

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Belfeld,
Craenakker 14

Identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP201703CRAENAK14-VA01
Fase: vastgesteld

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING.....	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2.2 PARKEREN	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 RIJKSBELEID.....	7
3.2 PROVINCIAAL BELEID	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	10
3.4 CONCLUSIE	11
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	12
INLEIDING	12
5.1 BODEM.....	12
5.2 GELUIDHINDER INDUSTRIE- EN (WEG)VERKEERSLAWAAI	12
5.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	13
5.4 LUCHTKWALITEIT.....	14
5.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	14
5.5 WATER.....	17
5.6 ARCHEOLOGIE.....	18
5.7 FLORA EN FAUNA	19
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	21
6.1 ALGEMEEN	21
6.2 TOELICHTING OP REGELS.....	21
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING.....	22
7 UITVOERBAARHEID	24
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24

Bijlagen:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 2: Onderbouwing infiltratiemogelijkheden
- Bijlage 3: Verkennend archeologisch booronderzoek
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 29 september 2014 heeft de eigenaar van het perceel Craenakker 14 te Belfeld een verzoek ingediend bij de gemeente Venlo voor uitbreiding van zijn bedrijfsactiviteiten op het naastgelegen, braakliggende perceel. Het betreft de uitbreiding van een drukkerijbedrijf waar zelfklevende etiketten op rol worden geproduceerd. Per brief van 4 december 2014 heeft de gemeente Venlo laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van het bedrijf. Daarbij is een aantal voorwaarden gesteld.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling en heeft tot doel om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Craenakker 14 te Belfeld en het braakliggende terrein ten noordoosten van dat perceel. Het plangebied omvat het bestaande bedrijf en de uitbreidingsruimte.

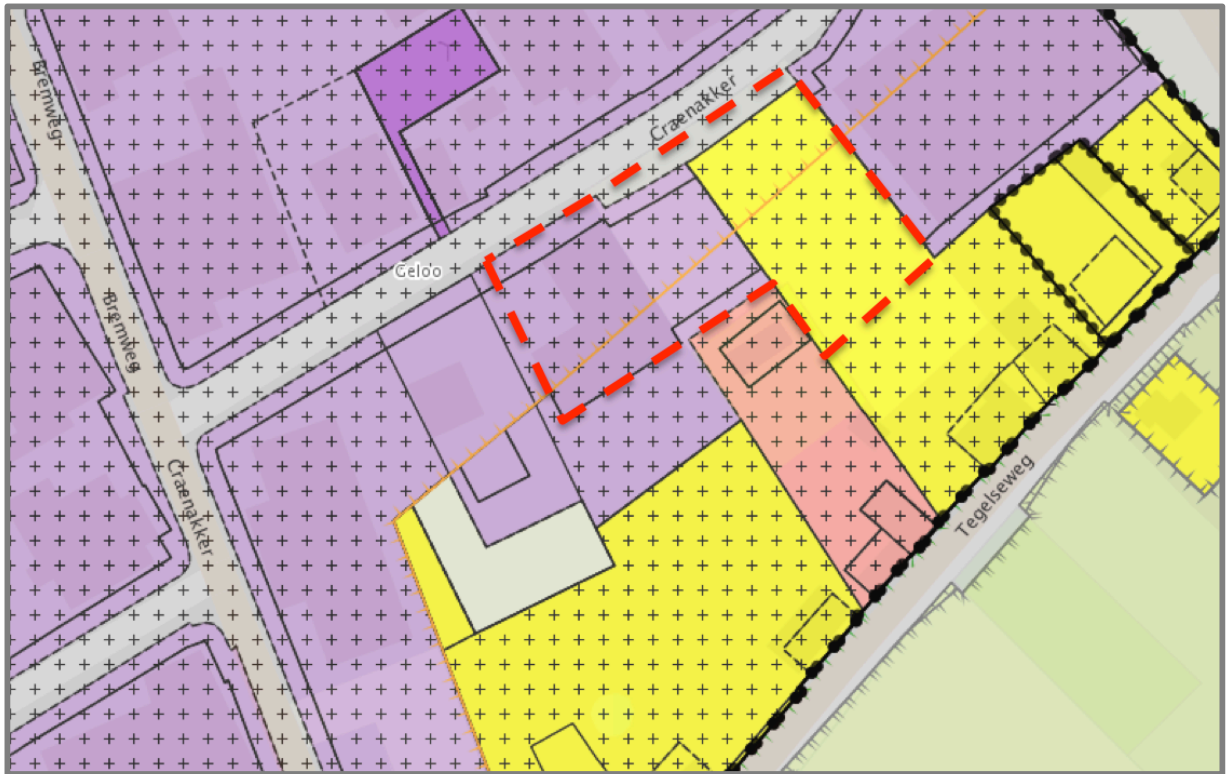
In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving globaal weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het onderhavige perceel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' (vastgesteld 21-12-2011). Het perceel Craenakker 14 heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het naastgelegen perceel waar de uitbreiding van het bedrijf moet plaatsvinden, heeft de bestemming 'Wonen'. Dat perceel behoorde in het verleden bij een woonperceel aan de Tegelseweg. Voor beide percelen geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verder is het perceel Craenakker 14 voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak', 'bedrijf tot en met categorie 3' en 'geluidzone – industrie'. Voor het naastgelegen perceel gelden deze aanduidingen ook, met uitzondering van 'bouwvlak'. Ingevolge de planregels is het bestaande perceel primair bestemd voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 2 tot en met 3.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' (rood omlijnd=plangebied)

