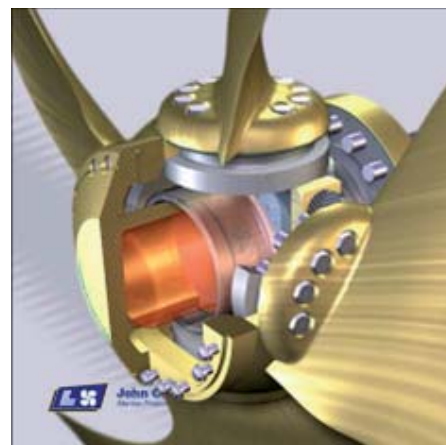
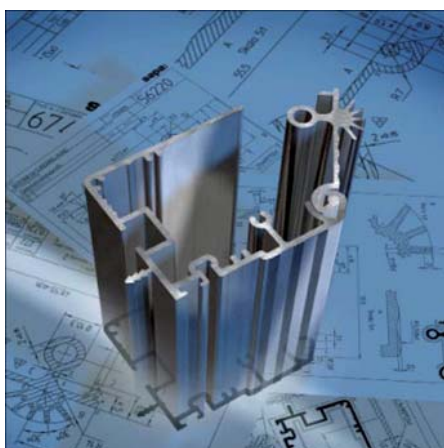


## Bestemmingsplan bedrijventerrein Groenewoud 1 Metal Valley

VASTGESTELD





**Bestemmingsplan Bedrijventerrein  
Groenewoud 1 Metal Valley**

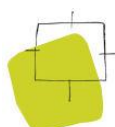
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

20 december 2011  
Projectnummer 099.00.02.14.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtsk kaart





# Toelichting



# Inhoudsopgave

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>9</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                 | 9         |
| 1.2      | Bestemmingsplan                            | 11        |
| 1.3      | Stedebouwkundige visie                     | 11        |
| 1.4      | Doelstelling van het plan                  | 11        |
| 1.5      | Het plangebied                             | 12        |
| 1.6      | Vigerende plannen                          | 12        |
| 1.7      | Karakter en inhoud van het bestemmingsplan | 13        |
| 1.8      | Leeswijzer                                 | 13        |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                        | <b>15</b> |
| 2.1      | Rijksbeleid                                | 15        |
| 2.2      | Provinciaal beleid                         | 15        |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid                        | 19        |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                    | <b>23</b> |
| 3.1      | Bedrijventerrein Groenewoud                | 23        |
| 3.2      | Functionele beschrijving                   | 25        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>            | <b>29</b> |
| 4.1      | Milieuzonering                             | 29        |
| 4.2      | Geluid                                     | 30        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                             | 33        |
| 4.4      | Bodem                                      | 36        |
| 4.5      | Externe veiligheid                         | 38        |
| 4.6      | Archeologie                                | 41        |
| 4.7      | Waterparagraaf                             | 43        |
| 4.8      | Natuur                                     | 48        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>                | <b>51</b> |
| 5.1      | Algemeen                                   | 51        |
| 5.2      | Toelichting op de regels                   | 51        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>57</b> |
| 6.1      | Handhaving                                 | 57        |
| 6.2      | Economische uitvoerbaarheid                | 57        |
| 6.3      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 59        |



# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

In het hart van De Langstraat - die eeuwenlang het centrum vormde van de Nederlandse schoen- en lederproductie - ontwikkelt zich een nieuw bedrijven- en kenniscluster. Dit keer ligt de focus niet op schoenen of leren tassen maar op Metaal en Engineering.

De basis voor dit cluster is gelegd door Max Lips sr. die in de jaren '20 in Drunen een gieterij startte die later uitgroeide tot een toonaangevend producent van scheepsschroeven. In het begin van de jaren '60 werd Lips Drunen Metaal (LDM) opgezet om messingstaven en -buizen te produceren. Ook in de jaren '60 ging Lips Aluminium van start met als kernactiviteit de productie van aluminium profielen en buizen.

Drie voormalige Lips bedrijven maken tegenwoordig deel uit van internationale concerns:

- De ontwikkeling en productie van scheepsschroeven is in 2002 overgenomen door het Finse **Wärtsilä**. De productie van scheepsschroeven is inmiddels verplaatst naar het buitenland. Het bedrijf concentreert zich in Drunen op technologie, innovatie en service.
- **LDM** maakt tegenwoordig deel uit van het Outokumpu concern en produceert messing staven en billets, voornamelijk voor speciale toepassingen o.a. in de bouw, automotive en aerospace
- De productie van aluminium profielen en buizen maakt sinds 2007 deel uit van de Zweedse **SAPA Group**.

Daarnaast is er eind 2010 in de oude hallen van Lips een nieuwe bedrijf gestart: **Gieterij Drunen**.

De gemeente Heusden biedt deze maakindustrie de ruimte om zich door te ontwikkelen op het terrein Groenewoud I. De Gemeente Heusden en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB) investeren in de aankoop en herontwikkeling van gronden op het bedrijventerrein Groenewoud 1 in Drunen<sup>1</sup>. Dit betreft terreinen en opstallen die in eigendom zijn (of waren) van de voormalige Lips bedrijven en die door bedrijfseconomi-

---

<sup>1</sup> naast de gemeente Heusden en BHB zijn hierbij ook de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij, de provincie Noord-Brabant, Avans Hogeschool en de Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging betrokken.

sche ontwikkelingen overbodig zijn geworden. Ruim 13 hectare (netto) bedrijfsground beschikbaar voor herontwikkeling.

### **Innovatie en Metal Valley**

Samenwerking, innovatie en kennisontwikkeling in de metaal (non-ferro) sector wordt gestimuleerd. De know-how van de traditioneel gevestigde bedrijven, het open innovatie concept en de nieuwe industriële ontwikkeling door de komst van nieuwe bedrijven is wat verstaan wordt onder de naam METAL VALLEY.

Metal Valley heeft tot doel de innovatie en R&D op het gebied van hoogwaardige metaalproducten te stimuleren, en zich meer en meer te ontwikkelen als een kenniscentrum op het vlak van metaal en engineering.

Bij de herontwikkeling van het Groenewoud 1 complex wordt ingespeeld op de synergie tussen de reeds aanwezige metaalbedrijven en bedrijvigheid in de omliggende regio. Bedrijventerrein Groenewoud 1 ontwikkelt zich tot een 'value park' waar een cluster van bedrijven samenwerken met kennisinstellingen op het gebied van toegepast onderzoek en business development. Er worden gezamenlijke faciliteiten gerealiseerd en gedeeld die wervend en aantrekkelijk zijn voor nieuwe bedrijvigheid. Tevens wordt geïnvesteerd in (technologische) samenwerking met partners die bovenregionaal of zelfs landelijk acteren, buiten het Groenewoud 1 terrein.

Om het bovenstaande te realiseren worden de volgende faciliteiten mogelijk gemaakt:

- Een onderwijs- en onderzoek programma in samenwerking met kennisinstellingen. Relevante onderzoekthema's liggen o.a. op het vlak van metallurgie, virtual prototyping & validation, functional testing, design for serviceability.
- Een demonstratie- en innovatiecentrum op het gebied van metaal en engineering (ook voor publiek toegankelijk).
- Een technisch laboratorium voor (materiaal)onderzoek, engineering, meten en testen.
- Ruimte voor startende en kleine ondernemingen. Kantoren met werkplaats, indien nodig in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw.
- een gezamenlijk (bedrijfs)restaurant, voor algemeen publiek toegankelijk en om die reden bij voorkeur te realiseren aan de 'voorkant' van het terrein (Lipsstraat),
- Gezamenlijke congres- en vergaderfaciliteiten.

Daarnaast worden op het terrein gronden beschikbaar gesteld voor:

- Vestiging van nieuwe bedrijven (met een focus op metaal en engineering, milieucategorie 2 t/m 5)
- Vestiging van kantoren met werkplaats / bedrijfspanden op zichtlocatie (aan de Lipsstraat)

## **1.2**

### **Bestemmingsplan**

Op de bedrijventerreinen in Heusden is een groot aantal bestemmingsplannen geldend, deels daterend van voor 1998. De plannen zijn grotendeels verouderd en sluiten niet meer aan bij de huidige wensen voor ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

Inmiddels is ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daardoor moet voor het hele grondgebied van de gemeente binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de Wro een nieuw (digitaal) bestemmingsplan zijn vastgesteld. Met de digitalisering wordt de uitwisselbaarheid van plannen verbeterd en worden de raadpleegmogelijkheden, binnen de gemeente en voor de bewoners, sterk vergroot.

Om deze redenen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Dit proces loopt voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Heusden. Er hebben al twee voorontwerpen ter inzage gelegen. Om tijdig klaar te zijn voor de herontwikkeling van Groenwoud 1 Metal Valley is dit deel van het bestemmingsplan er uitgelicht. De nu voorliggende toelichting heeft betrekking op dit deel van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Heusden.

## **1.3**

### **Stedenbouwkundige visie**

Voor de herontwikkeling van Groenewoud 1 tot Groenewoud 1 Metal Valley is een stedenbouwkundige visie opgesteld.<sup>2</sup> In dit bestemmingsplan is de stedenbouwkundige visie verwerkt.

## **1.4**

### **Doelstelling van het plan**

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een eenduidige regeling voor de bedrijventerreinen conform de Wro. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in ruimtelijke zin de uitvoering mogelijk van het beleid dat in een aantal Masterplannen in hoofdlijnen is beschreven. Het plan dient meer

---

<sup>2</sup> Stedenbouwkundige visie, vastgesteld door het college op 11 oktober 2011

ruimte te bieden voor intensiever gebruik van de kavels (bouwhoogte en bebouwingspercentage). Er is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het bedrijventerrein Groenewoud. Daar waar mogelijk is dit beeldkwaliteitsplan verankerd in dit bestemmingsplan.

## **1.5**

### **Het plangebied**



Ligging plangebied

In dit bestemmingsplan is het bedrijventerrein Groenewoud 1 Metal Valley voorzien van een juridische regeling. De overige bedrijventerreinen worden in afzonderlijke dan wel in gecombineerde bestemmingsplannen geregeld, gezien de ontwikkelingen die er spelen.

## **1.6**

### **Vigerende plannen**

In het plangebied zijn tot dusver de volgende (overkoepelende) bestemmingsplannen van kracht: Bedrijvenpark Groenewoud, dat is vastgesteld op 16 maart 1999 en goedgekeurd op 2 november 1999.

## 1.7

### **Karakter en inhoud van het bestemmingsplan**

In eerste instantie regelt het plan het bestaande gebruik door middel van bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct bouwvergunning kan worden verleend. Daarnaast is de stedenbouwkundige visie, die is vastgesteld door het college op 11 oktober 2011 verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeente Heusden streeft naar het verminderen van de regeldruk. Daarom is kritisch gekeken naar de toepassing van afwijkingen bij een aantal omgevingsvergunning- en wijzigingsbevoegdheden. Indien mogelijk zijn deze in de nieuwe regelgeving opgenomen.

De belangrijkste bestemming in het bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijfsfunctie. De regelgeving van deze functie bouwt voort op de vigerende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij. Belangrijke elementen daarvan in het plan zijn:

- een heldere definiëring van bedrijven en een passende categorisering van deze activiteiten;
- de vestiging van bedrijfswoningen;
- het bieden van ontwikkelingsruimte.

## 1.8

### **Leeswijzer**

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 volgt kort het belangrijkste beleidskader voor het bedrijventerrein;
- in hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoeringsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de planregels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.



# Beleidskader



Dit hoofdstuk omvat de beschrijving van relevante ruimtelijke beleidsdocumenten. Per beleidsdocument zijn de hoofdlijnen opgenomen voor zover van belang voor het bedrijventerrein. Het sectorale beleid is beschreven in het hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten.

## 2.1

### **Rijksbeleid**

#### **Nota ruimte**

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Verder stimuleert het rijk herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. De stedelijke ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden benut.

