

Bestemmingsplan 'Agropark II'

Bij besluit van 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard het bestemmingsplan 'Agropark II' vastgesteld. Het betreft een bestemmingsplan dat onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen. Het bestemmingsplan is als pdf geüpload op www.ruimtelijkeplannen.nl. De plankaart is hieronder weergegeven:

Verbeelding bestemmingsplan Agropark II, 25 juni 2008



(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bedrijfskavels die in het plangebied gelegen zijn, zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein – Agribusiness'. Op grond van artikel 3.1 van de planvoorschriften zijn deze bedrijfskavels bestemd voor (a) agribusinessbedrijven, (b) zand en grindhandel en (c) klussenbedrijf.

Voor wat de agribusinessbedrijven betreft, geldt dat uitsluitend de agribusinessbedrijven zijn toegestaan die zijn opgenomen in de Staat van Inrichtingen deel A die onderdeel uitmaakt van de planvoorschriften (zie artikel 3.2.1 van de planvoorschriften). Via aanduidingen op de plankaart is inwaartse zonering toegepast (zie artikel 3.2.1, onder a tot en met d van de planvoorschriften).

De gemeenteraad heeft beoogd door middel van de aanduiding 'zand en grindhandel' en 'klussenbedrijf' de vestiging van beide bedrijfstypen uitsluitend mogelijk te maken ter plaatse van de aanduiding. De aanduiding maakt bebouwing en voorzieningen ten behoeve van beide bedrijfstypen uitsluitend binnen de respectievelijke aanduidingen mogelijk. Gebruik ten behoeve van deze bedrijfstypen is evenwel niet gekoppeld aan de locaties waaraan de aanduidingen zijn toegekend. Alle gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – Agribusiness' zijn immers tevens bestemd voor 'zand en grindhandel' en 'klussenbedrijf'.

De Staat van Inrichtingen deel A die bij de planvoorschriften hoort, is hieronder weergegeven:

DEEL A Bedrijven die een functionele binding hebben met de agrarische bedrijfssector en die, rekening houdend met de opgenomen milieucategorie, zijn toegestaan							
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	- algemeen (o a loonbedrijven) b o > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
014	- algemeen (o a loonbedrijven) b o ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b o > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b o ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2
02							
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1531	Aardappelprodukten fabrieken						
1531	- vervaardiging van snacks met p o < 2 000 m²	50	10	50	50	50	3.1
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken						
1532, 1533	- jam	50	10	100	10	100	3.2
1532, 1533	- groente algemeen	50	10	100	10	100	3.2
1532, 1533	- met koolsoorten	100	10	100	10	100	3.2
28	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDDELEN)						
281	Constructiewerkplaatsen						
281 1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281 1a	- gesloten gebouw, p o < 200m²	30	30	50	10	50	3.1
29							
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	Machine- en apparatenfabrieken						
29	- p o < 2 000 m²	30	30	100	30	100	3.2
40	PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MW _e						
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30	100	3.2

40	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30	100	3.2
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen						
40	- < 10 MVA	0	0	30	10	30	2
40	- 10 - 100 MVA	0	0	50	30	50	3.1
40	- 100 - 200 MVA	0	0	100	50	100	3.2
40	Gasdistributiebedrijven						
40	- gas reduceer-, compressor-, meet- en regelinst Cat A	0	0	10	10	10	1
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat B en C	0	0	30	10	30	2
40	- gasontvang- en -verdeelstations, cat D	0	0	50	50	50	3.1
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt						
40	- stadsverwarming	30	10	100	50	100	3.2
40	- blokverwarming	10	0	30	10	30	2
40	windmolens						
40	- wiekdiameter 20 m	0	0	100	30	100	3.2
37							
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1
5155 2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2
5162	Grth in machines en apparaten						
5162 1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162 2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
52							
60	VERVOER OVER LAND						
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b o > 1000 m²	0	0	100	30	100	3.2
6024	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b o ≤ 1000 m²	0	0	50	30	50	3.1
63							
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1
70							
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71							
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1
73							
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2

Het opschrift van deel A van de Staat van Inrichtingen luidt als volgt:

"DEEL A Bedrijven die een functionele binding hebben met de agrarische bedrijfssector en die, rekening houdend met de opgenomen milieucategorie, zijn toegestaan".

