

Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	15
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	19
3.1 Ruimtelijke visie	19
3.2 Landschappelijke inpassing, groen en openbare ruimte	20
3.3 Verkaveling en oriëntatie	21
3.4 Beeldkwaliteit	22
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	23
4.1 Nationaal beleid	23
4.2 Provinciaal beleid	26
4.3 Gemeentelijk beleid	30
4.4 Conclusies	31
Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten	32
5.1 Verkeer & parkeren	32
5.2 Bodem	34
5.3 Geluid	35
5.4 Milieuzonering	36
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Geur	39
5.7 Gezondheid en veehouderijen	41
5.8 Externe veiligheid	42
5.9 Ecologie	46
5.10 Archeologie & cultuurhistorie	48
5.11 Waterhuishouding	54
5.12 Leidingen	59
5.13 Vormvrije MER-beoordeling	59
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	60
6.1 Planregels	60
6.2 Bestemmingen	61
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	63
7.1 Economische uitvoerbaarheid	63
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Bijlagen bij toelichting	67
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	68
Bijlage 2 Onderzoek naar behoefte bedrijventerreinen	69
Bijlage 3 Afdracht LIR	70
Bijlage 4 Verkeersmodellenstudie Zeeland	71
Bijlage 5 Variantenstudie ontsluiting Voederheil	72
Bijlage 6 Reactie provincie op verkeersstudie ontsluiting Voederheil	73

Bijlage 7	Bodemonderzoek 2020	74
Bijlage 8	Bodemonderzoek 2022	75
Bijlage 9	Bodemonderzoek 2023	76
Bijlage 10	Onderzoek bedrijven en milieuzonering	77
Bijlage 11	Geuronderzoek	78
Bijlage 12	Advies VRBN (brandweer)	79
Bijlage 13	Quickscan Flora en Fauna 2020	80
Bijlage 14	Quickscan Flora en Fauna 2023	81
Bijlage 15	Stikstofdepositieonderzoek	82
Bijlage 16	AERIUS-berekening aanlegfase	83
Bijlage 17	AERIUS-berekening gebruiksfase	84
Bijlage 18	Verkennend archeologisch onderzoek 2019	85
Bijlage 19	Verkennend archeologisch onderzoek 2023	86
Bijlage 20	Proefsleuvenonderzoek 2022	87
Bijlage 21	Wateronderzoek 2020	88
Bijlage 22	Wateronderzoek 2023	89
Bijlage 23	Notitie berekening waterberging Voederheil-West	90
Bijlage 24	Aanmeldnotitie m.e.r.	91
Bijlage 25	Omgevingsdialoog	92

Regels		93
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	94
Artikel 1	Begrippen	94
Artikel 2	Wijze van meten	98
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	99
Artikel 3	Bedrijf	99
Artikel 4	Groen	102
Artikel 5	Verkeer	104
Artikel 6	Water	106
Artikel 7	Wonen	107
Artikel 8	Waarde - Archeologie	111
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	113
Hoofdstuk 3	Algemene regels	115
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	115
Artikel 11	Algemene bouwregels	116
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	118
Artikel 14	Overige regels	119
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	121
Artikel 15	Overgangsrecht	121
Artikel 16	Slotregel	122
Bijlagen bij regels		124
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	125

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maashorst is voornemens om het bestaande bedrijventerrein Voederheil II uit te breiden aan de zuid- en westkant. Bovendien wordt aan de westzijde vanaf de Bergmaas een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd om de weg Voederheil te ontlasten. Deze ontwikkeling is in lijn met de totale ontwikkeling van het bedrijventerrein Voederheil.

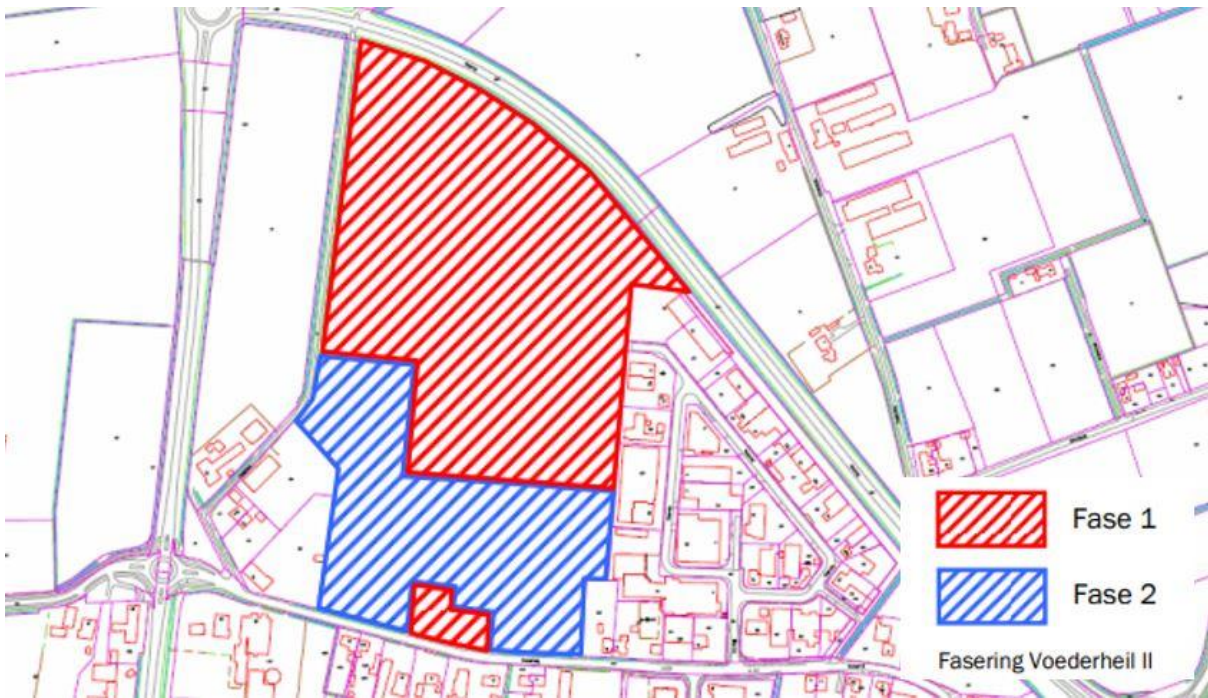
Op 24 maart 2011 is door de voormalige gemeente Landerd besloten tot het uitwerken van het in de informatienotitie opgenomen stedenbouwkundig model Voederheil II. In dit model is een verkaveling van het terrein gemaakt op basis van de huidige verkavelingsrichting van het akkerland, zie navolgende afbeelding.



