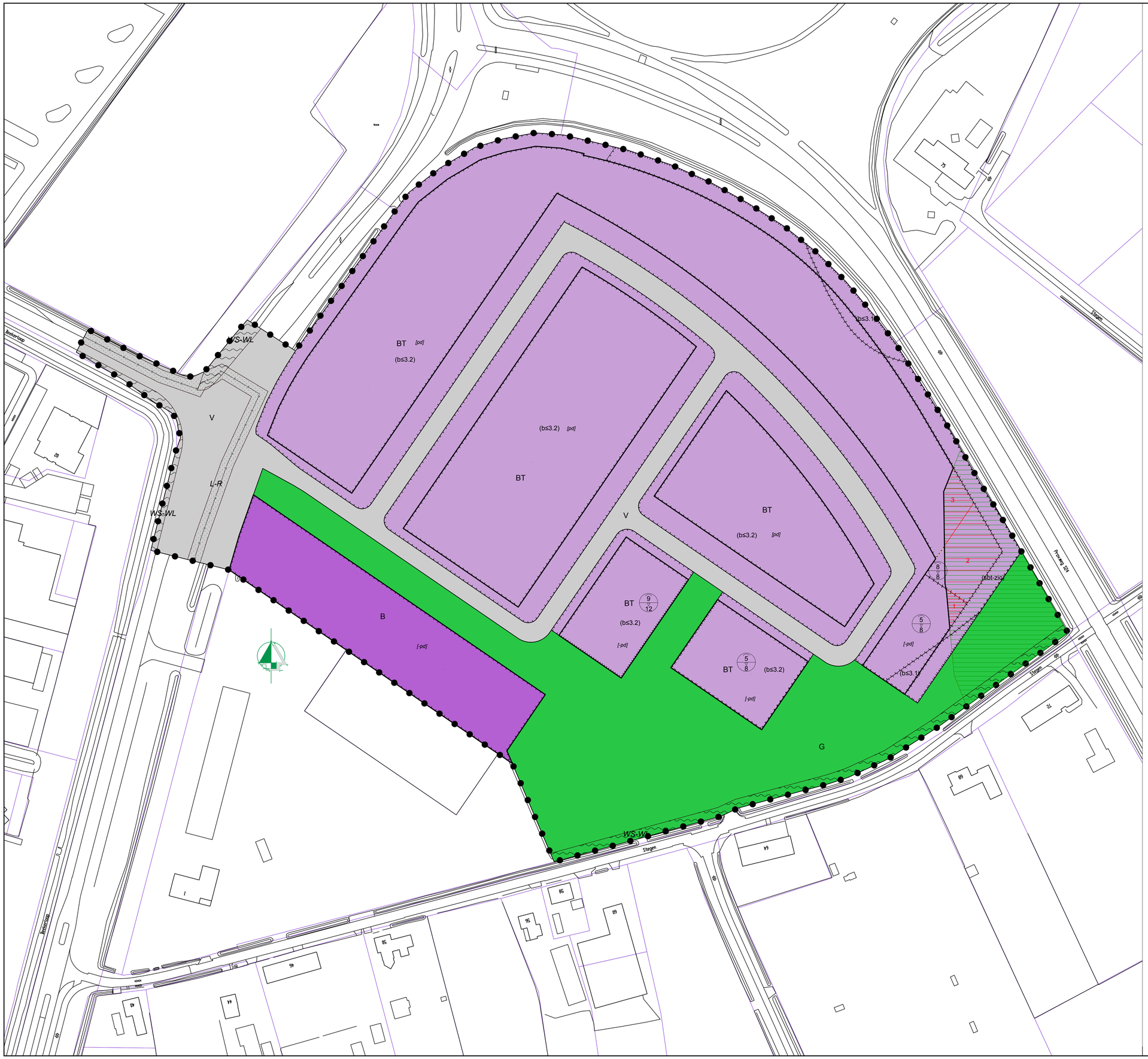
De gemeente Asten heeft twaalf zienswijzen ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen, die in bijlage 29 is opgenomen. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn nog diverse ambtelijke wijzigingen verwerkt.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Asten het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van I&M hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van I&M - wijzigingen aangebracht.

8.3.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.



Plangebied

Asten Bedrijventerrein Florapark 2013

Enkelbestemmingen

- B — Bedrijf
- BT — Bedrijventerrein
- G — Groen
- V — Verkeer

Dubbelbestemmingen

- L-R — Leiding - Riool
- WS-WL — Waterstaat - Waterlopen

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - geurzone
- 1 — wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1
- 2 — wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2
- 3 — wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3

Functieaanduidingen

- (bs3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (sbt-zic) — specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtwal

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [pd] — plat dak
- [-pd] — plat dak uitgesloten

Maatvoeringen

- 8 / 8 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - riool
- Kadastrale en topografische ondergrond

Gemeente Asten

Bezoekadres: Koningsplein 3, 5712 GJ Asten
Postadres: Postbus 290, 5720 AG Asten
Telefoon: 0493 - 67 12 12
Fax: 0493 - 67 12 13
E-mail: gemeente@asten.nl
Website: www.asten.nl

Bestemmingsplan: Asten Bedrijventerrein Florapark 2013	
Status: Vastgesteld	
Stedenbouwkundig bureau: Sweco Nederland BV	
Bestandsnaam: 325142.ehv.311.K01n.dwg	
Identificatienr.	: NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03
Tekeningnummer	: 326142.ehv.311.K01
Projectleider	:
Tekenaar	: mvdl
Datum	: 19-07-2016
Schaal	: 1 : 1000
Formaat	: A1