Uit de plantoelichting blijkt dat de planwetgever heeft beoogd dat de bedrijven die vermeld staan op Deel A van de Staat van Inrichtingen een functionele binding met het bedrijventerrein hebben. Zie pagina 37 en 38 van de plantoelichting:

2. Staat van Inrichtingen

De samenstelling van de Staat van Inrichtingen is gebaseerd op twee aspecten: het functionele aspect en het milieuaspect.

Functioneel heeft het begrip agribusiness als leidraad gefungeerd. Om zoveel mogelijk bedrijfsactiviteiten te kunnen reguleren, is voor de samenstelling van de Staat van Inrichtingen uitgegaan van de volledige lijst van SBI- codes. Dit heeft geleid tot een bedrijvenlijst, waarin bedrijven zijn opgenomen, die functioneel passen binnen het begrip agribusiness. Vervolgens is voor deze bedrijfsactiviteiten de bijbehorende milieucategorie toegevoegd, op basis van de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzo- nering.

Een en ander heeft tot de volgende opzet geleid: aan de voorschriften is een Staat van inrichtingen toegevoegd, bestaande uit 2 delen:

Deel A: lijst van bedrijven, die **een functionele binding hebben** met de agrarische bedrijfssector en die, rekening houdend met de opgenomen milieucategorie, zijn toegestaan. Deze bedrijven zijn conform het bepaalde in de voorschriften onder 3.2.1 direct toegestaan.

Deel B: lijst van bedrijven **die een functionele binding kunnen hebben** met de agrarische bedrijfssector; deze lijst omvat een aantal bedrijfsactiviteiten, die, afhankelijk van opzet en bedrijfsvoering, binnen het begrip Agribusiness kunnen passen.

Dat betekent bij voorbeeld dat goederenvervoerbedrijven (categorie 60) zich binnen het plangebied mogen vestigen ongeacht de producten die vervoerd worden.

Bovenstaande uitleg strookt ook met de tekst van artikel 3.2.1 van de planvoorschriften en de aanhef van Deel A van de Staat van Inrichtingen. Artikel 3.2.1 van de planvoorschriften (en ook de aanhef van Deel A van de Staat van Inrichtingen) bepaalt immers dat binnen de bestemming 'de agribusinessbedrijven [zijn] toegestaan die opgenomen zijn in de bij de voorschriften behorende Staat van Inrichtingen Deel A'. Een beoordeling of het bedrijf zich bezig houdt met agribusiness vindt niet plaats.

Volgens deze uitleg komt aan de in artikel 1, onder c van de planvoorschriften vastgelegde definitie van 'agribusinessbedrijf' voor bedrijven die vallen binnen de bedrijfscategorieën van Deel A van de Staat van Inrichtingen geen betekenis toe.

Volgens artikel 3.5.1 van de planvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders door middel van een binnenplanse omgevingsvergunning bedrijven toestaan die genoemd worden in de Staat van Inrichtingen onder B dan wel voor bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Inrichtingen deel A of deel B. De omgevingsvergunning kan volgens artikel 3.5.1 van de planvoorschriften slechts verleend worden als de bedrijfsactiviteiten passen binnen de in de planregels vastgelegde definitie van agribusiness en die qua aard, omvang en invloed op het milieu passen binnen de in het plan opgenomen milieuzonering. Volgens artikel 1, onder c van de planvoorschriften wordt onder een agribusinessbedrijf verstaan 'een bedrijf dat een functionele binding heeft met de agrarische bedrijfssector'.

In het kader van de toepassing van de binnenplanse afwijkbevoegdheid van artikel 3.5.1 van de planvoorschriften dient dus wel beoordeeld te worden of het bedrijf in kwestie als agribusinessbedrijf kwalificeert.

Uit de plantoelichting blijkt dat de planwetgever bij de toepassing van artikel 3.5.1 van de planvoorschriften uitdrukkelijk een andere benadering heeft beoogd dan bij artikel 3.2.1: 'Deel B: lijst van bedrijven die een functionele binding kunnen hebben met de agrarische bedrijfssector; deze lijst omvat een aantal bedrijfsactiviteiten die, afhankelijk van opzet en bedrijfsvoering, binnen het begrip Agribusiness kunnen passen.' (zie pagina 38 van de plantoelichting).