Uitbreiding van het bedrijf aan de Craenakker 14 in noordoostelijke richting, op de plaats van de huidige bestemming 'Wonen', is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om uitbreiding van het bedrijf toch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatief

Op het adres Craenakker 14 is het bedrijf Kienlabel gevestigd. Het bedrijf produceert zelfklevende etiketten op rol. Bijvoorbeeld etiketten voor verpakkingen, met name voor was- en reinigingsmiddelen, verzorgingsproducten, voedingsmiddelen en chemische producten. Deze etiketten worden digitaal en in UV Flexo gemaakt tot maximaal 12 kleuren. Verder is het bedrijf gespecialiseerd in booklets (etiketten in de vorm van een boekje) en multilayers (meerdere etiketten op elkaar geplakt zodat er een 3 of 5 zijdig etiket ontstaat).

De oorspronkelijke bedrijfsruimte is recent in noordoostelijke richting uitgebreid. Daarbij is ook een nieuwe gevel voor de bestaande bedrijfsruimte gerealiseerd. Voor de beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande foto's.



Figuur 3: foto's bestaand bedrijf en braakliggend terrein

Het voorliggend initiatief voorziet in een verdere uitbreiding van het bedrijf in noordoostelijke richting. Dat terrein is momenteel in gebruik als grasland/weidegrond. Aan de wegzijde ligt een lage aarden wal die zal worden verwijderd op het moment dat de bedrijfsuitbreiding wordt gerealiseerd. De toekomstige bebouwing zal niet verder naar de achterliggende woningen komen dan het groene gebouw op onderstaande foto. De hoogte van de bebouwing zal aan de zijde van de weg Craenakker maximaal 8 meter zijn. Dat is het kantoorgedeelte. De productieruimte daarachter krijgt een maximale hoogte van 4,5 meter. Het streven is om groene uitstraling en de bestaande bomen aan de voorzijde te behouden. Dat betekent onder andere dat de bestaande bomen indien mogelijk worden behouden.