Richtinggevend stedenbouwkundig model Voederheil II, 2011 (Bron: informatienotitie Voederheil II, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd op 24 maart 2011)

Op 18 april 2013 is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Landerd het bestemmingsplan 'Voederheil II' vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat Voederheil II twee fases bevat, te weten fase 1 en 2. Zie onderstaande afbeelding. Met het bestemmingsplan 'Voederheil II' wordt alleen fase 1 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Binnen het onderhavige plangebied zijn deels gronden uit fase 1 opgenomen om wijzigingen door te voeren. Dit betreft enkele gronden in het noordoosten aangrenzend aan het aldaar gelegen caravanbedrijf, hierna te noemen: locatie Peelweg.



Fasering Voederheil II

Inmiddels is fase 2 gedeeltelijk gerealiseerd dan wel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 'Brandweerkazerne en nevenlocatie Voederheil, Zeeland' en de omgevingsvergunningen 'Landweer ongenummerd Zeeland' (koffieautomatenbedrijf) en 'Voederheil - Landweer ong. Zeeland' (sportschool). De ontwikkeling van het resterende gedeelte van fase 2, waaronder Voederheil 16, is onderdeel van dit bestemmingsplan.

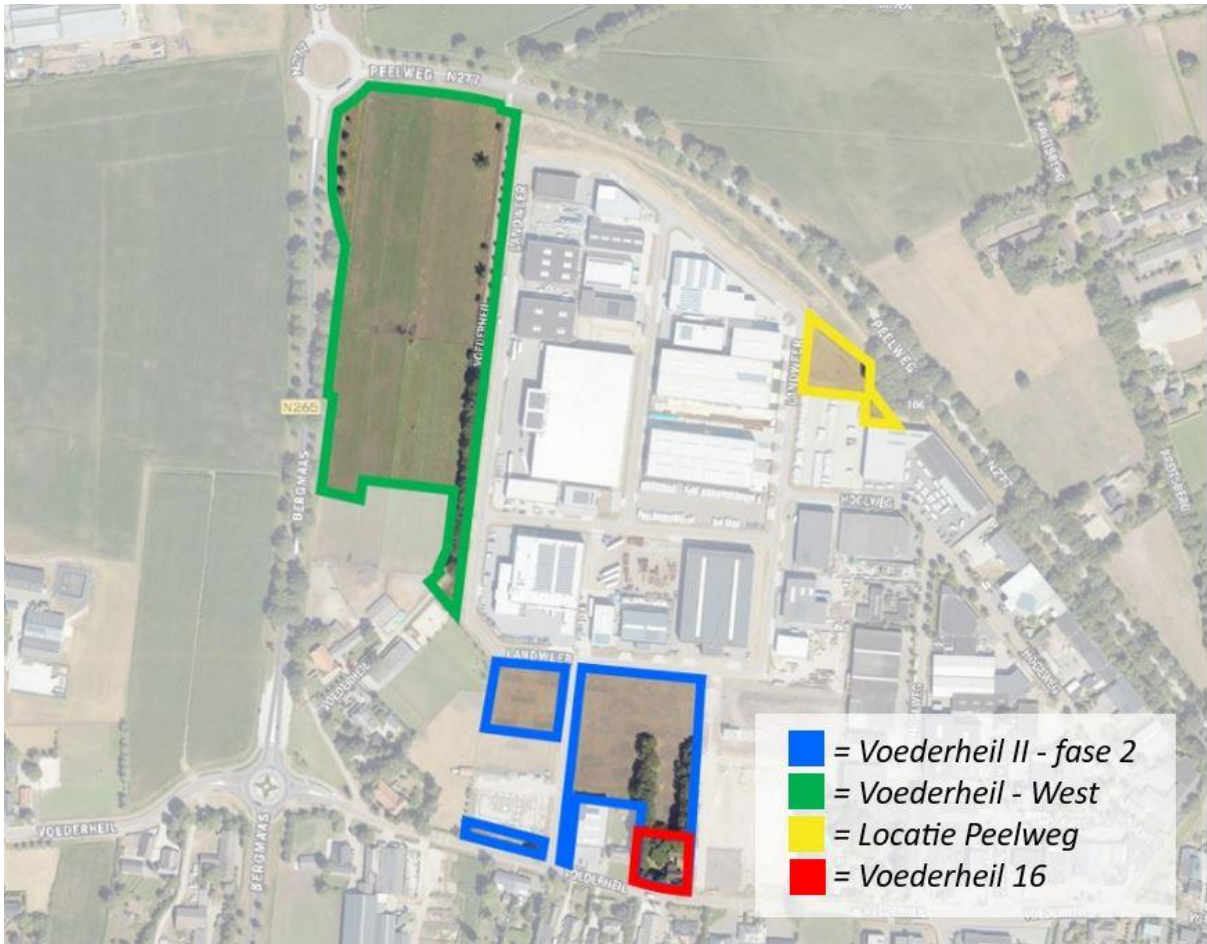
Aanvullend wordt in dit bestemmingsplan de ontwikkeling van Voederheil-West mogelijk gemaakt. Om deze en de andere genoemde ontwikkelingen/aanpassingen mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

De gronden in het plangebied zijn gelegen aan de noordzijde van het dorp Zeeland in de gemeente Maashorst en betreffen de volgende deelgebieden:

- Voederheil II - fase 2
- Voederheil - West
- Locatie Peelweg
- Voederheil 16

De blauwe, groene, gele en rode omkaderingen in de afbeelding hieronder geven de globale begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale begrenzing plangebied (rode, blauwe, groene en gele omkadering)

Het deelgebied Locatie Peelweg omvat de kadastrale percelen 1601 (gedeeltelijk) en 1170 (gedeeltelijk).

Het deelgebied Voederheil 16 omvat de kadastrale percelen 51 (gedeeltelijk) en 52 (gedeeltelijk).

Het deelgebied Voederheil II - fase 2 omvatten de kadastrale percelen 1605 (gedeeltelijk), 1596, 52 (gedeeltelijk) en 51 (gedeeltelijk).

Het deelgebied Voederheil - West omvat de kadastrale percelen 59 (gedeeltelijk), 1090, 1089, 1200 (gedeeltelijk), 1268 (gedeeltelijk), 1269 (gedeeltelijk), 1586 (gedeeltelijk) en 1628.