Artikel 3.5.2 van de planregels maakt het mogelijk om door middel van een binnenplanse afwijkvergunning bedrijfsactiviteiten die genoemd worden in de Staat van Inrichtingen, maar waaraan een hogere bedrijfscategorie is vermeld dan volgens de aanduiding ter plaatse is toegestaan, mogelijk te maken. Voorwaarde voor de toepassing van deze afwijkbevoegdheid is dat het een bedrijf betreft dat qua aard, omvang en invloed op het milieu past binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde milieuzonering. Artikel 3.5.2 van de planregels stelt niet de eis dat voldaan moet worden aan de in de planregels vastgelegde definitie van 'agribusiness'.

Tussenconclusie:

Het bestemmingsplan 'Agropark II' maakt de bedrijfsactiviteiten van de Staat van Inrichtingen Deel A mogelijk. Volgens de tekst van het bestemmingsplan is het niet vereist dat de in Deel A genoemde bedrijfsactiviteiten een functionele binding met de agrarische bedrijfssector hebben. Voor de bedrijfscategorieën van deel B van de Staat van Inrichtingen geldt de aanvullende voorwaarde dat zij functioneel met de agrarische bedrijfssector verbonden moeten zijn.

Beoogde ontwikkeling

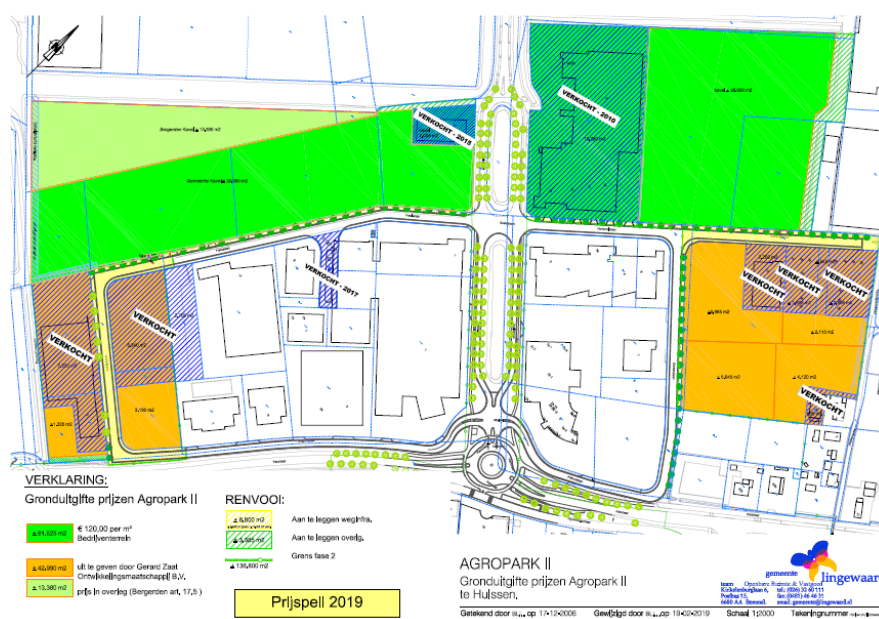
De gemeente constateert dat de voorraad bedrijfskavels op de gemeentelijke bedrijventerreinen snel kleiner wordt. Op dit moment bestaat de voorraad bedrijfskavels uit de volgende kavels (zie ook bijlage 5):

- Houtakker II: 2,02 hectare
- Pannenhuis II: 1,5 hectare

De gemeente constateert dat een aantal in de gemeente gevestigde bedrijven uitbreidingsplannen hebben die zij niet op de huidige bedrijfslocatie kunnen verwezenlijken. De betreffende bedrijven hebben interesse getoond in een bedrijfskavel op Agropark II. Om de vestiging van deze bedrijven mogelijk te maken, wil de gemeente het bedrijventerrein Agropark II herontwikkelen tot een regulier bedrijventerrein.