Figuur 4: uitbreidingslocatie

2.2 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen maakt de gemeente Venlo gebruik van de parkeernormen die gelden voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf. Per 100 m² bvo moeten minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij een toevoeging van 1.700 m² bvo dienen minimaal 36 en maximaal 44 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, met behoud van de huidige parkeerplaatsen. Daarvoor is voldoende ruimte naast en achter de nieuwbouw. Bovendien heeft de eigenaar van het bedrijf een perceel direct tegenover het bedrijf in eigendom. Daar kunnen eventueel ook nog parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In onderhavig bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijksvaarwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste

ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, bedrijven, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het omzetten van de woonfunctie naar een bedrijventerreinfunctie wordt als een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling gezien. Een zorgvuldige benutting van beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevrage en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Er dient een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden gedaan door het volgen van de bijbehorende stappen.



Figuur 5: stappenplan toets aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Stap 1: is er sprake van een regionale behoefte?

Er is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Daarnaast is het beoogde kavel reeds opgenomen in de regionale bedrijventerreinen programmering en als zodanig opgenomen in REBIS. Daarmee is regionale afstemming gewaarborgd. Het benutten van een naastgelegen kavel wordt daarnaast in regionaal en lokaal beleid gestimuleerd in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit voorkomt nieuwbouw elders en leegstand op de huidige locatie.

Stap 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De uitbreidingslocatie is gelegen binnen de contour stedelijk gebied uit de structuurvisie en in een gebied met de aanduiding ‘lokaal bedrijventerrein’. In de legenda behorende bij de kaart is aangegeven dat ‘geen uitbreiding’ is toegestaan. Hiermee wordt nieuwe uitbreiding bedoeld, intensief ruimtegebruik wordt juist wel beoogd.

Stap 3 is gezien de uitkomst van stap 2 niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking weliswaar van toepassing is op de ontwikkeling, maar geen gevolgen heeft voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het ‘Provinciaal Omgevingsplan 2014’ (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 6: uitsnede kaart zonerings Limburg, POL 2014

Volgens de kaart ‘Zonerings Limburg’ ligt het plangebied in de zone ‘bedrijventerrein’, als onderdeel van de hoofdcategorie ‘bebouwd gebied’

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema’s benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande bedrijfsvestiging. De locatie is gelegen op een bestaand bedrijventerrein. Een open plek op het bedrijventerrein wordt op een logische manier ingevuld met bedrijvigheid. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt voorzien in de groei-behoefte van de ondernemer. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is ook de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het plangebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde ‘majeure opgaven’. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de ‘basisprincipes’.

Majeure opgaven:

1. Drukte in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze ‘majeure opgaven’ wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwen als:

- het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf door middel van de invulling van een open plek op een bestaand bedrijventerrein. De beschikbare ruimte in stedelijk

weefsel wordt optimaal benut en geïntensiveerd, waardoor uitbreiding van het stedelijk weefsel wordt voorkomen. Voor bestaande bedrijventerreinen geeft de gemeente Venlo in de structuurvisie aan dat ze initiatieven wil richten op het intensiever benutten van beschikbare ruimte. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in de ruimtelijke structuurvisie.

3.4 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijf aan de Craenakker 14 te Belfeld is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu en archeologie

Inleiding

5.1 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Er is ten behoeve van de laatste uitbreiding van het bedrijf een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Historisch (bodem)onderzoek (standaard) Craenakker 14 Belfeld, kenmerk: 13225301H, 3 juni 2013). In het onderzoek is de volgende conclusie getrokken. Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoeklocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Gezien het gebruik van de uitbreidingslocatie kunnen de onderzoeksresultaten worden geëxtrapoleerd naar de uitbreidingslocatie. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluidhinder industrie- en (weg)verkeerslawaai

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen

- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld" is een bepaling opgenomen dat geen zoneringsplichtige bedrijven zijn toegestaan (max. cat 4). Als gevolg van de bepalingen in de Wet geluidhinder (Wgh) is de zone van rechtswege vervallen. Voor industrielawaai is de Wgh niet meer van toepassing.