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



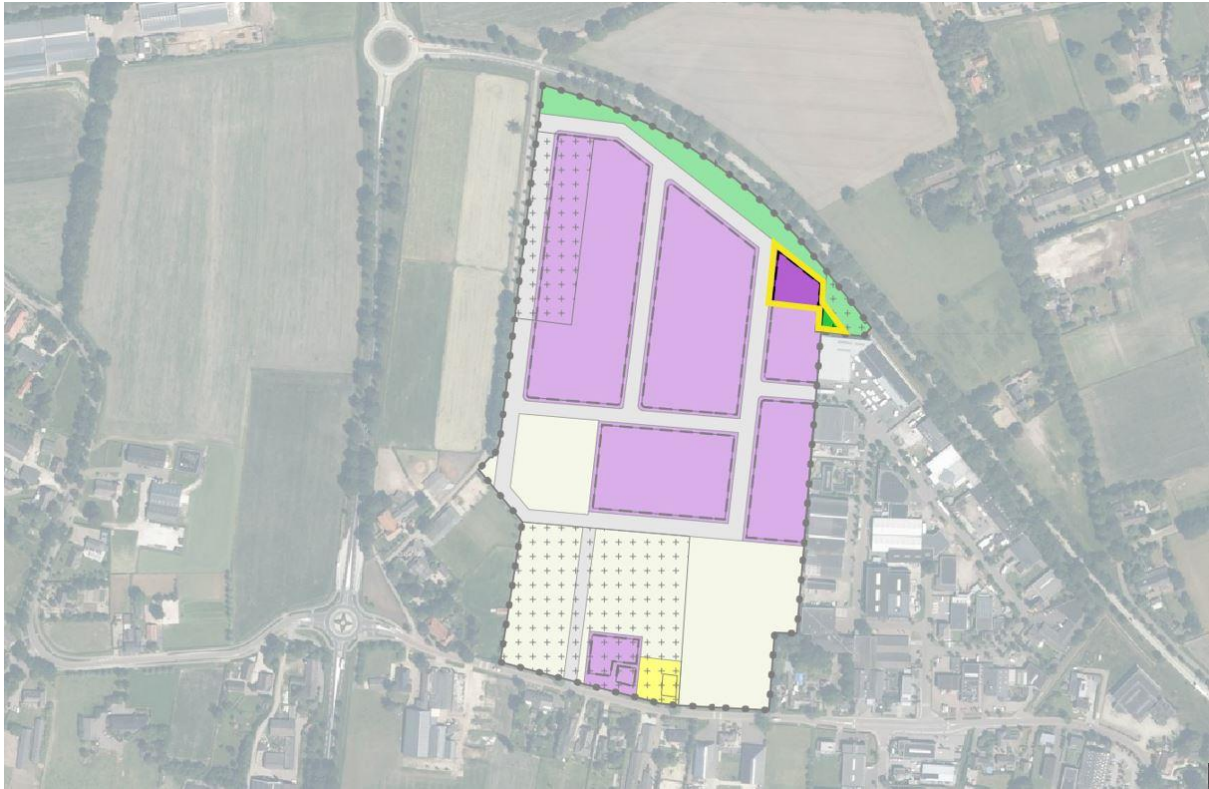
Globale ligging plangebied (rode vlakken)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Locatie Peelweg

Ter plaatse van het deelgebied Locatie Peelweg geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', zoals dat door de gemeenteraad op 18 april 2013 is vastgesteld. De gronden hebben de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' en ten dele de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In aanvulling op het bestemmingsplan geldt voor het hele plangebied ook een zogenaamd parapluplan, te weten het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019. In dit parapluplan is de te hanteren parkeernormering voor de hele (voormalige) gemeente Landerd vastgelegd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing gedeelte plangebied (gele omkadering)

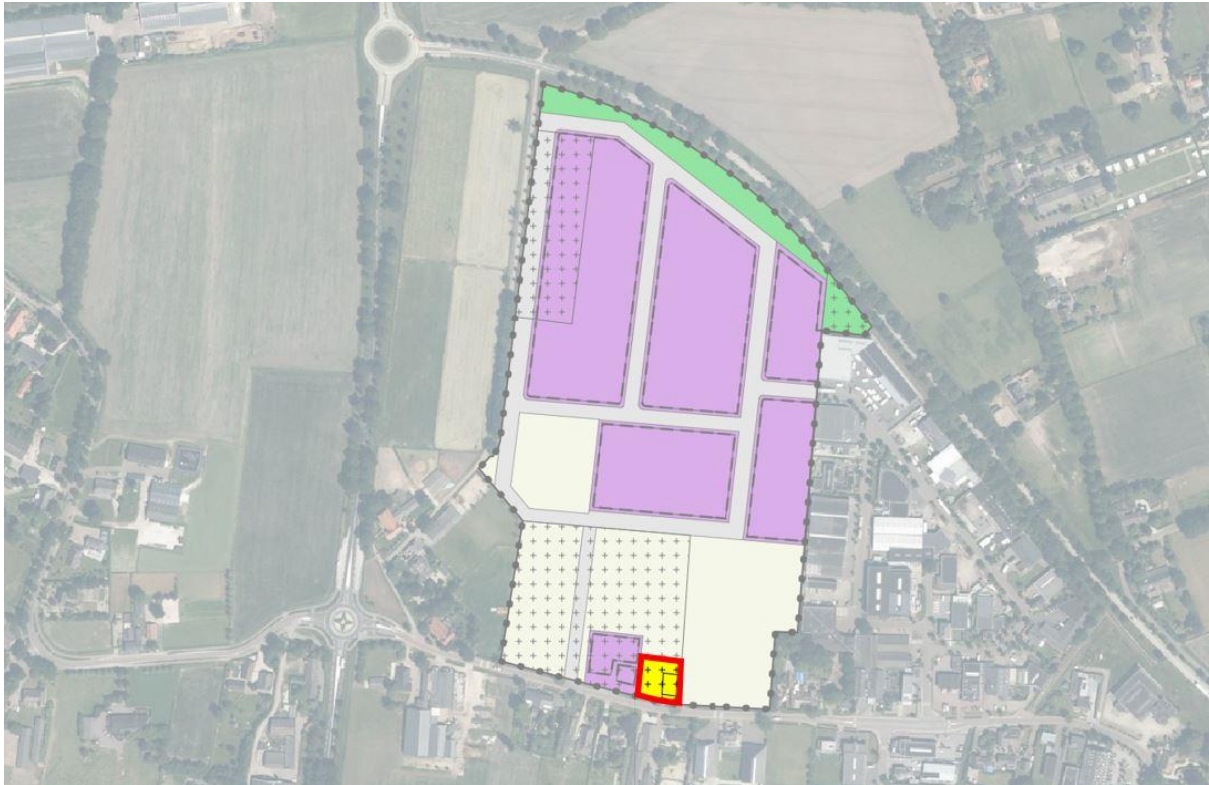
Het voornemen bestaat om een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Groen' en een gedeelte van de bestemming 'Groen' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf'.