## 2.2

### **Provinciaal beleid**

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarnaast heeft de provincie op 17 december 2011 de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld, die op 1 maart 2011 in werking is getreden.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

#### **Deel A**

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

#### **Deel B**

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op de structurenkaart van de structuurvisie zijn voor het plangebied vooral de zones stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied van belang.

Ten aanzien van bedrijvigheid is geldt dat het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied, op het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk en op het toekomstige Logistiek Park Moerdijk. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware be-

drijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

### **Verordening ruimte**

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en paraplunota en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

In de Verordening Ruimte wordt onderscheid gemaakt in bedrijventerreinen in de landelijke regio en in de stedelijke regio. Het bedrijventerrein Groenwoud "Metal Valley" ligt in de stedelijke regio.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten, die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De bedrijventerreinen moeten passend zijn in de omgeving. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 (met uitzondering van bedrijf in milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw of met een kavel meer dan 5.000 m<sup>2</sup>).
- bedrijfswoningen;
- geen bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven.

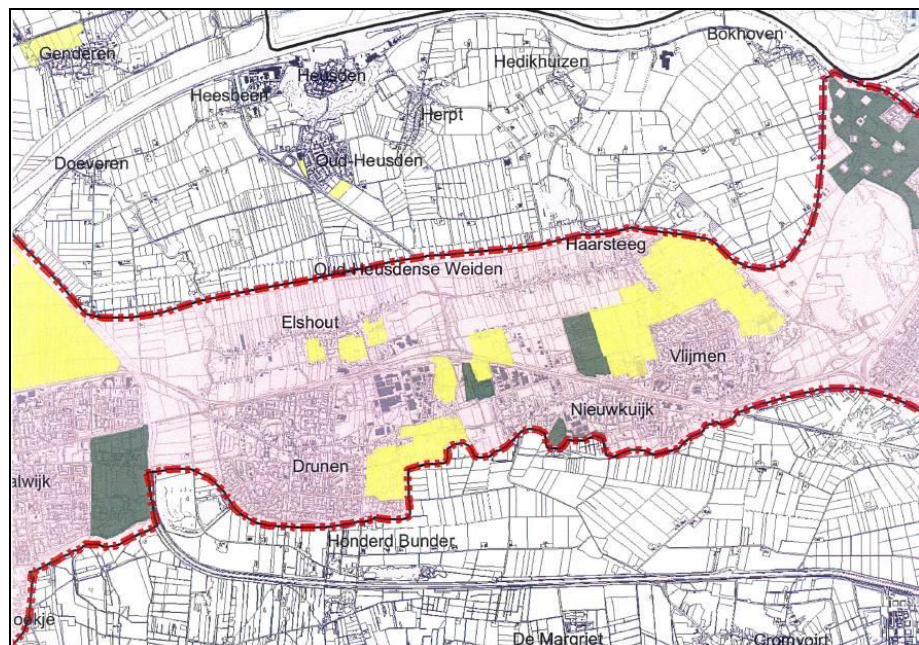
Bevordering van zuinig ruimtegebruik door:

- wijze van inrichting van het terrein, dat een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- regels voor minimale omvang van bedrijfskavels;
- regels voor op de aard van het terrein aangepaste bebouwingspercentages en bebouwingshoogte;
- regels die het oneigenlijk gebruik van terrein tegenhoudt.

Algemene regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's:

- bedrijven in milieucategorie 2 of hoger mogen geen kavelgrootte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> hebben. Deze bepaling geldt niet voor bedrijven, die reeds gerealiseerd zijn.

- bedrijven in milieucategorie 2 of hoger mogen een kavelgrootte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> hebben indien de toelichting een verantwoording bevat, waarin staat dat:
  - reële mogelijkheden ontbreken op het huidige perceel zuinig ruimtegebruik te realiseren;
  - er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding / vestiging ter plaatse;
  - reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen of vestigen op:
    - een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio;
    - een nabij gelegen bovenregionaal terrein;
    - een regionaal terrein (Land van Heusden en Altena);
    - enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.



Stedelijke regio gemeente Heusden, Conform Verordening Ruimte

Op de bestaande bedrijventerreinen is in de huidige situatie sprake van oneigenlijk ruimtegebruik. Het wegbestemmen van dergelijke functies zal echter leiden tot financiële claims. Bestaande legale situaties worden in dit bestemmingsplan daarom positief bestemd. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid om, in geval van duurzame beëindiging van een functie, nieuwe vergelijkbare functies niet langer toe te staan. In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan.

## 2.3

### Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren. De structuurvisie bevat onder meer de volgende actiepunten ten aanzien van bedrijvigheid:

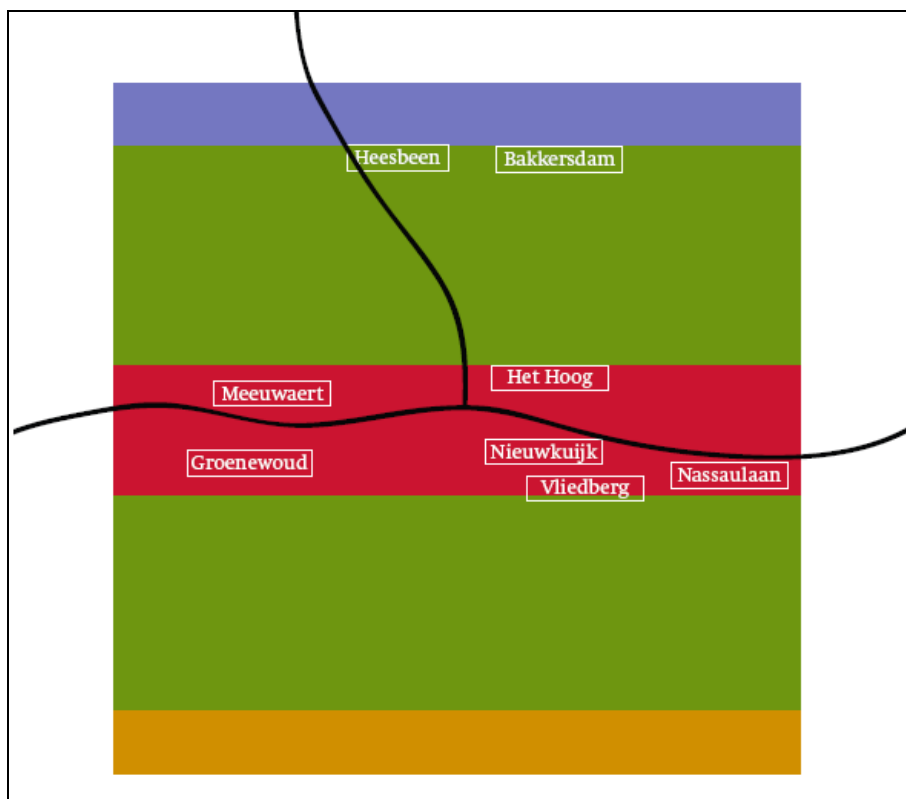
- Herstructurering bedrijventerrein Groenewoud en revitalisering Nieuwkuijk.
- Lichte vormen van bedrijvigheid in als intermediair tussen bestaande bedrijventerreinen en nieuwe woningbouwlocaties ten westen van de Lipsstraat in Drunen (in combinatie met maatschappelijke voorzieningen (locatie Dillenburg))



Uitsnede Structuurvisie gemeente Heusden

## Sociaal-economisch plan 2007-2011

Op 23 januari 2007 is door de gemeenteraad van Heusden het Sociaal-Economisch Plan vastgesteld.



Door middel van het bevorderen van ondernemerschap, werken en genieten van vrije tijd zou een bloeiende economische ontwikkeling in Heusden bewerkstelligd moeten worden. Binnen het kader 'Industrie, bouwnijverheid en groothandel' wordt gestreefd naar diversiteit van bedrijvigheid en versterking van het midden- en kleinbedrijf, om zo grote schokken in de ontwikkeling van bedrijvigheid en arbeidsmarkt en afhankelijkheid van grote bedrijvigheid te vermijden. Een belangrijk deel van de werkgelegenheid in Heusden wordt namelijk in de industrie geboden. Ook de bouwnijverheid en groothandel zorgen voor de nodige werkgelegenheid. De gemeente Heusden heeft de volgende drie ruimtelijke uitgangspunten voor deze bedrijven geformuleerd:

1. Concentratie van bedrijvigheid in de rode zone rondom de A59.
2. Binnen de rode zone concentratie en intensivering van bedrijvigheid op bedrijventerreinen.
3. In principe geen industrie, groothandel of bouwnijverheid in de groene zone.

Er zijn twee uitgangspunten leidend voor het economisch beleid in deze sector:

- de gemeente streeft naar diversiteit van bedrijvigheid om grote schokken in de ontwikkeling van bedrijvigheid en de arbeidsmarkt te vermijden;

- de versterking van het midden- en kleinbedrijf staat voorop. Hiermee wordt de afhankelijkheid van enkele grote bedrijven beperkt.

Dit algemeen beleid is vormgegeven langs de volgende vier belangrijke beleidslijnen:

- verbetering van vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven;  
Ten eerste wordt werk gemaakt van een aantal potentiële vestigingslocaties zoals het Hoog II. Ten tweede zijn locaties aangewezen waar een bedrijfsverzamelgebied kan komen.
- stimuleren van de maakindustrie;  
De gemeente Heusden kiest expliciet voor het behouden van ruimte voor de maakindustrie, in het bijzonder de metaal- en machine-industrie. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om de sector kennisintensiever te maken en werknemers hierin verder te scholen. Bij de herstructurering van het bedrijventerrein Groenewoud wordt gestreefd naar behoud van ruimte voor de maakindustrie.
- industrie, bouw en groothandel in de 'rode zone';  
Er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijventerreinen. Daarom wordt het beleid sterk gericht op revitalisering, intensivering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- recreatie, toerisme en landbouw in de 'groene zone';  
Het vestigingsklimaat zal onder andere worden verbeterd door de bereikbaarheid te vergroten en de aansluitingen op de A59 te verbeteren, de realisatie van de parallelstructuur en een beter openbaar vervoer. Verder kan de intergemeentelijke en regionale samenwerking op het praktische niveau worden verbeterd.

### **Masterplannen Groenewoud**

Voor het bedrijventerrein Groenewoud, is een Masterplan opgesteld, waarin de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein is opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn de hoofdlijnen van dit masterplan opgenomen.

### **Duurzaamheidsagenda**

De gemeente Heusden heeft een duurzaamheidsagenda opgesteld. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende thema's van belang.

- **Klimaat**  
In het bestemmingsplan worden verschillende mogelijkheden geboden voor voorzieningen voor duurzame energie zoals Warmte- en Koudeopslag en windenergie.
- **Zorgvuldig ruimtegebruik**  
Door het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden wordt bijgedragen aan het zorgvuldig ruimtegebruik.
- **Kwaliteit bodem, water en lucht**  
Hieraan kan in het bestemmingsplan worden bijgedragen door het creëren van ruimte voor het afkoppelen van water en het beschermen van archeologische waarden door het opnemen van een dubbelbestemming.

### **Kadernotitie windenergie**

In de kadernotitie windenergie van de gemeente Heusden is aangegeven, dat op bedrijventerreinen mogelijkheden bestaan voor plaatsing van grote windturbines.

### **Beleidsnotitie vestiging andersoortige bedrijven**

Ten aanzien van de uitwisselbaarheid van bedrijven heeft het college de vrijstellingsmogelijkheid om bedrijven toe te staan die naar aard, omvang en hinder zijn gelijk te stellen met de voor de onderscheiden zone aangegeven categorie bedrijven.

Er is echter een groeiende categorie bedrijven die vanwege hun aard van vestiging op een bedrijventerrein worden uitgesloten, terwijl zij vanwege hun omvang en hinder daarvoor wel in aanmerking komen. Zij komen daarom niet op de bedrijvenlijst voor. Om deze groep, in het kort aangeduid als “andersoortige bedrijven”, planologisch te kunnen wegzetten is de beleidsnotitie opgesteld. In navolgend hoofdstuk is dit beleid beschreven.