Het bedrijf dat is gevestigd aan de Craenakker 14 te Belfeld wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Weg- en spoorweglawaai is derhalve niet van invloed op de ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de beoordeling van belang of er na de realisatie van de ontwikkeling nog steeds sprake is voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarbij dient ook de beoordeling van indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting) te worden betrokken. Gezien het feit dat door de gewenste uitbreiding dichter bij de omliggende woningen komt te liggen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de optredende geluidniveaus op de maatgevende woningen is bepaald (Akoestisch onderzoek industrielawaai, Craenakker 14 te Belfeld, M&A, 24 november 2016). Zie bijlage 1 bij deze toelichting. Hierbij is de totale inrichting bij de beoordeling meegenomen, maar ook is afzonderlijk de huidige situatie en de toekomstige situatie in beeld gebracht.

Uit de resultaten van de totale toekomstige situatie (inclusief bestemmingswijziging) wordt, ter plaatse van de gevels van woningen van derden, overal voldaan aan de gestelde richtwaarden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'.

Bij de tuinen, wordt uitsluitend achterin de tuin van Tegelseweg 11 de streefwaarde van 40 dB(A) voor de nachtperiode (tussen 23.00 - 7.00 uur) met 2 dB(A) overschreden.

Als gekeken wordt naar de afzonderlijke geluidbijdrage van het huidige bestaande deel van de inrichting en van de nieuwe ontwikkeling, dan kan worden geconcludeerd dat de overschrijding van de streefwaarde in de tuin van de Tegelseweg 11 volledig toegeschreven kan worden aan de geluidsuitstraling van het huidige bestaande deel van de inrichting.

Ook in het algemeen kan worden geconcludeerd dat als de resultaten van de huidige bestaande toestand worden vergeleken met de nieuwe situatie, inclusief uitbreiding, dat door de gewenste uitbreiding het woon- en leefklimaat niet merkbaar verslechtert voor de relevante woningen aan de Tegelseweg.

Uit de berekening ten aanzien van de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking openbare weg) blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de maatgevende woningen aan de Tegelseweg en Kapelweg.

Er kan worden gesteld dat door de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van de firma Kien Label, waarbij de bestemmingswijziging van woon- naar bedrijfsbestemming wordt meegenomen, er bij de nabij gesitueerde woningen een acceptabel tot goed woon- en leefklimaat gehandhaafd blijft.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het bedrijf.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Op grond van de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is het bedrijf Kienlabel een bedrijf in milieucategorie 3.2. De grootste richtafstand is 100 meter op het aspect geluid. Onderzoek heeft aangetoond, zie paragraaf 5.3, dat de geluidbelasting van het bedrijf op de omliggende woningen binnen de normen valt. Er kan derhalve gemotiveerd afgeweken worden van die richtafstand. De dichtstbijzijnde woning aan de Tegelseweg 17 ligt op een afstand van meer dan 30 meter. Dat is de afstand die volgens de brochure moet worden aangehouden voor het aspect geur.

Conclusie

De ontwikkeling is niet van invloed op het woon- en leefklimaat van hindergevoelige objecten in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit**Toetsingskader**

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Onderzoek

De aard van de bedrijvigheid en de omvang van de uitbreiding zijn zodanig dat er geen negatieve effecten zijn voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