De boogde doeleinden voor de betreffende gronden passen niet binnen de huidige regels van de geldende bestemmingen. Om de gewenste doeleinden juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden noodzakelijk.

Voederheil 16

Ter plaatse van het deelgebied Voederheil 16 geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', zoals dat door de gemeenteraad op 18 april 2013 is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In aanvulling op het bestemmingsplan geldt voor het hele plangebied ook een zogenaamd parapluplan, te weten het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019. In dit parapluplan is de te hanteren parkeernormering voor de hele (voormalige) gemeente Landerd vastgelegd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing gedeelte plangebied (rode omkadering)

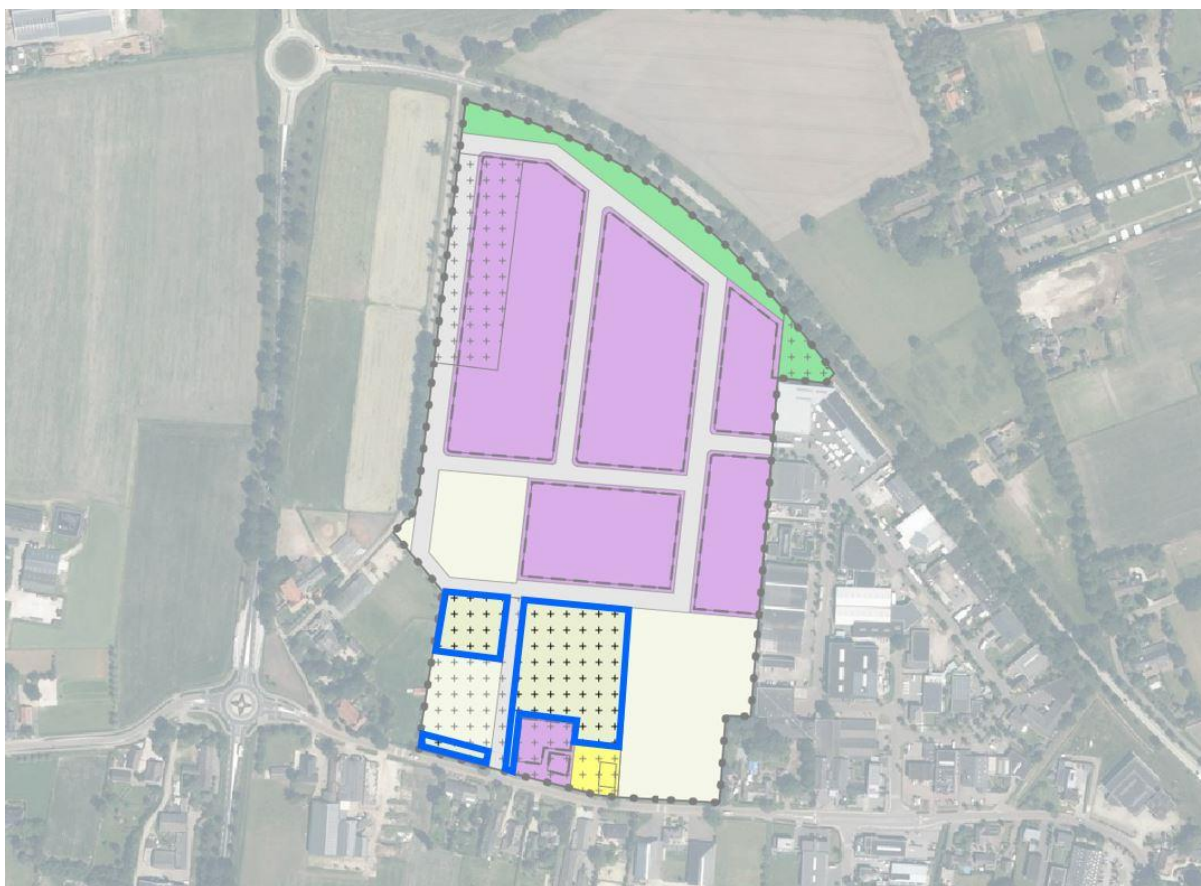
De bestemming 'Wonen' blijft ter plaatse grotendeels gelden, maar de wijze van regelen en verbeelden wordt op onderdelen aangepast. Ook wordt een gedeelte van de woonbestemming omgezet naar 'Groen'.

De boogde doeleinden voor de betreffende gronden passen niet binnen de huidige regels van de geldende bestemmingen. Om de gewenste doeleinden juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden noodzakelijk.

Voederheil II - fase 2

Ter plaatse van het deelgebied Voederheil II - fase 2 geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', zoals dat door de gemeenteraad op 18 april 2013 is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In aanvulling op het bestemmingsplan geldt voor het hele plangebied ook een zogenaamd parapluplan, te weten het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019. In dit parapluplan is de te hanteren parkeernormering voor de hele (voormalige) gemeente Landerd vastgelegd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing gedeelte plangebied (blauwe omkadering)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van een bedrijventerrein niet toegestaan. Ook bestaat het voornemen om een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' om te zetten in 'Groen'.

De boogde doeleinden voor de betreffende gronden passen niet binnen de huidige regels van de geldende bestemmingen. Om de gewenste doeleinden juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden noodzakelijk.

Voederheil - West

Ter plaatse van het deelgebied Voederheil - West geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1', zoals de gemeenteraad dat op 1 oktober 2015 heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet - naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak - in een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat door de gemeenteraad op 23 mei 2013 is vastgesteld. De gerechtelijke uitspraak en aanpassing ziet niet op onderhavig plangebied. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat is vastgesteld op 23 mei 2013, hebben de gronden binnen Voederheil-West de bestemmingen 'Agrarisch -2', 'Verkeer' en 'Water' en ten delen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Ter plaatse van het zuidelijkste puntje van Voederheil-West geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', zoals dat door de gemeenteraad op 18 april 2013 is vastgesteld. Dit gedeelte heeft de bestemming 'Agrarisch'.