### **Waterplan**

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: “In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe)”. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

### **Groenstructuurplan**

Op 21 juli 2009 is het Groenstructuurplan Heusden 2009-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Heusden heeft de ambitie een “groene gemeente” te zijn, die voor de eigen burgers en voor bezoekers (toeristen) kan fungeren als buffer tussen de verstedelijkte gebieden van ‘s-Hertogenbosch en Waalwijk. Het groene karakter en de duurzaamheid daarvan berusten in hoofdzaak op de groene “kaders” van de gemeente. Deze kaders worden gevormd door de groenstructuur van de gemeente. In feite is het Groenstructuurplan een vervolg op/herziening van het in 2001 opgestelde Groeninstrumentarium Heusden, waarin voor het eerst werd vastgelegd hoe de groenstructuur van de gemeente zich manifesteert.

# Planbeschrijving

# 3

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele aspecten van de verschillende bedrijventerreinen nader beschreven.

## 3.1

### **Bedrijventerrein Groenewoud**

#### **Ruimtelijke beschrijving**

Groenewoud I "Metal Valley" beslaat 50 ha bruto en 49 ha netto. (IBIS, 2008). Het gehele terrein Groenewoud is via de Spoorlaan en de Lipsstraat aangetakt op de Rijksweg A59. Groenewoud I is een gemengd bedrijventerrein, maar kan vanwege de vestiging van de grote metaalbedrijven Wärtsilä, Outokumpu, LDM, Phoenix en SAPA worden gekarakteriseerd als een zwaar bedrijventerrein. Op dit deel van het terrein is dan ook gedeeltelijk milieucategorie 5 toegestaan. Het braakliggende terrein is aangekocht door de gemeente in 2009 en dat gedeelte wordt nu ontwikkeld als bedrijventerrein. In 2010 heeft Wärtsilä haar productie overgeheveld naar China. De gemeente heeft een gedeelte van het terrein aangekocht en ook dat gedeelte wordt herontwikkeld als bedrijventerrein passend binnen het concept Metal Valley Netherlands. Groenewoud I is vrijwel volledig privaat terrein en kent slechts een beperkt openbaar gebied.



Ligging bedrijventerrein Groenewoud

### **Masterplan vitalisering bedrijventerrein Groenewoud**

Het Masterplan noemt de volgende doelstellingen voor het bedrijventerrein:

#### **Functies**

Voor Groenewoud I is de ontwikkeling van Metal Valley dat zich richt op non-ferro metaalproducten duidelijk een kans. Groenewoud I zal zich met name op de middelgrote tot grote bedrijven richten uit zwaardere milieucategorieën (4 en wellicht 5). Bedrijventerreinvreemde activiteiten zoals (bedrijfs)woningen dienen te worden tegengegaan.

#### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

Ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik is gelden voor de volgende uitgangspunten: in het bestemmingplan dienen minimum en maximum bebouwingspercentage (60-70%) te worden opgenomen. Wel is een zekere bandbreedte benodigd om flexibiliteit te kunnen bieden. De verkaveling dient aan te sluiten bij de huidige gemiddelde kavelgrootte en ligt daarmee tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 8.000 m<sup>2</sup>.

#### **Openbare ruimte**

Open opslag is toegestaan, mits het gebeurt achter het bedrijfspand. Parkeren, laden en lossen van vrachtauto's dient plaats te vinden op het eigen terrein.

### **Rapportage haalbaarheidsonderzoek “Metal Valley”**

Naar het concept voor Metal Valley Netherlands (MVN) is onderzoek gedaan door bureau Minase Consulting B.V. Tilburg in 2010. Het onderzoek concludeert, dat de vorming hiervan onder voorwaarden mogelijk is. Eén van die voorwaarden is een adequaat bestemmingsplan

## **3.2**

### **Functionele beschrijving**

#### **Bedrijfswoningen**

Wonen op een bedrijventerrein levert bijna altijd conflicten op met de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Wetgeving op het gebied van milieu en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is erop gericht een bepaalde afstand aan te houden tussen gevoelige functies als wonen en (potentieel) hinderlijke activiteiten zoals bepaalde vormen van bedrijvigheid. Daarom is de keuze gemaakt om een onderscheid aan te brengen in bedrijfswoningen en burgerwoningen. Rond burgerwoningen is de milieuzonering toegepast conform het geldend bestemmingsplan. Rond bedrijfswoningen geldt ook een bescherming, deze is minder dan bij burgerwoningen. Het toestaan van burgerwoningen op een bedrijventerrein past dan ook niet binnen de wens van provincie en gemeente om zuinig om te gaan met de ruimte op bestaande bedrijfsterreinen. Bewoners van bedrijfswoningen hebben zich bewust gevestigd op het bedrijventerrein, wetende dat hierbij hinder door bedrijven kan optreden. De bouw van bedrijfswoningen is toegestaan op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Het zou onrechtvaardig zijn om bedrijven te beperken in de bedrijfsvoering vanwege een bedrijfswoning die op eerder of later moment op het bedrijventerrein is of wordt gevestigd en waarop het betrokken bedrijf geen invloed kan of kon uitoefenen. Tegelijkertijd is de gemeente zich ervan bewust dat moet worden voorkomen, dat meer bewoners van bedrijfswoningen worden gehinderd, dan wel meer bedrijven worden beperkt in de bedrijfsvoering. Dat komt doordat in het kader van de milieuvergunningverlening (dus los van de milieuzonering op basis van dit bestemmingsplan) een woning beperkingen kan opleveren voor de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf. Tot op heden heeft men de geconstateerde knelpunten nog weten op te lossen, maar dit zal in de toekomst niet in alle gevallen mogelijk zijn. De nieuwvestiging van bedrijfswoningen is naar de mening van de gemeente in principe dan ook ongewenst. Daarbij speelt eveneens een rol dat bedrijfswoningen niet meer als passend op het bedrijventerrein worden gezien. In dit bestemmingsplan zal de nieuwvestiging van bedrijfswoningen worden uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd en aangegeven op de verbeelding. Voor zover blijkt dat de bedrijfswoning niet langer als zodanig wordt gebruikt, kan de gemeente de aanduiding bedrijfswoning van de kaart verwijderen, waarmee het gebruik als woning niet langer is toegestaan.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- bestaande legaal aanwezige bedrijfswoningen hebben een aanduiding ‘bedrijfswoning’ gekregen;
- een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de aanduiding ‘bedrijfswoning’ te verwijderen om belemmering van bedrijven in de toekomst weg te kunnen nemen;

#### **Detailhandel en maatschappelijke functies**

Het huidige vestigingsbeleid in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is voor een belangrijk deel gebaseerd op de Handleiding voor ruimtelijke plannen, Beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen (Provincie Noord-Brabant, vastgesteld 20 juli 2004). Dit beleid is ook de afgelopen jaren als leidraad gebruikt in de dagelijkse praktijk van de gemeente Heusden. Dit is ook de reden dat deze handleiding, voor zover dit past binnen de verordening ruimte, wordt gebruikt als basis voor de uitwerking van het toekomstige vestigingsbeleid op bedrijventerreinen in de gemeente Heusden. Op het bedrijventerrein Groenewoud “Metal Valley” is geen ruimte voor detailhandel of maatschappelijke functies.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- bestaande legale functies hebben op de verbeelding een aanduiding gekregen. Indien deze functies duurzaam zijn beëindigd, kan de aanduiding worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

#### **Windturbines**

Eén van de doelstellingen van de duurzaamheidsagenda van de gemeente Heusden is, dat 10% van de energie binnen de gemeentegrenzen duurzaam moet worden opgewekt. Hiertoe heeft de gemeente een kadernota opgesteld voor de plaatsingsmogelijkheden van windturbines. Deze kadernotitie is uitgewerkt in een Notitie Windenergie buitengebied en bedrijventerreinen Heusden<sup>3</sup>.

De plaatsing van windturbines is één van de mogelijkheden om invulling te geven aan het duurzame energiebeleid. Windturbines betreffen alle mogelijke modellen waarmee windenergie kan worden opgewekt. Hieronder vallen de windmolens (as met rotorbladen, die draaien in de wind), maar ook andere vormen (wokkels, spinvormig en dergelijke).

Op basis van deze kadernotitie is de geschiktheid onderzocht van de verschillende bedrijventerreinen. Nieuwkuijk, Het Hoog en Groenewoud bieden mogelijkheden voor het plaatsen van grote windturbines (hoger dan 20 m en windparken). Zoals aangegeven in de kadernotitie wordt dit per locatie onderzocht voordat tot definitieve plaatsing wordt overgegaan. Op Groenewoud “Metal Valley” is tot nu toe geen geschikte locatie gevonden voor een windturbine. Dit heeft te maken met de risicocontouren, die zich bevinden rond een windturbine. Binnen die contouren is maar beperkt exploitatie van een bedrijf

---

<sup>3</sup> Kadernotitie plaatsingsmogelijkheden windturbines, besluit 11 augustus 2009.

mogelijk. Deze beperking heeft een nadelig effect op de herontwikkeling van het bedrijventerrein.



# Uitvoerbaarheids- aspecten



## 4.1

### Milieuzonering

In en rond de bedrijventerreinen wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen 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.

| Categorie | Richtafstand (in meters) tot omgevingstype |                |
|-----------|--------------------------------------------|----------------|
|           | Rustige woonwijk                           | Gemengd gebied |
| 1         | 10                                         | 0              |
| 2         | 30                                         | 10             |
| 3.1       | 50                                         | 30             |
| 3.2       | 100                                        | 50             |
| 4.1       | 200                                        | 100            |
| 4.2       | 300                                        | 200            |
| 5.1       | 500                                        | 300            |
| 5.2       | 700                                        | 500            |
| 5.3       | 1.000                                      | 700            |

Op de bedrijventerreinen in onderhavig bestemmingsplan kunnen bedrijven zich vestigen die in de VNG-lijst zijn opgenomen in de milieucategorieën 1 tot en met 5. Ten gunste van een goede milieuzonering ten opzichte van de aanwezige (bedrijfs)woningen op de terreinen alsmede de woningen in de nabij-

heid van de terreinen, zijn echter niet alle categorieën overal op de terreinen toelaatbaar.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In onderhavig bestemmingsplan is daartoe een zonering toegepast, waarbij een onderverdeling is gemaakt in een aantal verschillende milieuzones. Deze zonering is afgestemd op de zonering zoals die is toegepast in de geldende bestemmingsplannen. De volgende zones kunnen worden onderscheiden:

- milieucategorie 2;
- milieucategorieën 2 t/m 3.2;
- milieucategorieën 2 t/m 4.2;
- milieucategorieën 2 t/m 5.3.

Bedrijven moeten in principe voldoen aan de gegeven milieuzonering. Ook hier kan het voorkomen dat een (gedeelte) van het bedrijf valt in een zone met een lichtere categorie.

## **4.2**

### **Geluid**

#### **Verkeerslawaaï**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, dient binnen deze zone een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor dit bestemmingsplan worden nieuwe wegen mogelijk gemaakt die een geluidszone hebben. In deze geluidszone bevinden zich bestaande gevoelige bestemmingen. Daarom moet worden aangetoond dat wanneer deze wegen worden aangelegd, de gevelbelasting van die gevoelige bestemmingen onder de voorkeursgrenswaarde van 53 dB blijft (incl. aftrek art. 110g Wgh). Op basis van geprognoseerde verkeersgegevens heeft een indicatieve toetsing plaatsgevonden voor de meest kritische geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze indicatieve toetsing is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (SRM I). Uit deze toetsing blijkt dat de geluidsgevoelige bestemmingen ruim onder de voorkeursgrenswaarde blijven: de hoogst berekende gevelbelasting is 50 dB (zie bijlage geluidsberekeningen), dit komt overeen met de helft van de maximaal toegestane geluidsbelasting. Daarom kan worden geconcludeerd dat aan de eisen van de Wgh wordt voldaan.