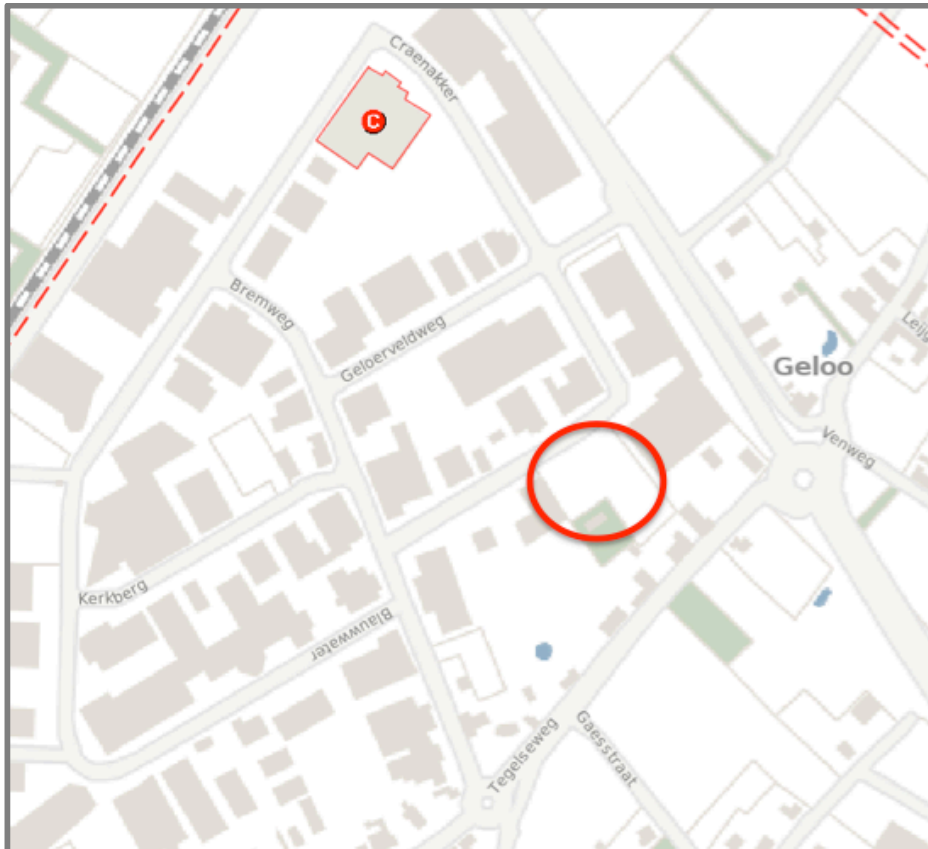
De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid**Toetsingskader**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

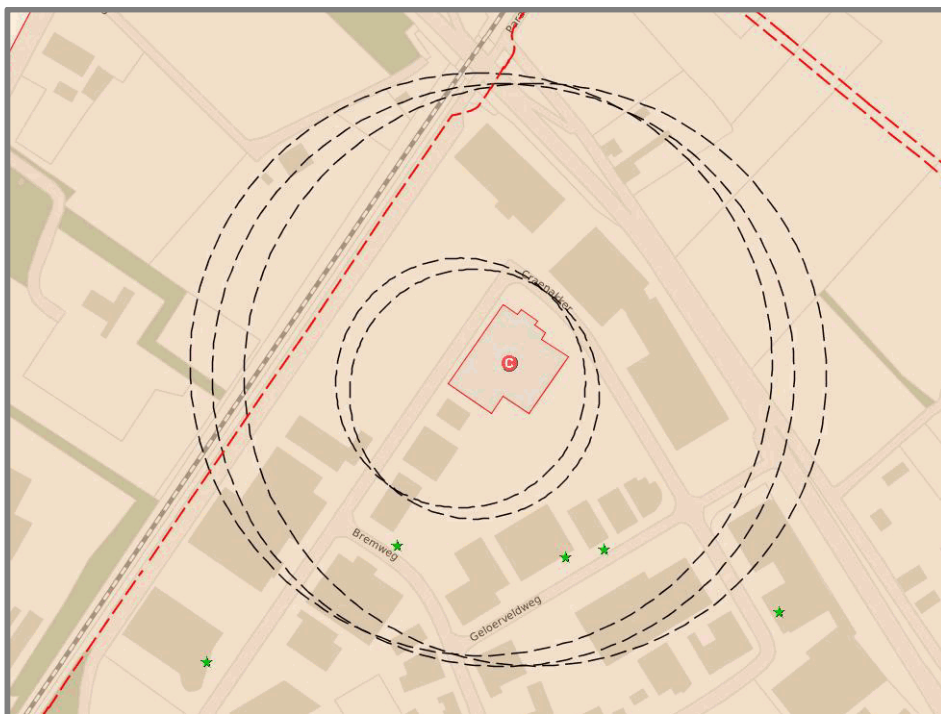
De risicokaart Nederland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Onderzoek