In aanvulling op het bestemmingsplan geldt voor het hele plangebied ook een zogenaamd parapluplan, te weten het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019. In dit parapluplan is de te hanteren parkeernormering voor de hele (voormalige) gemeente Landerd vastgelegd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing gedeelte plangebied (groene omkadering)

Binnen de bestemming 'Agrarisch-2' is het realiseren van een bedrijventerrein niet toegestaan. Ook bestaat het voornemen om de bestemming 'Agrarisch' en een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch-2' om te zetten in 'Groen' (omwille van de landschappelijke inrichting en waterberging) en 'Verkeer' (omwille van de realisatie van een ontsluitingsweg). Daarnaast wordt de huidige A-watergang die thans de bestemming 'Water' heeft verlegd.

De boogde doeleinden voor de betreffende gronden passen niet binnen de huidige regels van de geldende bestemmingen. Om de gewenste doeleinden juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstukken 2 en 3 geven een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 4 en 5 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Deelgebied Locatie Peelweg

Dit deelgebied is deels in gebruik als groenzone met gras. Het andere gedeelte is in gebruik door een kampeerwinkel. Deze gronden zijn verhard en omheind met een hekwerk. Ter plaatse staan tweedehandscaravans voor de verkoop. Navolgende afbeelding toont een impressie. De kampeerwinkel is onderdeel van het bedrijventerrein Voederheil I en II. Op dit terrein en op het naastgelegen bedrijventerrein Voederheil I zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan.



Impressie huidige situatie met globale aanduiding gedeelte plangebied (gele omkadering)

Deelgebied Voederheil 16

Dit deelgebied is een bestaand woonperceel aan de Voederheil 16. Aan weerszijden van de Voederheil is woonbebouwing aanwezig, in combinatie of afgewisseld met (agrarische) bedrijvigheid. Ter plaatse van het woonperceel aan de Voederheil 16 is een bestaande vrijstaande woning met op het achterterf een vrijstaand bijgebouw. Rond de woning is een veelheid aan bomen, struiken en planten aanwezig. Navolgende afbeelding toont een impressie.



Impressie huidige situatie met globale aanduiding gedeelte plangebied (rode omkadering)

Deelgebied Voederheil II - fase 2

Dit deelgebied bestaat uit braakliggende landbouwgrond. Op de oostelijke gronden is tevens een houtwal aanwezig. De gronden tussen de gerealiseerde sportschool en de straat Voederheil bestaan momenteel uit een grasstrook.



Impressie huidige situatie met globale aanduiding gedeelte plangebied (blauwe omkadering)

Deelgebied Voederheil - West

De gronden die onderdeel uitmaken van het deelgebied Voederheil- West bestaan momenteel uit landbouwgronden. Aan zowel de westzijde als aan de oostzijde bevindt zich momenteel een bomenrij (eikenlaantje). Aan de westzijde loopt tevens een A-watrgang langs de Bergmaas. Aan de oostzijde is een onverharde weg gelegen die (onder meer) wordt gebruikt door landbouwverkeer. Aan de noordzijde grenzen de gronden aan de provinciale weg N277 (Peelweg).



Impressie huidige situatie met globale aanduiding gedeelte plangebied (groene omkadering)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke visie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil is bedoeld als een 'dorps' bedrijventerrein, om de vraag naar (lokale) kleinschalige bedrijfsruimten te faciliteren. De ontwikkeling van het gebied volgt de lijn zoals deze reeds is ingezet met Voederheil II – fase 1, mede gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Het plangebied is gesitueerd op de overgang naar het landelijk gebied en het bebouwingslint Voederheil. Er wordt met de stedenbouwkundige opzet een soepele overgang gecreëerd naar de omgeving en de schaal en maat van de bebouwing past bij de omliggende omgevingskenmerken. Met dit plan krijgt het bedrijventerrein een nieuwe volwaardige en herkenbare entree vanaf de Bergmaas. De aansluiting van de Landweer op het bebouwingslint Voederheil wordt afgesloten, met uitzondering van langzaam verkeer en hulpdiensten. Aan de oostzijde blijft de entree via de Hogeweg behouden. En ook intern blijft sprake van de karakteristieke orthogonale (ontsluitings)structuur in een ringvormige structuur. In de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn meerdere deelgebieden te herkennen, afhankelijk van de functie, omvang en de ligging: Voederheil - West, Voederheil II - fase 2 en Peelweg.



Voederheil - West

Voederheil – West zal als relatief smalle schil een afronding zijn van het bestaande bedrijventerrein Voederheil naar de Bergmaas in overgang met het ten westen daarvan gelegen buitengebied. In deze schil ligt centraal de nieuwe ontsluiting naar het bedrijventerrein, wat een belangrijke ruimtelijke drager is van de ontwikkeling. Die entree moet een goede uitstraling en breed profiel krijgen, zodat het zichtbaar is én herkenbaar als hoofdontsluiting voor het gehele bedrijventerrein gaat bedienen. De aansluiting op de Bergmaas vraagt een verkeerskundige ingreep. De Bergmaas krijgt nabij de aansluiting op het bedrijventerrein een breder profiel. De orthogonale structuur transformeert hier naar een meer organische rand met gebogen lijnen.

De oostelijke grens van dit deelgebied wordt gevormd door de historische bomenlaan. Deze zorgt voor landschappelijke geleiding en benadrukt de lange, rechte lijnen in de structuur van het bestaande bedrijventerrein Voederheil. Aan de noordzijde van de laan blijft de monumentale boom behouden, zodat er een groene ruimte ontstaat. Deze ruimte kan worden gezien als incisie c.q. markering tussen bestaand Voederheil II – fase 1 en Voederheil - West.

Het bedrijventerrein wordt groen ingebed met een brede en stevige landschapszone richting de Bergmaas en Peelweg. Ook de historische bomenlaan met zandpad worden ingepast in een brede groenzone. De landschappelijke omzooming zorgt voor een kwalitatieve afronding van het bedrijventerrein en een zachte overgang naar het landelijke gebied. De oppervlakte bedrijfspercelen is uiteindelijk relatief beperkt binnen de groene zoom en inpassing. Hierdoor ontstaat een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid binnen het bedrijventerrein wat ook van betekenis is voor de beeldkwaliteit. De schaalgrootte van de verkaveling en de bebouwing is daaropvolgend kleinschalig beoogd. Dit sluit ook aan bij de vraag naar bedrijventerreinen in Zeeland.

Voederheil II - fase 2

Fase 2 ligt aan de zuidzijde en vormt de overgang tussen het bedrijventerrein Voederheil II – fase 1 en het historische bebouwingslint Voederheil. In dit gebied zijn reeds een aantal bedrijven gerealiseerd, waaronder ook de nieuwe brandweerkazerne. De korrelgrootte en bouwmasa van de nieuwe bedrijfspercelen sluit aan bij de omliggende kavels: aangrenzend aan Voederheil II – fase 1 wat grotere korrel, wat overloopt naar de maat en schaal van het bebouwingslint Voederheil.