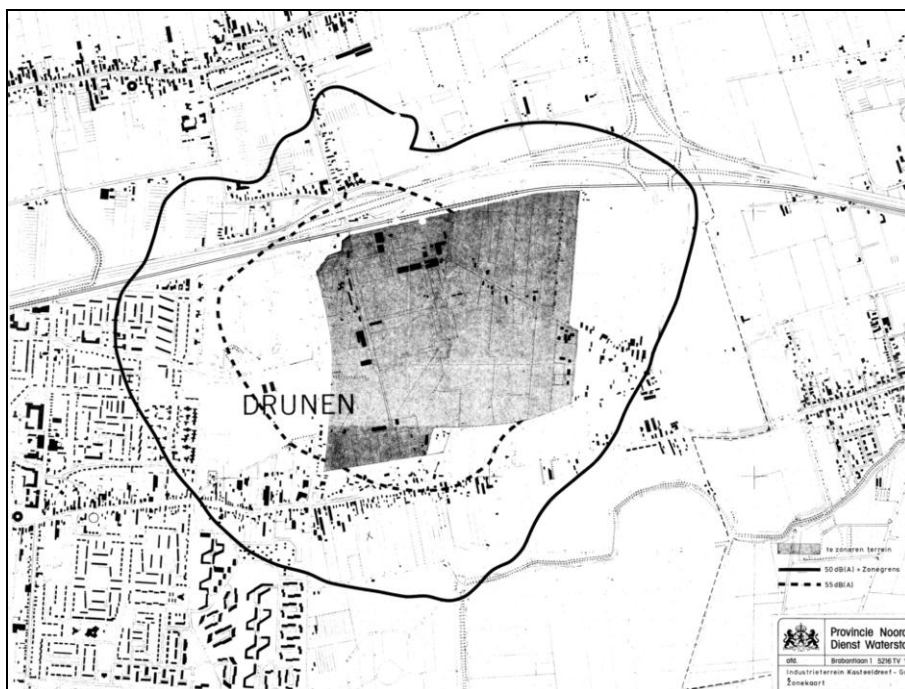
Voor het noordelijk deel van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid aan het college opgenomen om daar infrastructuur aan te leggen. Het aanleggen van deze infrastructuur is aan voorwaarden verbonden, zoals het uitvoeren van

een onderzoek naar het effect van de nieuwe infrastructuur op geluid en fijnstof.

### Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Een geluidszone rondom een industrieterrein (dat gezoned is op basis van de Wet geluidhinder) is een in een bestemmingsplan vastgestelde lijn waarop de geluidsbijdrage van alle op het industrieterrein gelegen bedrijven gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers toe. Het bedrijventerrein Groenewoud is een gezoned terrein. De geluidszone van Groenewoud is vastgelegd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 1992.

Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB (A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai). Deze besluiten blijven onverkort van toepassing. Aanvragen voor milieuvergunningen worden mede getoetst aan deze geluidszone. Wanneer alle bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en de omliggende bestemmingsplannen gedigitaliseerd zijn, zullen ook de geluidszones worden geactualiseerd.



Geluidszone Groenewoud

### Berekening ontwikkelingsvlekken

Het planologisch regiem blijft hetzelfde: de verdeling van de milieucategorieën over het plangebied wijzigt niet. Ondanks dat daardoor akoestisch gezien er geen nieuwe mogelijkheden worden geboden in dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de geluidruimte op de nog te ontwikkelen percelen. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van deze percelen mogelijk is onder voorwaarden. De geluidbelasting van het gehele industrieterrein is op enkele zonepunten (de woningen Groenewoud 21 en 23) al goeddeels opgevuld. De nachtperiode tussen 23.00 en 7.00 uur is hiervoor verantwoordelijk. Dit impliceert dat voor de ontwikkelingsvlek (categorie 2-4.2) er nauwelijks geluidruimte is voor de nachtperiode. Voor de overige ontwikkelingsvlekken zijn er op basis van de gebruikte kengetallen nauwelijks beperkingen.



Gebied waar zoneringsplichtige bedrijven zijn toegestaan

### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de locatie opgenomen waar conform de geldende bestemmingsplannen geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht gerealiseerd mogen worden. Er worden geen nieuwe locaties aangewezen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden gerealiseerd.

De geluidszone is opgenomen in omliggende bestemmingsplannen die op dit moment niet gewijzigd worden. In een later stadium zal een afzonderlijk parapluplan worden opgesteld voor geluid. Voor Groenewoud zal de zone vermoedelijk niet wijzigen. Wel wordt gekeken of een aanpassing van de woningen die in de geluidszone liggen met een MTG (maximaal toelaatbare grenswaarde) plaats moet vinden.

### 4.3

#### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

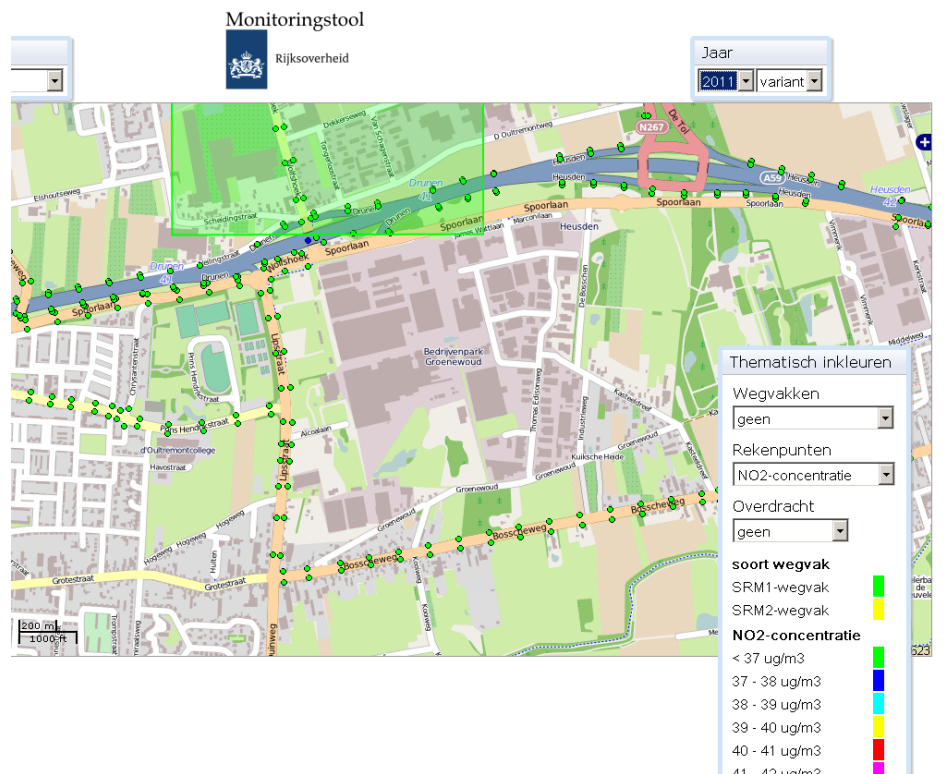
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

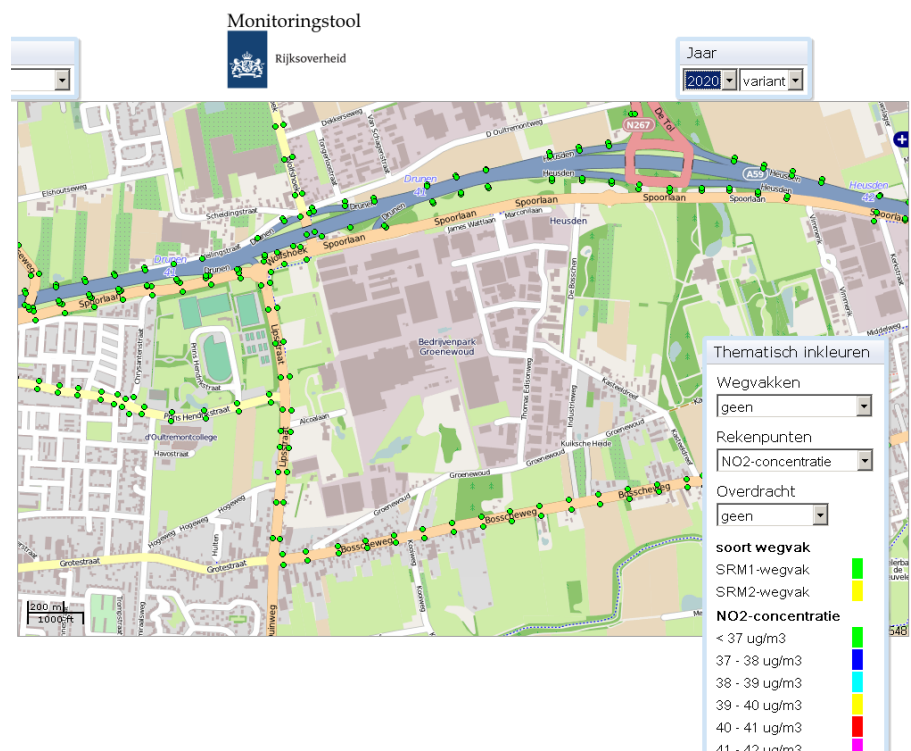
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

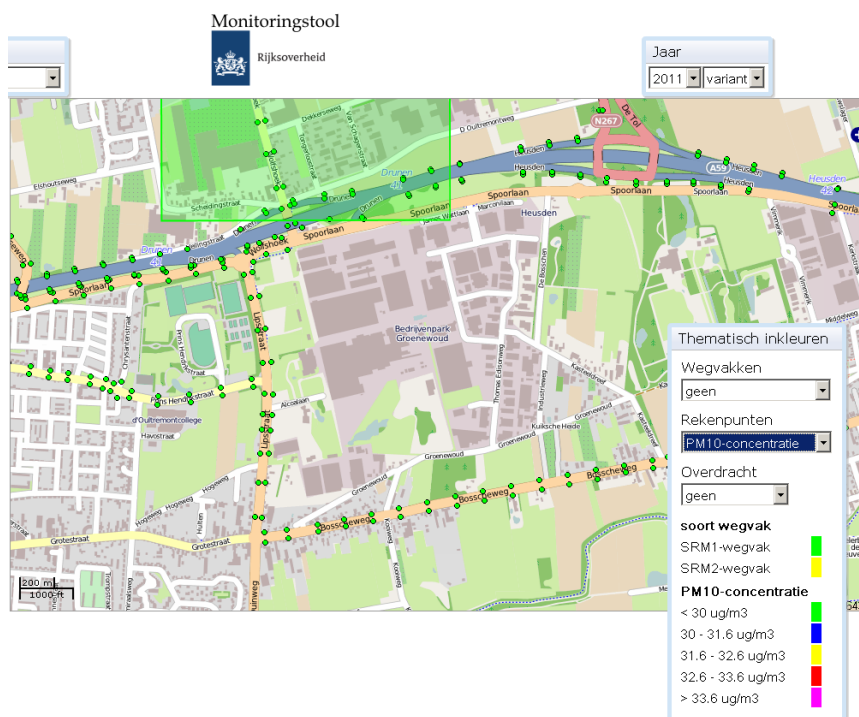
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.