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de beoogde herontwikkeling:

1. De herontwikkeling heeft betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan Agropark II conform de onderstaande afbeelding:



2. de gemeente wenst aan de inwaartse zonering van het bestemmingsplan 'Agropark II' vast te houden;
3. de gemeente wenst uitsluitend bedrijven op het bedrijventerrein te vestigen die een binding hebben met de gemeente, bij voorbeeld omdat zij al in de gemeente gevestigd zijn;
4. De bebouwingsmogelijkheden, milieucategorisering en de hieraan verwante bepalingen blijven gehandhaafd.

Met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten willen burgemeester en wethouders een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Een belangrijke vraag die in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is gerezen, is of voldaan moet worden aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: '*het Bro*') waarin de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna ook: '*de Ladder*') is vastgelegd. Deze vraag zal in paragraaf 3.1 beantwoord worden.

3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voorwaarde voor de toepasselijkheid van de verantwoordingsplicht van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Volgens artikel 1.1.1, onder i, van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Aangezien de gemeente Agropark II wil herontwikkelen tot een bedrijventerrein voor reguliere bedrijvigheid is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Daarmee is nog niet gezegd dat de Ladder van toepassing is. Daarvoor is vereist dat sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: '*de Afdeling*') is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan leidt tot een groter ruimtebeslag of, voor zover er geen sprake is van extra ruimtebeslag, het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een wezenlijke functiewijziging.

Zie hierover rechtsoverweging 7.2 van de overzichtsuitspraak van de Afdeling:

"Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).".¹

¹ AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

In paragraaf 1 zijn de bestaande gebruiksmogelijkheden op een rij gezet. In paragraaf 2 zijn de beoogde gebruiksmogelijkheden weergegeven. Vergelijking van de bestaande en de beoogde gebruiksmogelijkheden leert het volgende:

1. het ruimtebeslag neemt niet toe;
2. er is geen sprake van een wezenlijke functiewijziging.

Dat geen sprake is van een wezenlijke functiewijziging wordt hieronder nader toegelicht. Volgens de overzichtsuitspraak komt bij het bepalen of sprake is van een wezenlijke functiewijziging betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies in vergelijking tot de gebruiksmogelijkheden van het vorige bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Agropark II' waren de bedrijfskavels bestemd voor de bedrijfsfuncties van de Staat van Inrichtingen Deel A.

Voor zover het nieuwe bestemmingsplan de vestiging van reguliere bedrijven die genoemd worden in Deel A van de Staat van Inrichtingen mogelijk maakt, worden geen extra gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Die bedrijven mogen zich nu ook al op het bedrijventerrein 'Agropark II' vestigen. In zoverre is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aangezien ook vestiging van bedrijven die niet behoren tot de bedrijfscategorieën van deel A van de Staat van Inrichtingen mogelijk wordt gemaakt, moet beoordeeld moet worden of deze bedrijven een andere ruimtelijke uitstraling hebben dan de bedrijven die Deel A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten al mogelijk maakt. Voor zover het gaat om bedrijven in dezelfde milieucategorie zullen de milieueffecten niet anders zijn. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden ook niet wijzigen, is geen sprake van een wezenlijke functiewijziging.

Deze benadering gaat niet op voor de strook grond van 1,3 ha die aan het bedrijventerrein zal worden toegevoegd. Aangezien door middel van deze toevoeging het bedrijventerrein passend kan worden afgerond, er binnen de regionale afspraken ruimte is om deze strook aan de planvoorraad toe te voegen en er een bedrijf uit de gemeente is dat zich ter plaatse wil vestigen, wordt aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

Tussenconclusie:

De beoogde herontwikkeling kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voor de strook grond van 1,3 ha gaat deze redenering niet op. Voor de strook grond geldt dat aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor duurzame ontwikkeling wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening

In essentie gaat de Ladder over zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde herontwikkeling is bij uitstek een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat zij ertoe zal leiden dat een bestaand bedrijventerrein wordt herontwikkeld voor een daarmee, voor wat ruimtelijke uitstraling betreft, vergelijkbare functie.

In dit verband is van belang dat op het bedrijventerrein al een aantal bedrijfskavels is uitgegeven en de benodigde infrastructurele voorzieningen al zijn aangelegd.