Voor een courante kavelverdeling en -maat wordt één van de aanwezige houtsingels ten noorden van de woning Voederheil 16 gerooid. Ter compensatie vindt direct achter Voederheil 16 aanplant plaats en wordt de houtsingel op de grens met de brandweerkazerne verlengd. Het overige bestaande groen bij de woning zal middels een groenbestemming behouden blijven.

De woning Voederheil 16 blijft in basis behouden, met de bijbehorende (geldende) planologische mogelijkheden. Voor het geval sprake is van sloop en nieuwbouw, is in het bestemmingsplan een ruimer bouwvlak opgenomen om de woning te verschuiven en zo te komen tot een optimale perceelsindeling. Het bestaande (te behouden) en nieuwe groen op het perceel worden opgenomen in de groenbestemming. Ook aan de voorzijde wordt een groenbestemming opgenomen. Deels zal dit de voortuin van de woning betreffen, ook wordt een deel van het voorerf benut voor het doortrekken van de nieuwe groenstructuur langs de straat. Ook de groene berm langs de Voederheil ten zuiden van de nieuwe sportschool op Landweer 1 wordt in dit plan opgenomen.

Peelweg

De bestaande wadi in de groene zone langs de Peelweg is gelegen op gronden met de bedrijfsbestemming. Om deze te behouden en te voorzien van een groenbestemming, vindt er een vormverandering plaats van het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming. Deze zal gaan aansluiten op de bebouwing van Hogeweg 13A.

De beoogde bebouwing is primair gericht op de Peelweg, maar wordt ontsloten via het bedrijventerrein. Het gebouw vormt de markering van het kantelpunt tussen Voederheil I en II, tussen een open en gesloten beeld. Bebouwing moet dan ook van (zeer) hoge kwaliteit zijn. Alle gevels worden behandeld als zijnde een voorgevel / alzijdige oriëntatie (representatieve zijde), waardoor de hoek op een meer expressieve wijze vorm geeft aan deze markante plek in het bedrijventerrein. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te handhaven. Tegenover de eventuele kap en vanwege de zichtbare ligging wordt kwaliteit gevraagd in de eindsituatie, zowel in bebouwing als groeninrichting. Dit betekent onder andere dat de afscheiding van het terrein integraal onderdeel vormt van de ontwerpogave.

3.2 Landschappelijke inpassing, groen en openbare ruimte

Voederheil - West

De ligging en beoogde karakteristiek vragen om een groene inbedding en/of inrichting van het bedrijventerrein. In de bestaande situatie zijn daar al de nodige elementen aanwezig die hierin van betekenis kunnen zijn.

De ruime groenzone aan de noordrand van Voederheil, vormt een bufferzone tussen de Peelweg en het bedrijventerrein. Deze zone wordt doorgetrokken, zodat ook langs de Bergmaas sprake is van een brede, landschappelijk ingerichte rand met ruimte voor waterberging. Binnen deze groenzone ligt de omgelegde A-watgang en wordt ruimte gereserveerd voor een wadi. De wadi is een verlaging in het landschap waar water in opgevangen wordt en kan infiltreren.

Ten westen van de Landweer is reeds een sterke lineaire landschapsstructuur aanwezig. De historische bomenlaan die zich direct ten westen van de Landweer bevindt, is een overblijfsel van het verleden, toen het terrein (met uitzondering van het laantje en de westelijke gronden) geen verdere indeling had. Het laantje wordt opgenomen in een brede groenzone dat het bedrijventerrein geleed en mede zorgt voor de landschappelijke inbedding. Het laantje blijft behouden en waar mogelijk versterkt door extra aanplant. Ook de monumentale boom blijft behouden. Het zandpad behoudt de recreatieve functie en het gebruik ten behoeve van landbouwverkeer.

Het interne weg- en bermprofiel van Voederheil - West is opgezet zoals het bestaande bedrijventerrein, bestaande uit een rijbaan met weerszijden een berm. Om eenheid te creëren, wordt veelal gebruik gemaakt van dezelfde materialisering en soorten beplanting.

Voederheil II - fase 2 en woning Voederheil 16

Het bedrijfsperceel ten noorden van Landweer 1-11 krijgt, als overgang naar de open weide, een groene inpassing van tenminste 3 m met beplanting en bomen. De zijdelingse bebouwingsafstand betreft daar minimaal 6 m tot de perceelsgrens.

Ten noorden van de woning Voederheil 16 wordt de westelijke houtsingel gerooid. Ter compensatie wordt de oostelijke houtsingel verlengd tot aan de Landweer en vindt direct achter de woning extra aanplant plaats. Het deel van het woonperceel waar gebouwen gerealiseerd mogen worden, wordt verkleind. Op die delen wordt de groenbestemming opgenomen, mede met als doel het aanwezige groen te handhaven. Ook het bestaande voorerf krijgt een woonbestemming. Deels nog te gebruiken als tuin, maar grotendeels te benutten voor het doortrekken van de nieuwe groenstructuur langs de Voederheil.

Peelweg

Door de vormverandering van de bedrijfsbestemming, vindt ook een aanpassing van de groene zone langs de Peelweg plaats. De groene ruimte met de bestaande wadi blijft behouden (de bedrijfsbestemming komt hier te vervallen), wat betekent dat een deel van de naastgelegen driehoekige ruimte een bedrijfsbestemming krijgt. De bestaande bomen blijven hier zoveel als mogelijk behouden.

Voor alle deelgebieden op het bedrijventerrein geldt dat de groene sfeer en uitstraling, op de uitgeefbare gronden wordt doorgetrokken in de gebouwen en inrichting van de buitenruimte.

3.3 Verkaveling en oriëntatie

Voederheil - West

De beleving en oriëntatie van de percelen in het deelgebied Voederheil – West vraagt specifieke aandacht vanwege de ligging langs de Bergmaas, de doorsnijding van de hoofdontsluiting en de stevige groene omranding. Dit uiteraard ook afgezet tegen de wens om de concrete verkaveling nog zo flexibel mogelijk te houden. De zichtbaarheid vanaf de Bergmaas, Peelweg en de entree langs de Bergmaas maken dat bebouwing met de representatieve gevels hierop georiënteerd zijn en er hoogwaardige architectuur wordt gevraagd. Vooral de samenhang van bebouwing langs de Bergmaas speelt een rol in de beleving van het bedrijventerrein van 'buitenaf'. Dit wil uiteraard geenszins zeggen dat bedrijven met achterzijden op de Landweer georiënteerd worden. De verkaveling kijkt iets bij de monumentale boom, waardoor een groene ruimte ontstaat in de landschappelijke zoom om het deelgebied. Deze ruimte bij de monumentale boom heeft invloed op de verkaveling en oriëntatie van bebouwing. Hier zal bij de verdere ontwikkeling en uitgifte rekening mee gehouden moeten worden. De interne ontsluiting van Voederheil – West is, aansluitend op het bestaande Voederheil II fase 1, aan de buitenzijde van de percelen gelegd. Dit maakt ook dat er op de hoek Bergmaas – Peelmaas een markant gebouw gerealiseerd kan worden, als baken van Zeeland en Voederheil.