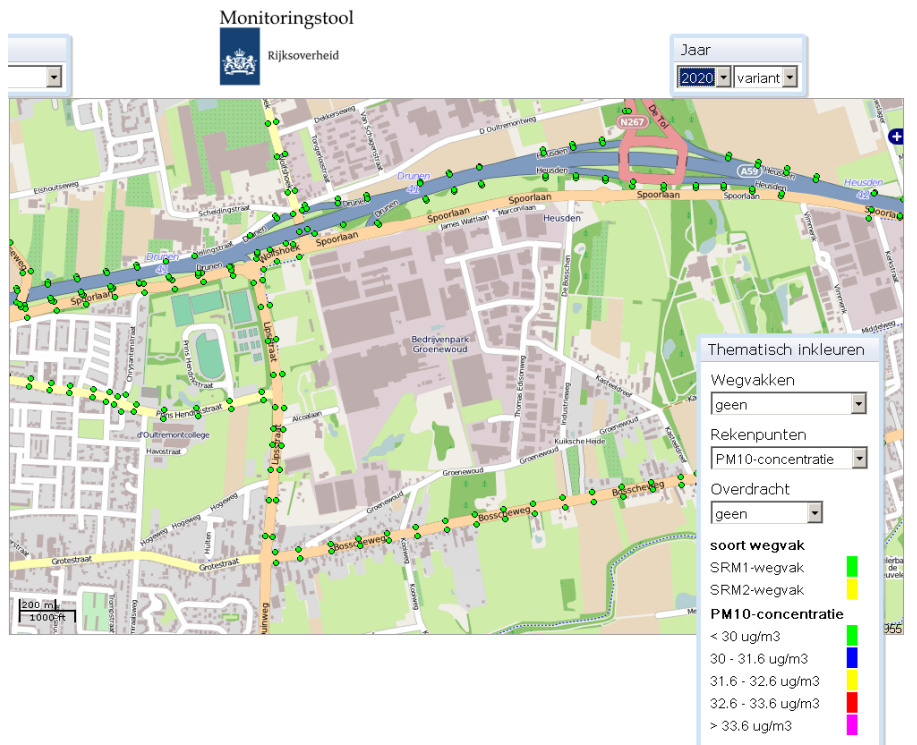
NO2 concentratie 2011



Concentratie fijnstof 2011



NO2 concentratie 2020



Concentratie fijnstof 2020

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er is een berekening uitgevoerd of de geplande ontwikkelingen een verandering betekenen. Daarbij moet bedacht worden, dat het planregime niet wijzigt. Uit de berekeningen blijkt, dat er geen ontwikkelingen worden toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer (zie kaartjes hierboven). De verwachting is derhalve er in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

#### 4.4

#### **B o d e m**

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend bestemmingsplan voor wat betreft het planregiem. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden in overeenstemming met de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan.

In het kader van de onderzoeksplicht dient de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht, voor zover het plan nieuwe ontwikkelingen en/of bestemmingen nodig maakt. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond, dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet tevens worden aangetoond, dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Binnen het plangebied zijn in het verleden een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt, dat de bodemkwaliteit in het plangebied varieert per locatie. Een groot aantal onderzoeken zijn ouder dan 5 jaar. (In de Nota Bodembeheer uit 2011 staat, dat de gemeente bodemonderzoeken tot 5 jaar oud in ieder geval accepteert en bodemonderzoeken tot 10 jaar oud kan accepteren indien deze voldoende representatief worden geacht.) De reeds aanwezige bodeminformatie blijkt voldoende te zijn om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vast te kunnen stellen. Er hoeft dus geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt op specifieke deellocaties de ontwikkeling van groenbestemming naar bedrijf, van bedrijfsbestemming naar water en van bedrijfsbestemming naar verkeer mogelijk gemaakt.

Voor de wijziging van groen naar bedrijf geldt, dat het betrokken groengebied altijd al onderdeel heeft uitgemaakt van het bestaande bedrijfsterrein, maar alleen nooit als zodanig in gebruik is genomen. Van het groengebied is bekend dat er, net als op het overige deel van het bedrijfsterrein, vormzand in de bodem aanwezig kan zijn. Het vormzand zelf is geen bodemverontreiniging. De aanwezigheid ervan kan echter wel tot bodemverontreiniging hebben geleid.

Omdat de daadwerkelijke realisatie van de bestemmingsveranderingen pas kan plaatsvinden nadat de bodemkwaliteit in overeenstemming is gebracht met de te ontwikkelen functie, zullen dan vooraf saneringsmaatregelen nodig zijn. Voor een deel van het vormzand binnen het gebied is een raamsaneringsplan opgesteld, dat specifiek toegespitst is op het verantwoord omgaan met vormzand bij een herontwikkeling, zoals de aanleg van een weg. Voor de wijzigingen van de bestemming groen naar bedrijf kan in het kader van de Wet bodembescherming worden aangesloten bij dit raamsaneringsplan of kan een BUS-melding bij de provincie Noord-Brabant worden verricht. Dit laatste geldt ook voor de wijziging van de bestemming bedrijf naar water.

Daar waar de verkeersbestemming mogelijk wordt gemaakt geldt dat voor de beëindiging van een bedrijventerrein al in het kader van de Wet milieubeheer een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder, waarop het bevoegd gezag toezicht moet houden. Mocht uit het eindsituatieonderzoek blijken dat de inrichting een verontreiniging heeft veroorzaakt, leidt dit van rechtswege tot een saneringsverplichting. Bij het feitelijk ontwikkelen van de verkeersbestemming kan ook de ondergrondse infrastructuur worden aangelegd. Voor het weggedeelte dat de Christiaan Huygensweg in westelijke richting verlengt, wordt privaatrechtelijk overeengekomen dat de initiatiefnemer de bodemkwaliteit in overeenstemming moet brengen met de verkeersfunctie.

Voor de verontreiniging op het zuidelijke deel (SAPA-terrein) is een grondexploitatie opgesteld, waarmee de financiële haalbaarheid genoegzaam is vastgesteld. Voor dit deel is ook een saneringsplan opgesteld. Voorafgaand aan de nieuwe ontwikkeling zal de bodem hier worden gesaneerd. Na uitvoering van deze sanering zal er sprake zijn van gebruiksbeperkingen en dient rekening gehouden te worden met de voorschriften uit het dan op te stellen nazorgplan. (Voor deze beperkingen kan worden gedacht aan beperkingen voor grondverzet en het verbod op het onttrekken van grondwater). Ook Voor het noordelijk deel van het plangebied is de infrastructuur opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid aan het college. Bij de definitieve aanleg van de infrastructuur moet aangetoond worden, dat de aanwezigheid van vormzand en/of VOCL geen belemmering is voor de geplande ontwikkelingen.

Voor de VOCL-verontreinigingspluim wordt geanticipeerd op wijzigingen van de Bodemcirculaire die in 2012 worden verwacht. Hierin wordt aangegeven dat in situaties, waar geen sprake is van een kwetsbaar object, kosteneffectiviteit van de verontreinigingsaanpak centraal staat. Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan betekent dit dat alleen de bronzone van de VOCL-verontreiniging zal worden aangepakt. (Hiervoor kunnen ook mogelijk gebruiksbeperkingen gaan gelden). Door deze aanpak wordt verdere verspreiding gestopt en zijn geen verdere nazorgmaatregelen nodig.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen in het gebied blijven gehandhaafd en worden in overeenstemming met de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkelingen op Groenewoud I zijn in het verleden reeds onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn op verzoek in te zien bij de gemeente Heusden op het kantoor in Vlijmen.

### 4.5

#### **Externe veiligheid**

De doelstelling van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De overheid stelt grenzen aan de grootte van externe veiligheidsrisico's, die de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebieden beïnvloeden.

Gevaarlijke stoffen komen voor bij risicovolle bedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) inclusief de bijbehorende regeling van toepassing is en bij vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, weg of buisleiding. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, het binnenwater of het spoor is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 4 augustus 2004 (cRNVGS) van toepassing.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van 24 juli 2010 van toepassing. Het besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Dit zijn het *plaatsgebonden risico* en het *groepsrisico*.

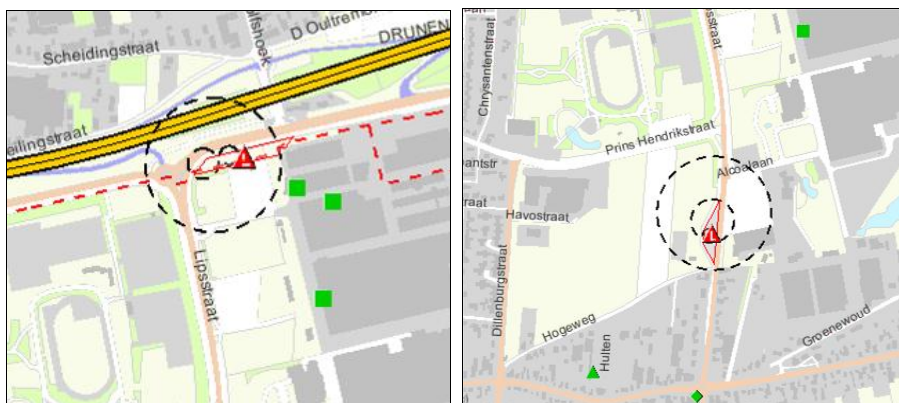
Voor het plaatsgebonden risico (PR) geldt een normwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Deze norm wordt doorgaans grafisch weergegeven als een isocontour op een kaart (PR $10^{-6}$  contour). Kwetsbare objecten (gedefinieerd in Bevi artikel 1 sub 1 onder m) moeten aan deze norm voldoen. Voor beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1 sub 1 onder a) is deze norm een streefwaarde, waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken.

In de wet- en regelgeving is het groepsrisico (GR) niet vervat in een vaste grenswaarde of norm. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.

#### **Inrichtingen**

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Heusden zijn opgenomen op de provinciale risicokaart. Enkele inrichtingen die vallen onder het Bevi, liggen in

het plangebied of hebben hun invloedsg gebied over het plangebied liggen (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).



LPG tankstation, Parklaan 2

LPG tankstation, Lipstraat 21

In en rond het bestemmingsplan liggen twee risicovolle inrichtingen. Het betreft in beide gevallen een LPG-tankstation: Tausch aan de Parklaan 2 en “De Heikant” aan de Lipsstraat 21. Voor LPG-tankstations gelden vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico gerekend vanaf het LPG-vulpunt. Het gebied waar aanwezige personen bijdragen tot het groepsrisico (invloedsg gebied) is een cirkel met een straal van 150 meter rondom het vulpunt LPG.

#### **Tausch Sevicestation B.V.**

Plaatsgebonden risico: Voor Tausch geldt, dat een afstand van 110 meter in acht moet worden genomen tot het vulpunt van het LPG-reservoir (doorzet van LPG is niet gelimiteerd;  $\geq 1.000 \text{ m}^3$ ). Binnen deze contour zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen niet toegestaan. De planregels sluiten dat uit.  
Groepsrisico: Uit de kwantitatieve risicoberekening volgt dat het groepsrisico met de huidige bebouwing onder de oriëntatiewaarde ligt.

#### **De Heikant**

Plaatsgebonden risico: Voor De Heikant geldt, dat vooralsnog een afstand van 110 meter in acht moet worden genomen tot het vulpunt van het LPG-reservoir. De doorzet LPG zal binnenkort in de Wm vergunning beperkt worden tot minder dan  $1.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$ . Op dat moment kan de veiligheidscontour worden verkleind naar 45 meter. Binnen de genoemde contour van respectievelijk 110 en 45 meter zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen niet toegestaan. De planregels geven de mogelijkheid de veiligheidszone te wijzigen en sluitende vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone uit.

Groepsrisico: Uit de kwantitatieve risicoberekening volgt dat het groepsrisico met de huidige bebouwing onder de oriëntatiewaarde ligt. Bij invulling van het nu onbebouwde deel van het bedrijventerrein Groenewoud waarbij gerekend is met een bevolkingsdichtheid van 85 personen per hectare is, overschrijdt het

groepsrisico de oriëntatiewaarde. Hierbij geldt, dat een conservatieve rekenwijze is gehanteerd.

### **Transport van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A59**

Plaatsgebonden risico: Over de autosnelweg A59 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In de cRNVGS is deze weg aangeduid zonder veiligheidszone. Dat betekent, dat deze transportroute geen plaatsgebonden risico veroorzaakt hoger dan  $10^{-6}$  per jaar. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde.