Volgens de Provinciale Omgevingsvisie is zorgvuldig ruimtegebruik één van de uitgangspunten van het Gelderse bedrijventerreinenbeleid. De provincie is terughoudend met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Herbestemming heeft de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Volgens paragraaf 6 van de Omgevingsvisie heeft het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen. De beoogde herontwikkeling sluit daarmee naadloos aan op het provinciale beleid.

Tot slot is van belang te vermelden dat de huidige bestemming van Agropark II niet meer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het vigerende bestemmingsplan is dringend aan herziening toe; het bestemmingsplan is meer dan 10 jaar geleden vastgesteld. De gemeente wenst op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor het Agroterrein II vast te stellen. Conserverend bestemmen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het gebruik conform de vigerende bestemming voorziet niet in een behoefte, omdat de ontwikkeling van het aangrenzende glastuinbouwgebied Bergerden niet van de grond is gekomen en ook niet meer zal komen.

De beoogde herontwikkeling sluit nauw aan bij de vigerende bestemming die al bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt.

Tekstvoorstel bestemmingsplan

Met inachtneming van het bovenstaande is een verbeelding en een set planregels voorbereid:

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. bedrijfsgebonden kantoren;
- e. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- f. aan de bestemming ondergeschikte bouwdelen zoals silo's, kranen, liften en afzuiginstallaties;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de hoogte van masten en antennes op gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken ten opzichte van perceelsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen gronden;
- c. de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d om af te wijken van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrens, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met naburige panden verbonden belangen en aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. de brandveiligheid gewaarborgd blijft.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. risicovolle-inrichtingen zijn niet toegestaan, tenzij anders is aangeduid;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, tenzij anders is aangeduid;
- d. grootschalige detailhandel is niet toegestaan, tenzij anders is aangeduid;
- e. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.1:

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

Bijlage bij de Ladderonderbouwing

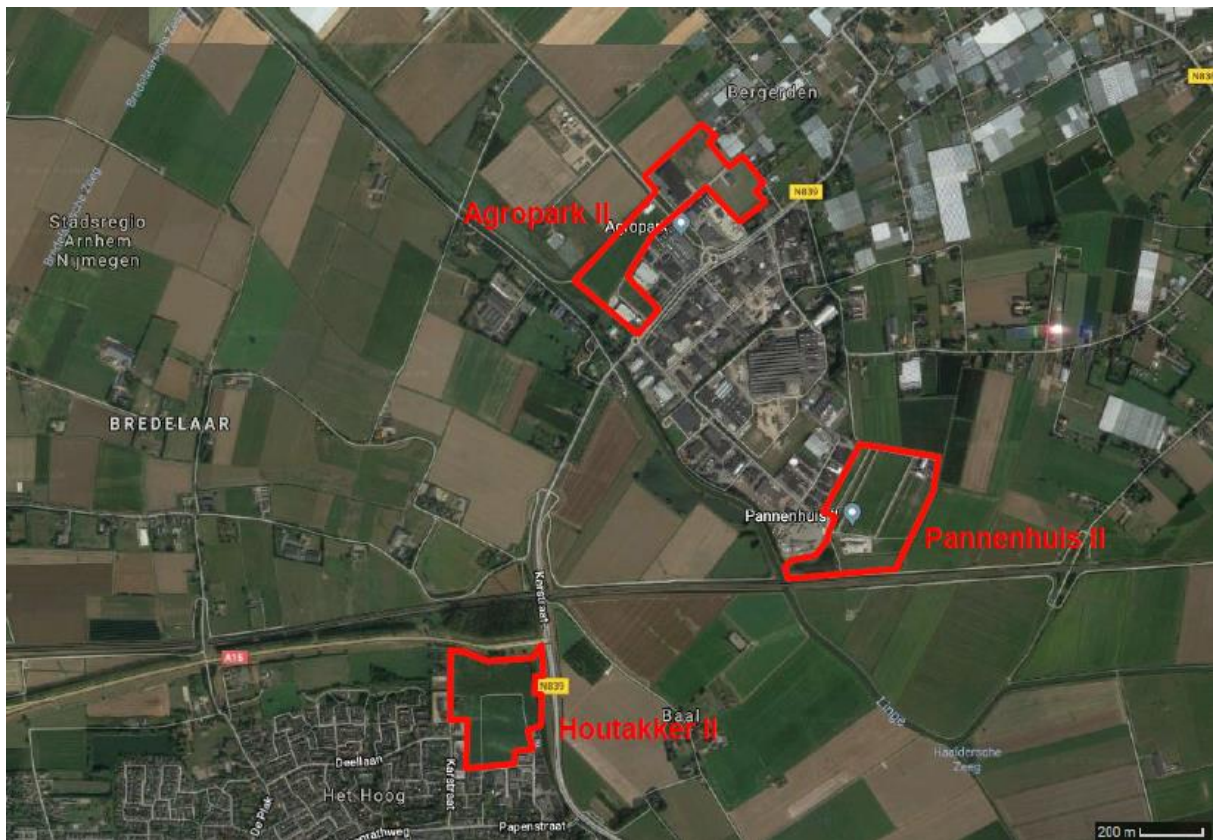
Noodzaak voor vestiging Huissens bedrijf op Agropark