Figuur 7: uitsnede Risicokaart Nederland (rode cirkel is planlocatie)

Volgens de gegevens op de risicokaart is op een afstand van ruim 250 meter van de planlocatie een BEVI inrichting (Kozakkenberg 5) aanwezig. Uit de bijbehorende rapportbeschrijving blijkt dat veiligheidscontouren niet over het plangebied liggen.



Figuur 8: uitsnede rapportbeschrijving

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Roermond, maar niet binnen 200 meter van die spoorlijn.

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Het concept bestemmingplan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. In het advies is slechts een aanbeveling opgenomen.

Om de gevolgen van een ramp of een incident ter hoogte van de spoorlijn te beperken worden de volgende bouwkundige maatregelen geadviseerd: gebouw uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal in het gebouw kan worden aangestuurd. De ventilatieopeningen dienen van de risicobron af te zijn gericht. In de fase van vergunningaanvraag zal aandacht worden besteed aan dit aspect. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.5 Water

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Bij de laatste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is een bezinkbassin aangelegd. Het hemelwater wordt in dit bassin opgevangen, waarna het langzaam in de bodem infiltreert. Onderzocht is of de capaciteit van het bassin voldoende is om ook het hemelwater dat vrij komt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling op te vangen (Onderbouwing infiltratiemogelijkheden locatie Craenakker 14 te Belfeld, Vers Bodemadvies, 17 maart 2017). Zie bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de Gemiddeld Hoogste Grondwaterspiegel GHG en Gemiddeld Laagste Grondwaterspiegel GLG op de locatie komen voor op een diepte van respectievelijk 4,1 en 6,3 m-mv. De actuele grondwaterspiegel bevindt zich op ca. 5,5 m-mv;
- de horizontale doorlatendheid van de bodem op de locatie is bepaald op gemiddeld 9,1 m/dag en is zeker voldoende voor infiltratie van neerslagwater. Voor de verticale infiltratiesnelheid is uitgegaan van 1 m/dag;

Met bovenstaande uitgangspunten zou bij een k-waarde van 9,1 m/dag de berging van ca. 373 m³ water (totale oppervlakte 5.255 x 71 mm bij T=25) boven de GHG gerealiseerd moeten worden, rekening houdend met de leegloop gedurende 48 uur. Uitgaande van een bui bij T=100 zou dit gaan om 5.255 x 84 mm = ca. 442 m³ dynamisch te bergen water met een leegloop binnen 48 uur.

De bestaande infiltratievoorziening is onvoldoende om het water voor de nieuw- bouw ook dynamisch te bergen. Om te voldoen aan de eis bij een bui van T=100 zou de voorziening circa 2,5 à 3x zo groot moeten zijn (ca. 150 m²). Uitgaande van de bestaande situatie waarbij zich met de bestaande infiltratievoorziening geen problemen lijken voor te doen voor het bestaande verharde oppervlak van 2.625m² zou de infiltratievoorziening voor de nieuwe situatie met een verhard oppervlak van 5.255 m² in ieder geval 2x zo groot moeten zijn/worden. Een noodafvoer is reeds aanwezig middels een bovengrondse afstroming over het maaiveld.