Groepsrisico: Het invloedsgebied van de snelweg reikt tot een afstand van 310 meter (vanaf het hart de weg). Het groepsrisico is berekend met behulp van RBMII. En is doorgerekend met de mogelijke groei van een bevolkingsdichtheid naar 200 personen per hectare. Uit de resultaten blijkt, dat het groepsrisico met de huidige bebouwing en met de groei lager is en blijft dan de oriëntatiewaarde.

### **Ondergrondse buisleiding (hogedruk aardgas)**

Ten zuiden van de autosnelweg A59 bevindt zich het tracé van een ondergrondse hogedruk aardgasleiding (Z-517-12) en aftakkingen daarvan (Z-517-06 en Z-517-16). Een gedeelte van “Groenewoud” ligt binnen het invloedsgebied.

Wanneer uitgegaan wordt van het nieuwe externe veiligheidsbeleid gelden de volgende veiligheidsafstanden:

| Leidingnr. | Diameter | Ontwerpdruk | Belemmerde strook * | 1 % Letaliteitsgrens * | 100 % Letaliteitsgrens * |
|------------|----------|-------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| z-517-06   | 6 inch   | 40 bar      | 4 m                 | 70 m                   | 40 m                     |
| Z-517-16   | 4 inch   | 40 bar      | 4 m                 | 50 m                   | 30 m                     |
| Z-517-12   | 8 inch   | 40 bar      | 4 m                 | 100 m                  | 50 m                     |

\* Afstanden zijn ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gemeten.

Zoals blijkt uit de tabel ligt de 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leidingen op 50, 70 en 100 m. De planontwikkeling vindt daardoor plaats binnen de invloedssfeer van deze leidingen.

De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 30 en 50 m van de leidingen. Het groepsrisico van deze leidingen is berekend m.b.v. het voorgeschreven rekenprogramma Carola. Het groepsrisico is het hoogst ter plaatse van het plangebied Groenewoud, maar niet hoger dan de oriëntatiewaarde (0,01 keer de oriëntatiewaarde). Ook hier is de mogelijke groei van het bedrijventerrein doorgerekend naar een bevolkingsdichtheid van 200 personen per hectare. Ondanks de toename van het groepsrisico blijft deze ver onder de oriëntatiewaarde.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Dit advies is op 14 april 2011 uitgebracht.

De gemeente Heusden heeft de ambitie om haar inwoners een veilige omgeving te bieden. Het beleid is erop gericht om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee risicovolle bedrijven, van een snelweg en van een ondergrondse aardgasleiding. De hoogte van het groepsrisico wordt uitsluitend bepaald door meerdere mogelijke rampscenario's. De verantwoording heeft dan ook betrekking op meerdere risicobronnen.

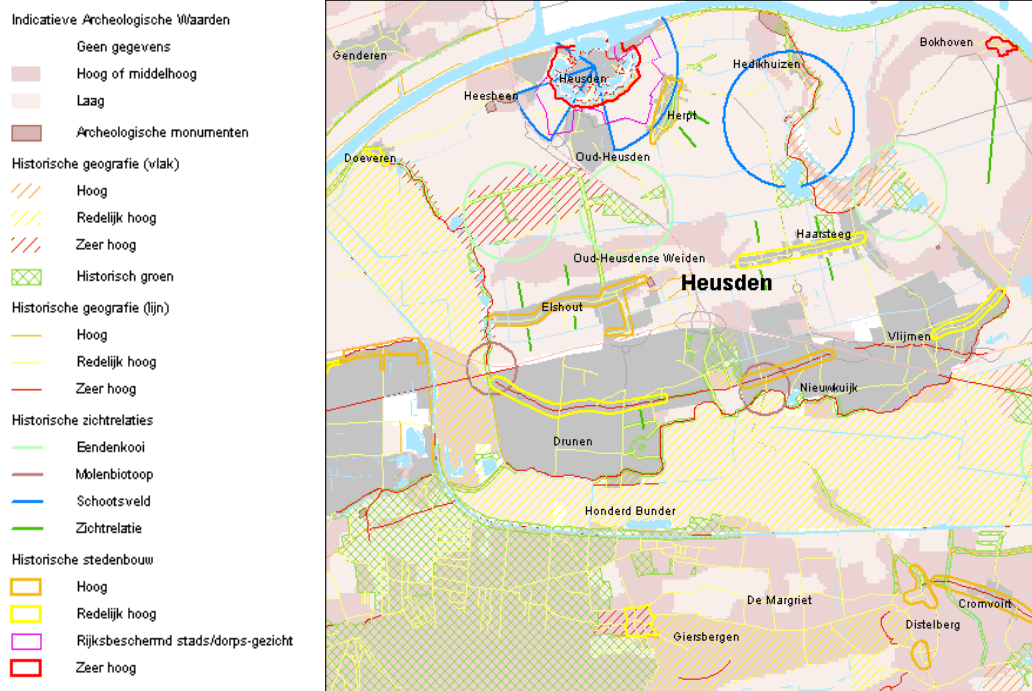
In de het bestemmingsplan zijn maatregelen getroffen ter beperking van de risico's. Het betreft:

- Bedrijventerreinvreemde activiteiten, zoals (bedrijfs-) woningen, maatschappelijke functies (zoals winkels, kinderdagverblijf of fitnesscentrum worden tegengegaan;
- Nieuwe functies voor verminderd zelfredzame personen worden in principe niet binnen het invloedsgebied van een risicobron gesitueerd, tenzij maatregelen worden getroffen ter verbetering van de zelfredzaamheid.
- Binnen het invloedsgebied van de beide LPG tankstations mag de bevolkingsdichtheid niet verder toenemen dan de 85 personen per hectare zoals in de rapportages is doorerekend. Dit zal door vastleggen van het maximaal bruto vloeroppervlak worden geborgd in het plan.
- Met deze maatregelen wordt het restrisico aanvaardbaar geacht. Voor een uitgebreide beschrijving van de overwegingen hiervoor wordt verwezen naar bijlage VGR.

#### **4.6**

### **Archeologie**

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



(CHW) Provinciale kaart archeologische verwachtingswaarde

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een bureauonderzoek is uitgevoerd<sup>4</sup> om inzicht te krijgen in de mogelijke archeologische verwachtingswaarde. Extrapolatie van het kaartbeeld van de CHW rechtvaardigt, gezien de lage verwachting aan de oostzijde van het plangebied als mede het gebied direct oostelijk hiervan, een lage verwachting voor het plangebied zelf. Ten behoeve van de ontwikkeling van het zuidwestelijke perceel is een bureauonderzoek uitgevoerd door Grontmij (onderzoeksmelding 31317, toponiem Alcoa-Zuid, 2008). Het resultaat is (nog) niet ingevoerd in ARCHIS 2. Gezien het ontbreken van vondstmeldingen en waarnemingen in ARCHIS 2 en de informatie van de CHW zal naar verwachting het advies zijn het niet verder onderzoeken. Voor het gebied direct oostelijk van het plangebied is door Past2Present / ArcheoLogic in 2010 een bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn nog niet ingevoerd in ARCHIS 2. Het opstarten van het AMZ proces bij eventuele bodemingrepen in het plangebied, inclusief het genoemde nog te ontwikkelen terreindeel, is derhalve niet noodzakelijk.

<sup>4</sup> Crevasse advies, Scan Archeologie paraplubestemmingsplan Bedrijventerreinen, gemeente Heusden, notitie 115, 27 september 2010

#### 4.7

### Waterparagraaf

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven, dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven, dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt volledig binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt het beheersplan 2010-2015 en de acht beleidsuitgangspunten voor de watertoets. Het Waterschap Aa en Maas en De Dommel en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn zeven doelen geformuleerd:

- veerkrachtige duurzame (grond)watersysteem in 2015;
- optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- veilig en gezond watersysteem;
- optimale recreatie en educatie;
- water als ordenend principe;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

Het onderhavige plangebied heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Er zullen geen ingrijpende veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

### **Oppervlaktewater**

Voor een bescherming van watergangen beschikt het waterschap over een Keur oppervlaktewater. Bescherming door middel van het bestemmingsplan wordt als een complementaire aanvulling van de keur gezien. Het bestemmen als 'Water' van de oppervlaktewateren in het bestemmingsplan biedt als voordeel dat belangen en eventuele beperkingen eerder en beter in beeld zijn. Belangrijke watergangen dienen door middel van het bestemmingsplan te worden beschermd. Dit geldt met name voor de primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van voornoemde watergangen zijn in het plangebied (aanleg) vergunningsplichtig, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Het bedrijventerrein Groenewoud I "Metal Valley" is grotendeels onbebouwd en er zijn twee grote waterpartijen aanwezig. In eerste instantie is voor het bedrijventerrein onderscheid gemaakt in een minimale en maximale variant. Het verschil zit hier in het wel of niet compenseren van het bestaand verhard oppervlak, een minimale of maximale variant. Vervolgens is onderscheid gemaakt in het type riolering dat wordt toegepast, gescheiden riolering of verbeterd gescheiden riolering.

**Minimale variant:** bestaand verhard oppervlak wordt in mindering gebracht op het totale verhard oppervlak voor het hele terrein. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het waterschap.

**Maximale variant:** Al het verhard oppervlak binnen de grenzen (bestaand en toekomstig) wordt gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het waterschap en zet de gemeente in op het voorkomen van bestaande wateroverlast in het gebied door capaciteitsgebrek in het oppervlaktewater

### **Gescheiden rioolstelsel (GS)**

Het toekomstige bedrijventerrein is gescheiden gerioleerd. Al het hemelwater loost via een hemelwaterriolering op een bergingsvijver. Het voert vervolgens vertraagd af op het bestaande oppervlaktewater. Gescheiden riolering betekent, dat er geen berging in het stelsel én geen pomp-over-capaciteit (p.o.c.) aanwezig is.

### **Verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS)**

Het toekomstige bedrijventerrein is verbeterd gescheiden gerioleerd. Kleine regenbuien blijven in het rioolstelsel en worden verpompt naar de rwzi. Hevige regenbuien komen tot overstorting in een bergingsvijver. Het voert vervolgens vertraagd af naar het bestaande oppervlaktewater. Verbeterd gescheiden rio-

lering betekent, dat er 3mm berging in het stelsel én 0,2 mm/h pomp over capaciteit (p.o.c.) aanwezig is.

Voor beide situaties is de benodigde grootte van de bergingsvijver berekend voor de minimale en maximale variant bij een verhard oppervlak van 70%, 80% en 90%

### Watersysteem

Het maaiveldverloop in het plangebied is heel divers. Ter hoogte van de grote waterpartijen heeft het maaiveld een hoogte van ca. 1,80 m+NAP. De omliggende maaiveldhoogte varieert van 2,5 m+NAP tot 3,5m+NAP.

De afwatering vindt plaats door een te graven gemeentelijke watergang. Deze watert af naar de waterloop parallel aan de Spoorlaan. Het peil wordt gestuurd door stuw 118AQ, deze staat in een legger watergang ten noord westen van Drunen. Het streefpeil van deze watergang is 0,85 m+NAP.

Volgens de bodemkaart bestaat de ondergrond uit leemarm zeerfijn tot matig fijn zand. In de ondergrond is sprake van bodemvervuiling. Het water kan vanwege deze bodemvervuiling niet geïnfiltrerd worden in de ondergrond.

### Bebouwing en verharding

Totaal bruto oppervlak is 48,28 ha, voor een verder aangenomen verdeling, zie tabel 1.

**Tabel 1: Oppervlakken nieuw en bestaand gebied**

| INPUT                                                            |    | Nieuw   | Bestaand | Totale plangebied |
|------------------------------------------------------------------|----|---------|----------|-------------------|
| Brutto oppervlak                                                 | m2 | 158,920 | 323,842  | 482,762           |
| Uitgeefbaar terrein                                              | m2 | 159,249 | 269,211  | 428,460           |
| Groen gebied incl water en wadi's                                | m2 | 22,885  | 12,589   | 35,474            |
| Verharde openbare ruimte ( <i>gerioleerd</i> )                   | m2 | 8,970   | 9,856    | 18,826            |
| Verharde fietspaden ( <i>gerioleerd</i> )                        | m2 | 0       | 0        | 0                 |
| Parkeerplaatsen openbare ruimte ( <i>gerioleerd</i> )            | m2 | 0       | 0        | 0                 |
| Overige openbare ruimte (achter-, voetpad) ( <i>gerioleerd</i> ) | m2 | 0       | 0        | 0                 |

Voor het totale verhard oppervlak wordt een verhardingspercentage van 70%, 80% en 90% aangehouden. In tabel 2 staan de verhardingsgetallen.