De gemeente is benaderd door een Huissens bedrijf dat momenteel is gevestigd aan de Polseweg in Huissen om zich te herhuisvesten op Agropark. Hiervoor zoekt het bedrijf een kavel van circa 3 hectare. Uit onderstaande overzichten en kaarten blijkt dat op de andere bedrijventerreinen dergelijke kavels niet meer beschikbaar zijn. Daarnaast heeft het Huissens bedrijf ook haar voorkeur uitgesproken voor de onderhavige kavel op Agropark vanwege ligging, bereikbaarheid en toeleveranciers. Agropark II is ook het enige bedrijventerrein waar een bedrijf met een kavelwens van dit formaat is in te passen.

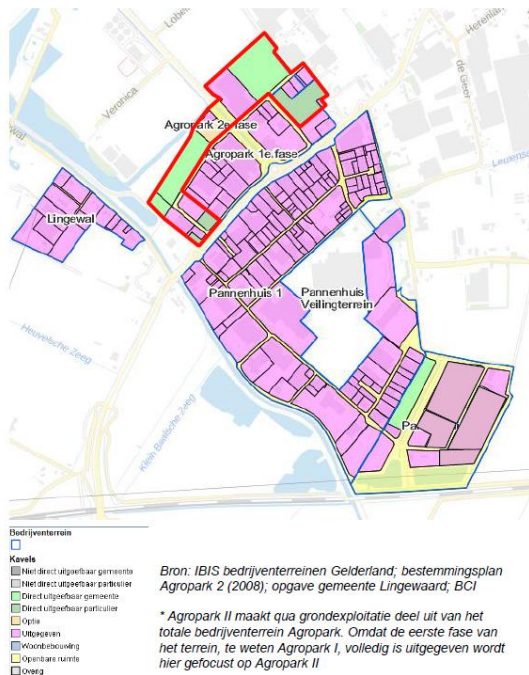
- Pannenhuis II heeft nog slechts een kavel van 1,5 hectare ter beschikking (zie kaarten hieronder).
- Houtakker II heeft nog circa 2 hectare beschikbaar. Dit zijn allemaal kleinere kavels (tussen 1500 - 5000 m² per kavel).

Inmiddels is overeenstemming bereikt met deze partij en is de kavel niet meer beschikbaar voor de markt.

Situatietekening en ligging Agropark II:



I. Ruimtelijk perspectief

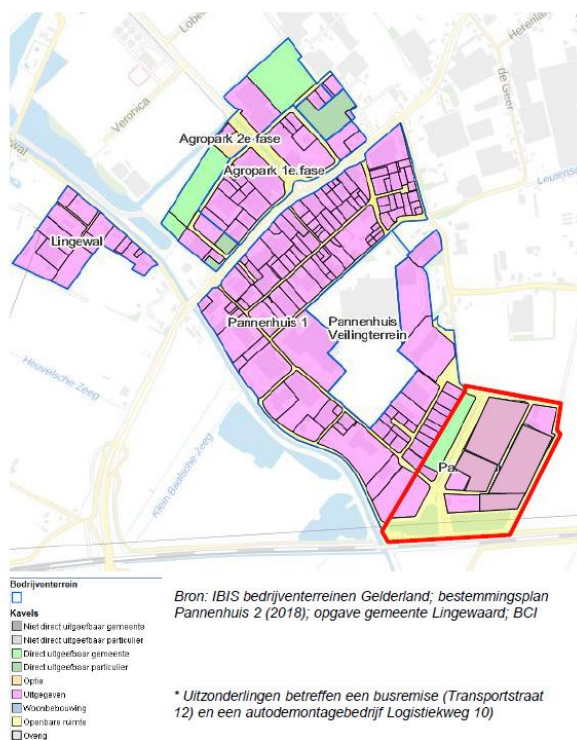


II. Feiten & cijfers

Karakteristiek	Beschrijving
Bruto omvang	13,87 hectare
Netto omvang	12,70 hectare
Uitgegeven	4,10 hectare
Beschikbaar	- Direct uitgeefbaar: 7,98 ha - In optie: 0,63 hectare - Op termijn uitgeefbaar: 0,0 ha - Totaal: 8,6 ha
#Kavels beschikbaar	6 (flexibel in te richten)
Grondeigendom	Gemeente en particulier
Kavelomvang	1.604-30.883 m2
Milieucategorie	Overwegend 3.2, het meest oostelijke deel heeft lagere milieucategorie (3.1, 2 en 1)
Bouwhoogte	Max. 10 meter
Bebouwingspercentage	Max. 70%
Verkoopprijs	120 €/m2
Doelgroepen	Agribusiness
Type terrein	Regionaal, agribusiness terrein
Gevestigde bedrijven	11
Werkzame personen	180
Ontsluiting	Via ontsluitingsweg naar hoofdweg N839
Kernelementen ligging	- Nabij N839 - Gesitueerd tegen glastuinbouwgebied Bergerden/Next Garden

Huidige beschikbaarheid bedrijventerrein Pannenhuis II en Houtakker II (april 2019)

I. Ruimtelijk perspectief



II. Feiten & cijfers

Karakteristiek	Beschrijving
Bruto omvang	20,00 hectare
Netto omvang	12,10 hectare
Uitgegeven	10,60 hectare
Op termijn uitgeefbaar	0,00 hectare
Direct uitgeefbaar	1,50 hectare
In optie	0,0 hectare
#Kavels beschikbaar	1
Grondeigendom	Gemeente
Kavelomvang	15.000 m2
Milieucategorie	3.1 (met 2 uitzonderingen)*
Bouwhoogte	Max. 15 meter
Bebouwingspercentage	Max. 85%
Verkoopprijs	125 €/m2
Doelgroepen	- Productie/industrie/bouw - Handel - Transport en logistiek
Type terrein	Regionaal, gemengd terrein
Gevestigde bedrijven	7
Werkzame personen	180
Ontsluiting	Via ontsluitingsweg naar hoofdweg N839
Kernelement ligging	Gelegen 'achter' Pannenhuis I

II. Feiten & cijfers

Karakteristiek	Beschrijving
Bruto omvang	13,81 hectare
Netto omvang	9,25 hectare
Uitgegeven	5,30 hectare
Beschikbaar	• Direct uitgeefbaar: 2,02 ha • In optie: 1,93 hectare • Op termijn uitgeefbaar: 0,0 ha • Totaal: 3,95 ha
#Kavels beschikbaar	11 (flexibel in te richten)
Grondeigendom	Gemeente
Kavelomvang	1.243-4.727 m2
Milieucategorie	3.1
Bouwhoogte	Max. 12 meter, deel van de noordrand max. 20 meter onder voorwaarden
Bebouwingspercentage	N.B.
Verkoopprijs	135 €/m2
Doelgroepen	• Groothandel en reparatie • Zakelijke dienstverlening
Type terrein	Lokaal, gemengd terrein
Gevestigde bedrijven	3
Werkzame personen	40
Ontsluiting	Via ontsluitingsweg naar hoofdweg N839
Kernelement ligging	Nabij de N839