Conclusie

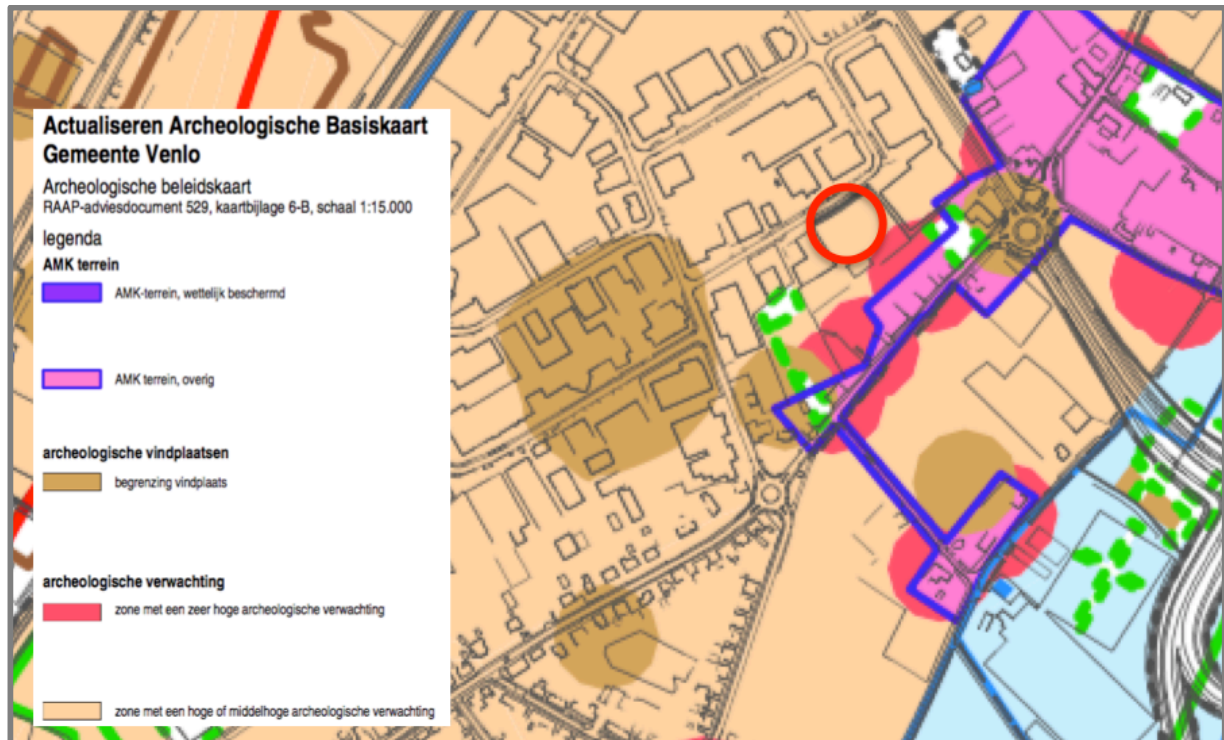
In de projectrealisatie dient de vergroting van het bezinkbassin te worden meegenomen. Daarna vormt het aspect water geen belemmering meer voor de ontwikkeling.

5.6 Archeologie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek



Figuur 9: uitsnede Archeologische Basiskaart, gemeente Venlo (plangebied rood omcirkeld)

Op grond van de Archeologische Basiskaart van de gemeente Venlo ligt het plangebied in een zone met een hoge tot middelhoge archeologische verwachting. Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Ten behoeve van de laatste uitbreiding van het bedrijf is onderzoek uitgevoerd (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 13031 Craenakker, Belfeld Gemeente Venlo Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, augustus 2013). Dit onderzoek is niet toereikend voor onderhavige uitbreiding van het bedrijf.

Er is derhalve een booronderzoek op de uitbreidingslocatie uitgevoerd. Zie bijlage 3 bij deze toelichting. (Verkennd archeologisch booronderzoek voor Craenakker 14 te Belfeld, gemeente Venlo, VUHbs archeologie, oktober 2016)

Uit het verkennend en karterend booronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied waarschijnlijk geen archeologische resten aanwezig zijn die bedreigd worden door de voorgenomen werkzaamheden en dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar 'laag'. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden.

