

Tweede partiële herziening Bedrijventerrein Metal Valley

**NL.IMRO.0797.MV2eherziening-VG01
Gemeente Heusden
Vastgesteld
november 2023**

Toelichting

1. Inleiding

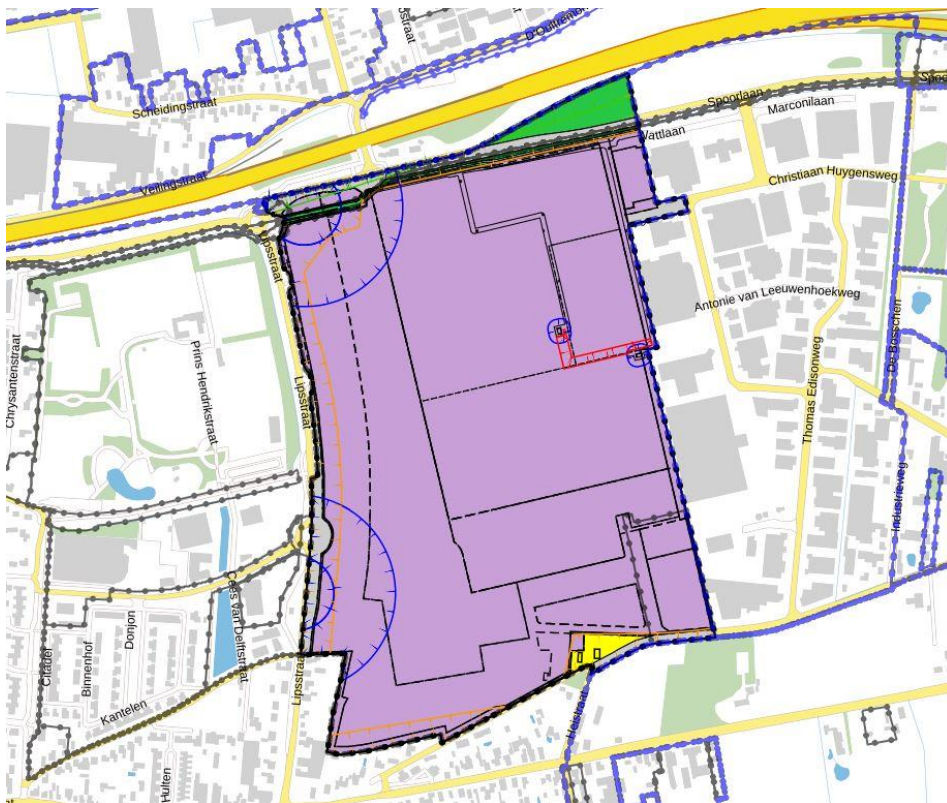
1.1 Aanleiding en doel

Op het bedrijventerrein Metal Valley zijn op grond van het geldende bestemmingsplan distributiecentra toegestaan. Uit recente vestigingen van distributiecentra in de omgeving blijkt er behoefte/vraag te zijn aan/naar terreinen voor dergelijke bedrijven. De vestiging van één of meerdere distributiecentra kan leiden tot een ongewenste vergroting van de verkeersdruk op de omgeving. Het vestigen van een distributiecentrum op dit bedrijventerrein wordt daarom als onwenselijk gezien.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de vestiging van distributiecentra op het bedrijventerrein Metal Valley in Drunen tegen te gaan. De gemeenteraad van Heusden heeft op 10 mei 2022 een voorbereidingsbesluit genomen waarin is verklaard dat dit bestemmingsplan werd voorbereid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het plangebied van het huidige bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016', vastgesteld op 28 maart 2017, van de gemeente Heusden.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Geldende plannen

Het geldende bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016' met IMRO-code NL.IMRO.0797.MVherziening2016-VG01 blijft van kracht, met dien verstande dat aan de regels van dat plan wordt toegevoegd dat distributiecentra niet zijn toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan werkt dus aanvullend op het geldende bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016'.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de juridische regeling;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 5 bevat de resultaten van de procedure.

2. Planbeschrijving

Op het bedrijventerrein Metal Valley in Drunen kan een ongewenste ontwikkeling plaats vinden, te weten de komst van één of meer distributiecentra. De komst van één of meer distributiecentra kan door de grote toename van vrachtverkeer leiden tot verkeersonveilige situaties en congestie in de omgeving.