**Tabel 2: Verhardingsgetallen maximale en minimale variant**

| Percentage verharding | Max. Variant |          | Min. variant |          |
|-----------------------|--------------|----------|--------------|----------|
|                       | Nieuw        | Bestaand | Nieuw        | Bestaand |
| 70%                   | 31,87 ha     | -        | 12,04 ha     | 19,83 ha |
| 80%                   | 36,16 ha     | -        | 13,64 ha     | 22,52 ha |
| 90%                   | 40,44 ha     | -        | 15,23 ha     | 25,21 ha |

### Hemelwaterafvoer

Op basis van het activiteitenbesluit wordt hemelwater van bedrijven in situaties van ver- en nieuwbouw niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool ge-

accepteerd. Het oppervlaktewater in de directe omgeving kan het water niet aan. De berging van het hemelwater vindt plaats in het plangebied zelf. De hemelwaterafvoer van daken kan rechtstreeks worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De openbare verharding moet via een zuiveringsvoorziening naar de bergingsvoorziening afgevoerd worden. De bergingsvoorziening moet voorzien zijn van een noodoverloop naar de legger watergang van het waterschap. De bergingsvoorziening van het hemelwater moet voldoen aan een herhalings-tijd van 10 jaar én 100 jaar met bijbehorende peilstijging. In een maatgevende situatie van T=10 maximaal 1,67 l/s/ha worden afgevoerd Deze afvoercoëfficiënt is per gebied vastgesteld door het waterschap en is te vinden in de afvoercoëfficiënten-kaart van de HNO-tool.

Voor de toetsing van extreme situaties wordt voor de neerslag gebruik gemaakt van de 24 uur regenduurlijnen behorende bij T=10 en T=100 jaar. Welke herhalings-tijd maatgevend is voor het te ontwerpen systeem zal blijken uit het onderdeel ruimtebeslag. Voor T=10 is een benodigde berging van 43 mm aangehouden, voor T=100 is 65 mm conform HNO.

### Berging

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toets instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) ontwikkeld. Het doel hiervan is het bepalen van de benodigde infiltratie en berging voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) plangebied.

Voor berekening van de situatie bij een VGS is 3 mm berging in het stelsel én 0,2 mm/h pomp over capaciteit (p.o.c.) over een periode van 24 uur in mindering gebracht op het gehele verharde oppervlak van de variant.

In de tabel hieronder staat de benodigde berging per type stelsel en per variant.

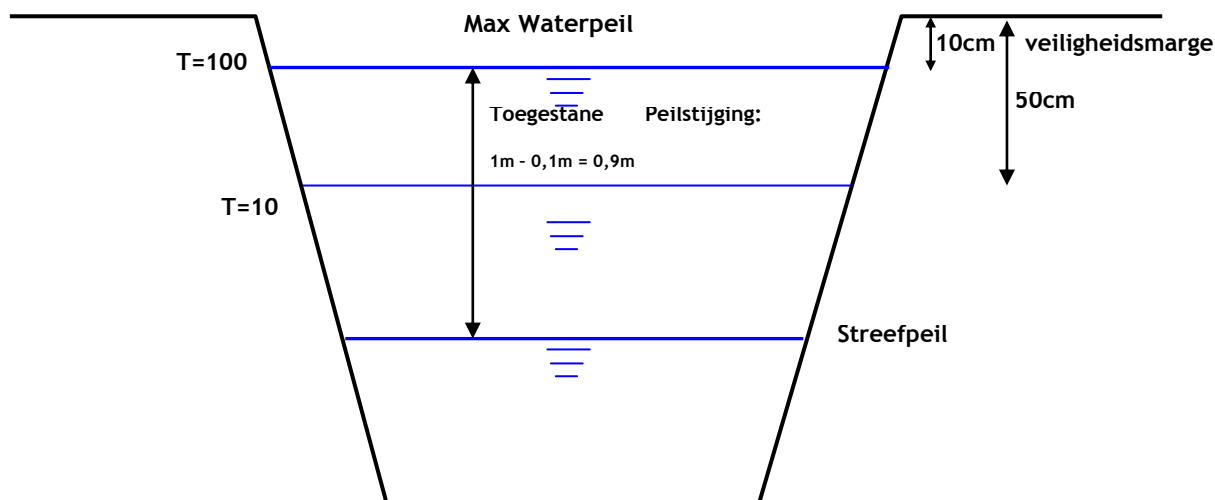
**Tabel 3: Benodigde berging (m³)**

| Percentage verharding | Gescheiden riolering (GS) |        |              |        | Verbeterd gescheiden riolering (VGS) |        |              |       |
|-----------------------|---------------------------|--------|--------------|--------|--------------------------------------|--------|--------------|-------|
|                       | Max. Variant              |        | Min. variant |        | Max. variant                         |        | Min. variant |       |
|                       | T=10                      | T=100  | T=10         | T=100  | T=10                                 | T=100  | T=10         | T=100 |
| 70%                   | 14.448                    | 21.723 | 5.465        | 8.214  | 11.713                               | 19.005 | 4.429        | 7.185 |
| <b>80%</b>            | 16.384                    | 24.637 | 6.185        | 9.297  | 13.284                               | 21.555 | 5.013        | 8.133 |
| 90%                   | 18.320                    | 27.550 | 6.905        | 10.380 | 14.854                               | 24.105 | 5.597        | 9.081 |

### Ruimtebeslag

De toegestane maximale peilstijging is afhankelijk van de drooglegging. De drooglegging in gemiddelde afvoeromstandigheden is afhankelijk van het streefpeil in combinatie met het laagste maaiveld in het stedelijke gebied. Dit wil zeggen dat de peilstijging gelijk is aan het peil dat in de watergangen in gemiddelde afvoersituatie kan stijgen alvorens het over maaiveld gaat stromen. Hierbij wordt een veiligheidsmarge aangehouden in verband met opstuw-ing in de waterloop van 0,10m (zie figuur 1).

## Overzicht toegestane peilstijging



Bij een maximale toegestane peilstijging van 0,50 m voor T=10 is in onderstaande tabel 4 een indicatie geven van het benodigd ruimte beslag voor open water of andere buffervoorzieningen. Voor T=100 is een aanname gedaan van 1,0 m peilstijging. Het betreft het netto ruimtebeslag, dit is het oppervlak op waterlijn, waarbij dus nog geen rekening is gehouden met taluds.

**Tabel 4: Benodigd areaal open water bij T=10 (maximale peilstijging 0,5m)**

| Percentage verharding | Gescheiden riolering (GS) |              | Verbeterd gescheiden riolering (VGS) |              |
|-----------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                       | Max. Variant              | Min. variant | Max. variant                         | Min. variant |
| 70%                   | 28.896                    | 10.930       | 23.426                               | 8.858        |
| 80%                   | 32.768                    | 12.370       | 26.568                               | 10.026       |
| 90%                   | 36.640                    | 13.810       | 29.708                               | 11.194       |

**Tabel 5: Benodigd areaal open water T=100 (maximale peilstijging 0,9 m)**

| Percentage verharding | Gescheiden riolering (GS) |              | Verbeterd gescheiden riolering (VGS) |              |
|-----------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                       | Max. Variant              | Min. variant | Max. variant                         | Min. variant |
| 70%                   | 24.137                    | 9.127        | 21.117                               | 7.983        |
| 80%                   | 27.374                    | 10.330       | 23.950                               | 9.037        |
| 90%                   | 30.611                    | 11.533       | 26.783                               | 10.090       |

Uit de tabellen 3 en 4 komt naar voren dat de situatie T=10 maatgevend is voor het ruimtebeslag. De toepassing van buffers, bijvoorbeeld in of onder verhardingen, kan de aan te leggen hoeveelheid buffer in open water verkleinen. De wateropgave van minimaal is verwerkt in de stedenbouwkundige visie voor het bedrijventerrein.

## Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Watergangen zijn als zodanig bestemd. Bij de herontwikkeling van het terrein is het waterbergend vermogen van het terrein vergroot.

- De benodigde waterberging voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Groenewoud I “Metal Valley” is opgenomen in tabel 3, het benodigde areaal om deze berging te realiseren (exclusief taluds) is opgenomen in tabel 4 en 5, waarbij tabel 3 (T=10) maatgevend is;
- Hemelwater afkomstig van daken en de afvoer van verbeterd gescheiden stelsel mag rechtstreeks afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Het hemelwater afkomstig van openbare verhardingen moet via een zuiveringsvoorziening geloosd worden op het oppervlaktewater;
- Infiltratie van hemelwater is niet mogelijk in verband met de aanwezige bodemvervuiling.

#### **4.8**

### **N a t u u r**

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

#### **Quickscan Groenewoud Zuid**

Voor het zuidelijk deel van Groenewoud I is in 2008 een quickscan uitgevoerd<sup>5</sup>. Hierin wordt aangegeven dat het plangebied niet is gelegen binnen of naast een Natura 2000-gebied. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Loonse en Drunense duinen en Leemkuilen, gelegen op ruim 2 km. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen of in de buurt van EHS-gebied. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen weidevogel- en ganzenfoerageergebieden aanwezig.

Zodoende kan ten aanzien van de gebiedsbescherming aangegeven worden dat wijzigingen in het plangebied geen negatieve invloeden hebben op de hiervoor genoemde gebieden.

Ten aanzien van de soortenbescherming wordt geconcludeerd dat in het plangebied verschillende soorten broedvogels kunnen voorkomen. In het kader van

---

<sup>5</sup> Quickscan Alcoa zuid te Heusden, Grontmij, 7 oktober 2008

de Flora- en faunawet is het onder andere verboden om broedende vogels te verstoren. Voor het verstoren van broedende vogels wordt door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie geen ontheffing verleend. Voor broedvogels moet er gezorgd worden, dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen plaatsvinden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.

Het is niet uit te sluiten dat het groene middengedeelte een belangrijk onderdeel vormt van het leefgebied van verschillende soorten vleermuizen en vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Om inzicht in de aanwezigheid dan wel afwezigheid van deze soortgroepen te verkrijgen is aanvullend onderzoek nodig.

Overige beschermde soorten van tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet worden niet verwacht gezien de afwezigheid van geschikt habitat, vervuilde grond en water en de geïsoleerde ligging van het plangebied.

#### Aanvullend ecologisch onderzoek

In 2011 is het eerder genoemde aanvullend onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van het aanvullend onderzoek zijn drie veldinventarisaties uitgevoerd.

In het gebied zijn drie vleermuissoorten waargenomen, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het plangebied vormt een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soorten. Betreffende soorten werden ook foeragerend waargenomen in het omliggende reeds bebouwde bedrijventerrein. Er zijn geen verblijfplaatsen of belangrijke vliegroutes aangetroffen.

Als gevolg van de ontwikkelingen zal de waarde van het gebied als foerageergebied afnemen, maar niet als zodanig verloren gaan. Er worden geen negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige vleermuispopulatie verwacht.

Nestplaatsen van vogels waarvan het nest jaarrond is beschermd zijn niet aangetroffen en worden op basis van de inventarisaties ook niet binnen het gebied verwacht.

Tijdens de inventarisaties zijn 22 exemplaren van de middelzwaar beschermde gevlekte rietorchis rond de centraal in het gebied gelegen poel aangetroffen.