Naar aanleiding van het uitgevoerde booronderzoek op de uitbreidingslocatie, neemt de gemeente Venlo de aanbeveling om het terrein voor de geplande werkzaamheden, op basis van de geconstateerde bodemverstoring vrij te geven, over.

De archeologische meldingsplicht blijft hoe dan ook van kracht. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform art. 5.10 van de Erfgoedwet 2015, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven aan dat er geen archeologische resten te verwachten zijn in het plangebied. De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar het niveau 'laag'. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Onderzoek

In voorliggend geval gaat het om braakliggend grasland zonder bebouwing. Er is onderzoek gedaan om vast te stellen welk mogelijk effect de ontwikkeling heeft op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna (Quick scan flora en fauna, Craenakker 14, Belfeld, M&A, 23 november 2016). Zie bijlage 4 bij deze toelichting.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 4 oktober 2016, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bedrijfsbebouwing van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland/Natuurbeheerplan Limburg zijn er geen ecologische verbindingzones in de omgeving aanwezig en ook zijn er geen te beschermen natuurgebieden in de nabijheid aanwezig.

Door de realisatie van de uitbreiding van het bedrijf op de locatie, wordt het karakter van het landschap nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. De eventuele foerageermogelijkheden voor natuursoorten blijven in de directe omgeving nog voldoende voorhanden. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de nieuwe bestemming daarom geen negatief effect hebben.

Bij de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Flora- en faunawet. De gunstige staat van instandhouding van de soorten is hiermee niet in het geding.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven aan dat er belemmeringen zijn op grond van natuurwaarden en dat de instandhouding van soorten ook niet in het geding is. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Dit bestemmingsplan sluit naadloos aan bij het vigerende moederplan ‘Bedrijventerrein Belfeld’.

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het vigerende ‘Bedrijventerrein Belfeld’ (bestemming ‘Bedrijventerrein’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’).

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

– *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

– *Bouwregels:*

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

– *Afwijken van de bouwregels:*

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

– *Specifieke gebruiksregels:*

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

– *Afwijken van de gebruiksregels:*

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Bedrijventerrein (artikel 3):

Bouwen

De maximale bouwhoogtes en de maximale goothoogtes zijn weergegeven op de verbeelding. Ook is een maximum bebouwingspercentage aangegeven op de verbeelding. Bebouwing mag binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven worden opgericht.

Gebruik

Binnen het plangebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan. Daarbij wordt verwezen naar de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming is ook productiegebonden detailhandel en kantoren bij bedrijven met een maximaal bvo van 1.500m²

toegestaan. Tot slot zijn waterhuishoudkundige voorzieningen en andere ondergeschikte voorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie (Artikel 4)

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog, hoog of zeer hoog zijn.

Hoofdstuk 3: ‘Algemene regels’

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene bouwregels (artikel 6):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen “Afwijkende maatvoering” wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

In dit artikel wordt een beschrijving gegeven van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding ‘geluidzone-industrie’. Met deze zone wordt een te hoge geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op geluidgevoelige gebouwen en functies voorkomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8):

Hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9):

Hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester de bestemmingen kunnen wijzigen.

Algemene procedureregels (artikel 10):

Hierin wordt de procedure omschreven die gevolgd moet worden in geval van toepassing van de nadere eisen regeling.

Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’

Overgangsregeling (artikel 10):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 11):

Dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de hoofdbestemming 'Bedrijventerrein' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie'. Tevens is o.a. een 'geluidzone-industrie' opgenomen en de functieaanduiding dat bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In het onderhavige geval ik sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1a aanhef en onder c Bro: de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze kosten (inrit) worden bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning (inritvergunning) betaald in de vorm van legeskosten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpwijzigingsplan toegezonden aan een aantal vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan

P.M.