In 2017 bleek al uit verkeersonderzoek (uitgevoerd door Goudappel Coffeng), waarin de verkeersintensiteit van de rotonde Spoorlaan/Lipsstraat en het kruispunt Spoorlaan-Wolfshoek in 2030 zijn gedimensioneerd, dat beide de geraamde verkeersintensiteit niet kunnen verwerken. Hoewel deze resultaten niet één-op-één te vertalen zijn naar de andere ontsluitingswegen van Metal Valley is het op basis van de resultaten van dit verkeersonderzoek aannemelijk dat ook hier qua verkeerscapaciteit geen rekening is gehouden met de komst van een distributiecentrum. Daarnaast is in het verkeersonderzoek de ontwikkeling van Steenenburg en de intensivering van de bedrijven in de directe omgeving nog niet meegenomen.

Een distributiecentrum past binnen de bedrijfsbestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016'. Aan een bouwplan voor een distributiecentrum conform de bouwregels van het bestemmingsplan zal alsdan ook medewerking verleend moeten worden. Aanpassing van de infrastructuur zal op dat moment noodzakelijk blijken om verkeersonveilige situaties en congestie tegen te gaan. De uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) van dergelijke infrastructurele aanpassingen staat niet vast is. Dit vormt aanleiding tot bijstelling van de planologische mogelijkheid voor (nieuwe) distributiecentra. Met voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

Momenteel is er een distributiecentrum aanwezig binnen het plangebied. Het is niet wenselijk om dit bedrijf onder overgangsrecht te brengen. Er wordt in het bestemmingsplan voor dit bedrijf een regeling getroffen door dit bedrijf een specifieke aanduiding te geven op de verbeelding van het plan. Voor de locatie aan de Lipstraat 44 is een vergunning verleend voor de vestiging van een logistiek centrum voor inwerkintreding van het voorbereidingsbesluit. Ook voor deze locatie wordt een juridisch-planologische regeling getroffen.

3. Toelichting op de regels

3.1 Inleiding

Het juridische deel van dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. Op de verbeelding is het plangebied aangegeven. Dit plangebied geeft de begrenzing aan van het gebied waarbinnen de regels van dit bestemmingsplan gelden: in dit geval het plangebied van het bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016' met IMRO-code NL.IMRO.0797.MVherziening2016-VG01 vastgesteld op 28 maart 2017.

3.2 Uitleg van de regels

De regels van dit plan bestaan uit de volgende onderdelen:

Artikel 1 Begrippen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Reikwijdte

In artikel 2 is een regel opgenomen, waarin is vastgelegd waar en op welke regels dit plan van toepassing is.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 3.1 van het geldende bestemmingsplan 'Metal Valley herziening 2016' biedt ruimte tot de vestiging van distributiecentra binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Om uitbreiding van het aantal distributiecentra te voorkomen wordt artikel 3.1 vervangen door het in deze bestemmingsregel opgenomen artikel, waarbij aan a t/m d wordt toegevoegd '*met uitzondering van distributiecentra*'. Door een nieuw lid toe te voegen (nieuw lid 'e') wordt er een regeling getroffen voor het bestaande distributiecentrum aan de Lipstraat 64-66 en het toekomstige logistieke centrum aan de Lipstraat 44, waardoor dit niet onder overgangsrecht komt te vallen.

Artikelen 4 t/m 6

In § 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is een aantal standaardregels (overgangsrecht en anti-dubbeltelregel) benoemd die in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Deze staan in de artikelen 4 en 5 van dit bestemmingsplan. Artikel 6 bevat de slotregel.

3 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien onderhavig plan geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het plan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