Voederheil II - fase 2, woning Voederheil 16 en Peelweg

De verkaveling en oriëntaties van de deellocaties in de richting van het lint Voederheil en het perceel aan de zijde van de Peelweg volgen uit de ingezette structuur van Voederheil II – fase 1.

3.4 Beeldkwaliteit

Een bedrijventerrein wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote variëteit in bebouwing, zowel qua bouwmassa, uitstraling als erfinrichting. Iedere ondernemer zal zijn of haar pand en perceel zo efficiënt mogelijk willen inrichten, afgestemd op de eigen eisen en wensen. Om toch tot een samenhangend eindbeeld te komen is het belangrijk om een aantal 'spelregels' te hanteren bij de inrichting van het perceel en de situering van de bebouwing. Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat namelijk door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en zorgvuldig ontworpen gebouwen. Die spelregels zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. Er wordt daarin een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsaspecten die in het algemeen gelden voor het gehele plangebied en specifieke beeldkwaliteitsaspecten voor de verschillende deelgebieden.

Naast de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de gebouwen bepaalt ook de inrichting van het onbebouwde terrein op de percelen mede de kwaliteit van het bedrijventerrein. Er wordt een goede en efficiënte inrichting van de kavels nagestreefd. De terreininrichting is ingetogen vormgegeven, ondersteunt het architectonische beeld en functie en wordt eenduidig en zakelijk vormgegeven. Gezamenlijk met het bouwplan wordt ook een inrichtingsplan voor het perceel ingediend. Duidelijk dient te worden waar de inrit naar de kavel is gesitueerd en hoe op de kavel wordt geparkeerd, alle opstaande delen zijn aangegeven en op welke wijze de groeninrichting gaat zijn.

In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van bouwhoogte, bebouwingsdichtheid, buitenopslag e.d. Deze regels zijn leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

In de voorganger van de NOVI, de SVIR, was een klein deel van het plangebied (Voederheil II, Fase 1, zuidelijk gedeelte) aangewezen als locatie voor militaire activiteiten, vanwege vliegbasis Volkel. Dit is één van de twee Nederlandse F-16-bases. De belangrijkste taak van vliegbasis Volkel is het leveren van luchtsteun en luchtverdediging. Militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid. Het Rijk wil voldoende ruimte bieden voor deze activiteiten voor gereedstelling en instandhouding. Deze activiteiten hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast, zie subparagraaf 4.1.2.



Uitsnede kaart SVIR, met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Vanwege de ligging van het plangebied nabij vliegbasis Volkel, is het plangebied voor een klein gedeelte (voor wat betreft Voederheil II Fase 1, zuidelijk gedeelte) gelegen in het 'obstakelbeheergebied' van dit militaire luchtvaartterrein. Een obstakelbeheergebied bij een militair luchtvaartterrein kenmerkt zich door vlakken, waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd die een obstakel vormen voor het functioneren van vliegbasis Volkel.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de uitbreiding van een bedrijventerrein van circa 2,6 hectare uitgeefbaar gebied mogelijk gemaakt. In totaal heeft het plangebied van dit bestemmingsplan een omvang van circa 5,7 hectare. Dit is inclusief de realisatie van een nieuwe ontsluitingsstructuur, de landschappelijke zoom en de ruimte voor hemelwaterberging. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, welke goetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een behoefte.

De regio Noordoost-Brabant gaat op verzoek van de provincie Noord-Brabant het afsprakenkader over de regionale programmering van bedrijventerreinen actualiseren. In opdracht van de regio heeft Stec Groep een verdiepingsslag gemaakt op de provinciale prognose van bedrijventerreinen, met als doel een compleet inzicht te krijgen in de vraag die de komende jaren op de regio af komt. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor het proces van actualisatie van het meerjarig regionaal bedrijventerrein-programma. In dit programma maken de gemeenten in Noordoost-Brabant afspraken met elkaar over welke bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. In dit regionale traject nemen we de uitbreiding van Voederheil mee. Planning is om in mei 2024 te komen tot regionale vaststelling van de programmering bedrijventerreinen.

In de regio Noordoost-Brabant is in de periode t/m 2040 een behoefte van circa 227 tot 318 ha netto aan nieuwe bedrijventerreinen. De harde plancapaciteit die nog beschikbaar is voor uitgifte is hier al vanaf gehaald. Zelfs wanneer de in totaal 149 hectare aan zachte plannen worden ontwikkeld, resteert een omvangrijke behoefte. De opgave om voldoende ruimte voor bedrijventerreinen te ontwikkelen in de regio is groot. De behoefte aan bedrijventerreinen in Maashorst is volgens de provinciale prognose 26 tot 35 ha netto tot het jaar 2040. Aanvullend op deze prognose is een lokaal behoefte onderzoek in Maashorst uitgevoerd. Dit is gedaan door middel van een ondernemersenquête. Deze enquête is breed uitgezet onder ondernemers. De ondernemersverenigingen in de kernen, waaronder Zeeland, hebben de oproep om mee te doen aan deze enquête ook nog eens verspreid onder hun achterban. In totaal hebben 179 ondernemers de enquête ingevuld. Dit is voor een dergelijk onderzoek een goede respons. Dit lokale verdiepingsonderzoek geeft per kern inzicht in de vraag op korte termijn (binnen circa twee jaar). Zie Bijlage 2. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- *De concrete ruimtevraag vanuit 105 ondernemers met een verhuis- of uitbreidingsvraag uit de gemeente Maashorst is in beeld gebracht. Dit zijn veelal handelsbedrijven, industriële en bouwbedrijven.*
- *De ondernemers hebben voorkeur voor een nieuwbouwlocatie in tegenstelling tot bestaande bouw. Bijna de helft van de ondernemers sluit uitbreiden op de huidige locatie uit. Het kan zijn dat de ondernemers dit uitsluit vanwege een gebrek aan ruimte. Wanneer er op de bestaande plek meer ruimte gecreëerd kan worden door bijvoorbeeld de bestemmingsplanmogelijkheden te verruimen kan dit zeker de moeite waard zijn. De meeste ondernemers willen een bedrijfshal (met of zonder ondergeschikte kantoorruimte) realiseren.*
- *De belangrijkste redenen om te verhuizen en/of uit te breiden zijn de wens om een groter of juist kleiner, duurzamer of representatiever pand te betrekken of te bouwen.*
- *Het upgraden van de kwaliteit van de werkomgeving voor het behoud van personeel, denk hierbij bijvoorbeeld aan een buitentuin, gezonde werkomgeving en lichtinval, staat bovenaan de verlanglijst van de ondernemers in de gemeente. Op dit moment benut slechts 8% van de respondenten al restwarmte of CO2 als energiebron, 34% van de respondenten verwacht hier te komende drie jaren wel in te gaan investeren.*
- *Er is op dit moment circa 4 tot 8 hectare ruimtevraag in beeld op basis van de uitkomsten van de enquête. Zie paragraaf 3.3 voor een verklaring van de totstandkoming van deze cijfers. De meerderheid van de ruimtevraag manifesteert zich in Uden/ Volkel en Zeeland.*
- *We adviseren om de mogelijkheden om het huidige ruimtegebruik te intensiveren en het faciliteren van ruimtevraag binnen de bestaande voorraad te onderzoeken. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt namelijk steeds minder makkelijk. De ondernemers in de gemeente pakken het intensiveren van het ruimtegebruik zelf al op, deze kansen worden dus al door de markt gezien. Het is belangrijk dat de gemeente inzicht krijgt in de kansen om de ruimte beter te benutten.*