Als gevolg van de ontwikkelingen zal de betreffende groeiplaats verloren gaan. Hiertoe dient (artikel 8 Flora- en faunawet) een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De toetsing van de ontheffingsaanvraag vindt plaats aan de hand van de “lichte toets”. Aangezien de gunstige staat van instandhouding van gevlekte rietorchis niet in het geding is en de activiteit een redelijk doel dient, ligt het in de verwachting dat een ontheffing verkregen zal worden.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De belangrijkste conclusies zijn dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor het vernietigen van een groeiplaats van de op basis van de Flora- en faunawet middelzwaar beschermde gevlekte rietorchis. Aangezien het in de verwachting ligt dat de benodigde ontheffing kan worden verkregen is het

bestemmingsplan op het punt van natuurwaarden uitvoerbaar. Voor het plan-  
gebied hoeft geen bestemming 'Natuur' te worden opgenomen.

# Juridische planopzet

5

## 5.1

### Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Het bestemmingsplan bedrijventerreinen Groenewoud I “Metal Valley” van de gemeente Heusden voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, 30 oktober 2008).

## 5.2

### Toelichting op de regels

Het hoofdstuk inleidende regels omvat de artikelen met betrekking tot de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In artikel 1 'begrippen' worden begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten. In de bestemmingsregels worden de regels voor de verschillende bestemmingen beschreven. In het plan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding - Gas.

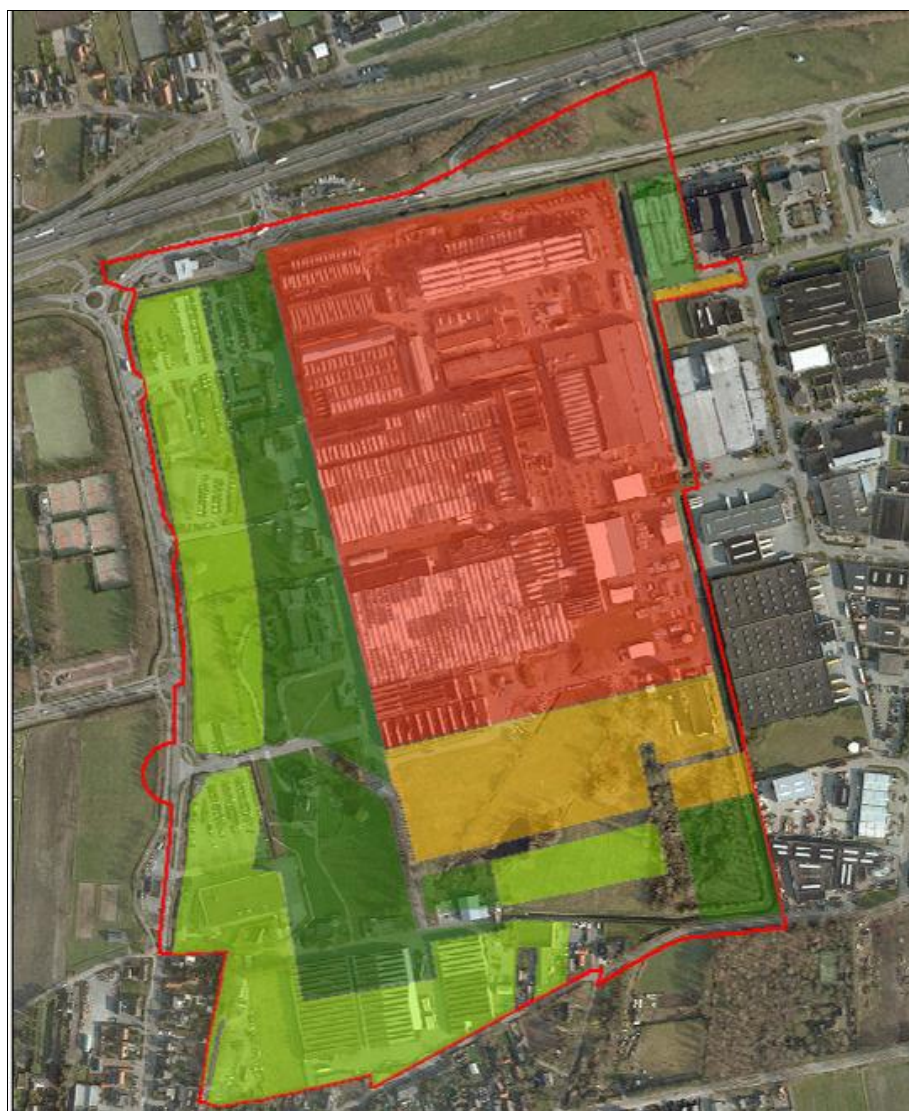
#### Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' omvat de meeste gronden van het 'bestemmingsplan bedrijventerrein Groenewoud I “Metal Valley”'. Binnen deze bestemming zijn zones aangewezen waar bedrijven mogelijk zijn uit de volgende milieucategorieën:

- milieucategorie 2;
- milieucategorieën 2 t/m 3.2;
- milieucategorieën 2 t/m 4.2;
- milieucategorieën 2 t/m 5.3.

Deze verschillende milieucategorieën zijn met aparte aanduidingen aangegeven. Voor het plangebied is voorts een specifieke bedrijvenlijst opgenomen,

zie hiervoor bijlage 1 bij de planregels. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan die passen binnen het concept van Metal Valley Netherlands.



### Legenda

- Milieucategorie 2
- Milieucategorie 2 tot en met 3.2
- Milieucategorie 2 tot en met 4.2
- Milieucategorie 2 tot en met 5.3

Milieucategorieën bedrijventerreinen Groenewoud 1 Metal Valley

Bestaande verkooppunten voor motorbrandstoffen met lpg zijn als zodanig aangeduid. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor nieuwe risicovolle inrichtingen indien voldaan wordt aan de bepalingen uit het Bevi.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de als zodanig aangeduide gronden.

Door middel van aanduidingen zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan in het bestemmingsplan. De aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf' kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd. Het gebruik van de bedrijfswoningen of grondverzetbedrijven overeenkomstig de aanduiding moet dan definitief niet tot stand komen.

De gasontvangststations in het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Daarnaast zijn ondergeschikte nutsvoorzieningen binnen de gehele bestemming toegestaan. Dit zijn kleinschalige voorzieningen van openbaar nut zoals transformatorhuisjes. De omvang van deze kleinschalige nutsvoorzieningen is beperkt. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

Naast het gebruik zijn ook regels omtrent het bouwen opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Zo zijn bouwvlakken opgenomen om de ligging van gebouwen vast te leggen en mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet minder dan 50% en meer dan 70% bedragen, tenzij anders is aangegeven. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot 80% mits wordt voorzien in parkeren en laden en lossen op eigen erf. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.



### Groen

De bestaande groenstructuur is als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming zijn onder andere speelvoorzieningen, watergangen en partijen met bijbehorende voorzieningen, fietsen voetpaden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

### Verkeer

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemmingen zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

### Water

Voor de bestaande waterstructuren is de bestemming 'Water' opgenomen.

### Wonen

De bestaande burgerwoningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen.

### Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is ook een dubbelbestemming opgenomen, te weten 'Leiding - Gas'. Het bouwen van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

### Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### Anti-dubbeltelbepaling

Het artikel "Anti-dubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Deze bepaling met deze formulering is verplicht gesteld in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

#### Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

#### Algemene gebruiksregels

In deze bepalingen zijn enkele gebruiksvormen aangegeven, die in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Het gebruiksverbod zelf is geregeld in artikel 7.10 van de Wro.

#### Algemene aanduidingsregels

Binnen gronden met de aanduiding 'geluidszone - industrie' mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, indien de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

In gebiedsdelen gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' is geen nieuwbouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Deze, door de Bevi bepaalde zones zijn gelegen de aangeduide risicovolle inrichtingen. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangststation' is geen nieuwbouw van kwetsbare objecten toegestaan.

Langs de A59 is een 'vrijwaringszone - weg 1' opgenomen om zeker te stellen dat daar alleen wordt gebouwd, indien de wegbeheerder daarover is gehoord.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de mogelijkheid om de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' te verkleinen of te verwijderen.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om gronden bestemd als bedrijf alsmede gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemmingen verkeer, water en groen ten behoeve van het aanleggen van lokale ontsluitingswegen.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2 te wijzigen in de bestemming bedrijf om ter plaatse een doelmatigere bedrijfsuitoefening mogelijk te maken.

Ter plaatse van de wro-zone - wijzigingsgebied 3 is het mogelijk de gronden te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een gasleiding tussen de gasontvangstations.

#### Procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen bij toepassing van de in dit plan opgenomen bevoegdheden tot het verlenen van een afwijking bij een omgevingsvergunning en het stellen van nadere eisen. De procedureregels vloeien voort uit de bepaling in artikel 3.6, lid 5 Wro: 'belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen afwijking bij een omgevingsvergunning of nadere eis naar voren te brengen'.

**Overgangs- en slotregels**

In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Deze bepalingen met deze formulering zijn verplicht gesteld in het Bro.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

# Uitvoerbaarheid



## 6.1

### Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van vigerende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

## 6.2

### Economische uitvoerbaarheid

#### Grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de

grondexploitatie. Dit is ook het geval wanneer de gemeente de te ontwikkelen gronden in eigendom heeft, waarbij door middel van uitgifte van bouwrijpe grond kostenverhaal plaatsvindt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

### **Groenewoud**

Binnen het bestemmingsplan Groenewoud zijn twee gebieden te onderscheiden waar de gemeente eigendommen heeft; het voormalige Sapa-terrein (waarvoor een door de raad vastgestelde grondexploitatie Groenewoud Zuidwest is) en de gronden van Wärtsilä (waarvoor een exploitatieopzet Groenewoud Noordwest in de jaarrekening 2010 is opgenomen).

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een bepaling van de financiële haalbaarheid is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

De beoogde herontwikkeling van Groenewoud vindt grotendeels plaats op gemeentelijk eigendom. Daar waar de gemeente geen eigenaar is, vinden geen bouwplannen in de zin van het Bro plaats. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ook ontwikkelingen mogelijk maakt op gronden die geen gemeentelijke eigendom zijn. Voor deze gronden geldt dat ten principale niet aan de uitvoerbaarheid getwijfeld hoeft te worden, omdat de huidige eigenaar voornemens is om zelf de realisatie van die gronden ter hand te nemen, danwel de gronden te verkopen aan andere ontwikkelaars. Voorzover er een wijzigingsbevoegdheid ligt op gronden in gemeentelijk eigendom is er bij gebruikmaking van die bevoegdheid sprake van geringe uitvoeringskosten (bijvoorbeeld kosten van herbestrating).

### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het zuidelijk deel en het noordelijk deel zijn aparte grondexploitaties vastgesteld, waaruit blijkt dat de plannen economisch uitvoerbaar zijn. Voor de nog aan te leggen infrastructuur in het noordelijk deel zal ten tijde van de wijziging naar de definitieve bestemming de financiële haalbaarheid aangetoond moeten worden. De kosten hiervan kunnen dan verhaald worden op de nog uit te geven percelen.

### **Planschade**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

Bij het opstellen van het exploitatieplan wordt ook aandacht besteed aan mogelijke planschade.

Bij iedere nieuwe aanvraag wordt bezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

### **6.3**

#### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerpbestemmingplan bedrijventerrein Meeuwaert en Groenewoud waar Groenewoud 1 Metal Valley onderdeel van uitmaakt, lag in de periode van 4 maart tot 31 maart 2011 voor een ieder ter inzage. Gedurende vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie bekend maken bij de gemeente. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg verzonden naar de overlegpartners.

De inspraakreacties zijn verwerkt in de reactienota, die bijgevoegd is bij dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groenewoud 1 'Metal Valley' heeft vanaf 20 oktober 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 3 zienswijzen ingekomen. Ook hebben we twee reacties van de instanties (Waterschap en Gasunie) gehad die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot zijn er ook nog enkele ambtelijke wijzigingen. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen, behorende bij het bestemmingsplan "Groenewoud 1 'Metal Valley'.