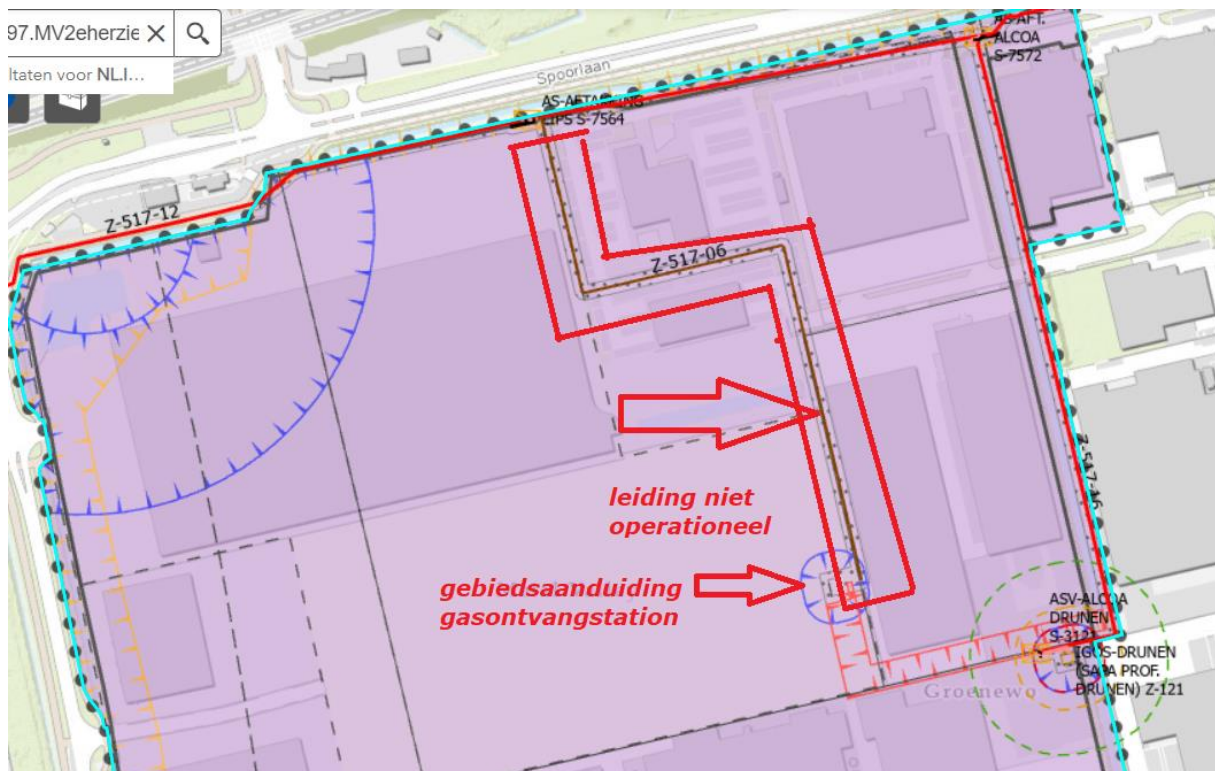
4 Resultaten van de procedure

Het ontwerpbestemmingsplan werd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de vooroverlegpartners.

Daarnaast doorliep het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel werd er van de Gasunie een reactie ontvangen op het plan.

Reactie Gasunie

De gasleiding Z-517-06 is niet meer operationeel en kan van de verbeelding. De Gebiedsaanduiding kan er ook uit. De overige leidingdelen incl. GOS is wel operationeel en juist weergegeven op de verbeelding, zie bijlage. Kunt u deze wijzigingen ambtshalve meenemen.



De aanpassingen zijn ambtshalve verwerkt in de verbeelding van voorliggend plan.

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening Bedrijventerrein Metal Valley' met identificatienummer NL.IMRO.0797.MV2eherziening-VG01 van de gemeente Heusden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestaand

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

1.4 distributiecentra

Bedrijven (of een bedrijf) met SBI-2008 (Standaard Bedrijfsindeling) code 52109

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziene bestemmingsplannen

Met dit plan wordt het bestemmingsplan 'Metal Valley, herziening 2016' van de gemeente Heusden herzien door de vestiging van distributiecentra uit te sluiten in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3.1). Dit laat de overige regels van dat plan ongewijzigd. Bestaand gebruik is positief bestemd.

2.2 Aanvulling begrippen

De begrippen van het bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 2.1 worden herzien of aangevuld met het begrip:

- a. "distributiecentra" zoals genoemd in artikel 1.4;

2.3 Herziening regels

De regels van het bestemmingsplan, zoals genoemd in artikel 2.1, worden herzien of aangevuld met de regels zoals opgenomen in artikel 3 van dit bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening Bedrijventerrein Metal Valley'.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 3.1 van het bestemmingsplan “Metal Valley, herziening 2016” (vastgesteld 28 maart 2017) wordt integraal vervangen door het volgende:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot categorie 2 van de in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', met uitzondering van distributiecentra;
- b. bedrijven behorend tot categorie 2 tot en met 3.2 van de in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met uitzondering van distributiecentra;
- c. bedrijven behorend tot categorie 2 tot en met 4.2 van de in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', met uitzondering van distributiecentra;
- d. bedrijven behorend tot categorie 2 tot en met 5.3 van de in [Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3', met uitzondering van distributiecentra;
- e. een distributiecentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - distributiecentrum';
- f. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidzoneringsplichtige inrichting';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan;
- h. transport annex op- en overslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport, op- en overslag';
- i. gasontvangstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- j. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- k. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- l. een grondwal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondwal'.
- m. wegen en paden;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- p. bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- q. nutsvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. bluswatervoorzieningen;
- t. openbare verlichting;
- u. kunstobjecten;
- v. straatmeubilair;
- w. informatiezuilen;
- x. hekwerken, toegangspoorten en camerapalen;
- y. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- z. geluidwerende voorzieningen;
- aa. tuinen, erven en verhardingen.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 5.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5.1 onder a met maximaal 10%;
- c. Het in artikel 5.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het in artikel 5.2 onder a bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Tweede partiële herziening Bedrijventerrein Metal Valley'.