Toegesplitst op de kern Zeeland waar het onderhavig plangebied is gelegen, komt dit op het volgende neer:

- *23 ondernemers gaven aan zich (o.a.) in Zeeland te willen vestigen.*
- *2 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van max 500 m², 1 ondernemer heeft na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 500 tot 1.000 m², 8 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1.000 tot 2.500 m², 6 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 2.500 tot 5.000 m², 3 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 0,5 tot 1 hectare, 2 ondernemer hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1 tot 3 hectare en 1 ondernemer heeft na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van meer dan 3 hectare.*

- *Op basis van deze gegevens loopt de ruimtevraag uiteen van:*
- *2,7 tot 6,1 hectare wanneer er volledige nieuwbouw zou worden gepleegd voor deze ondernemers.*
- *0,9 tot 1,3 hectare wanneer we kijken naar de netto ontwikkeling van de ruimtevraag (omvang nieuwe situatie minus omvang huidige situatie).*
- *1,6 tot 3,0 hectare wanneer we per grootteklasse van kavel een saldering maken van de omvang nieuwe situatie minus omvang huidige situatie.*

Op basis van het bovenstaande kan dus worden geconcludeerd dat er op de korte termijn voldoende behoefte is aan de uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein Voederheil II, zoals dat met dit bestemmingsplan wordt beoogd.

Wat betreft de tweede trede is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is ingeklemd tussen de N277 (Peelweg) aan de noordzijde, de Bergmaas aan de westzijde en de Voederheil aan de zuidzijde. Het plangebied is verder omgeven door woningen en (agrarische) bedrijven en sluit aan op bedrijventerrein Voederheil I en II, fase 1. Tevens bestaat het voornemen om aan de zuidzijde van de Voederheil een toekomstig woongebied te realiseren (Repelakker). Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied kan geconcludeerd worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2050. De basisopgave is de totstandkoming van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven zijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdpogaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabantbreed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedsspecifieke benadering te werk te gaan.

Planspecifiek

In relatie tot de beoogde ontwikkeling wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de komende decennia het toekomstbestendig maken van dorpen en steden de kernopgave is geworden. In plaats van het op zorgvuldige wijze accommoderen van de groei van de bevolking, de economie en de mobiliteit, zoals de afgelopen decennia centraal stond. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie zet in op duurzame verstedelijking. Dat betekent dat uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Het beleid van de provincie richt zich dan ook op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de bestaande kernen. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein Voederheil II en de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg. Het betreft, geheel in lijn met de provinciale visie, een toekomstbestendige concentratie van bedrijven in bestaand stedelijk gebied.

Conform de Omgevingsvisie is deze uitbreiding bovendien vraaggericht opgepakt vanuit een kwalitatieve insteek. Zie hiertoe eveneens Bijlage 2. Verder wordt bij de onderhavige ontwikkeling geïnvesteerd in een klimaatbestendige landschappelijke inpassing met een ruime groenzone. In de omgevingsvisie zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Vandaar dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet een provincie, vanuit de Omgevingswet, ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als het vanuit het beleid van de provincie nodig is om regels op te nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen, dan staan die in de omgevingsverordening.

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 juli 2023 de 'Wijziging Interim Omgevingsverordening - regelwijziging 5' vastgesteld. De geconsolideerde versie Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) dateert van 1 augustus 2023. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. In de IOV zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het als '(gemengd) landelijk gebied' aangeduide gebied, met de specifieke aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', zijn de volgende regels uit de IOV relevant voor het plangebied:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - 1. bedrijfswoningen;
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame

stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Artikel 3.44a Grootschalige logistiek

[...]

2. Een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek bepaalt dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden.

[...]

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving;
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.
4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Planspecifiek

Op grond van de IOV ligt het plangebied in als '(gemengd) landelijk gebied' aangeduide gebied, met de specifieke aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Met de onderhavige ontwikkeling tot uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil II (inclusief de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg) is in de toekomst sprake van stedelijk gebied. Tegelijk met de onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt tevens de (provinciale) procedure opgestart om te komen tot een kaartaanpassing van de IOV in die zin dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied in plaats van in (gemengd) landelijk gebied (verstedelijking afweegbaar). Met dit bestemmingsplan wordt zo een logische afronding van het bedrijventerrein gerealiseerd, zoals deze reeds lange tijd al was voorzien maar in de loop van de tijd gefaseerd is uitgevoerd.

De onderhavige gronden zijn passend voor de beoogde ontwikkeling. Ze grenzen direct aan de reeds bestaande bedrijventerreinen Voederheil I en II - fase 1 en bieden de benodigde ruimte voor de gewenste bedrijvigheid. Teneinde de gronden beter te ontsluiten en de bestaande wegenstructuur te ontlasten wordt er bovendien een nieuwe toegangsweg aangelegd vanaf de Bergmaas die ten westen van het plangebied is gelegen. De gronden aan de westzijde zijn in gebruik als weide. Het daar gelegen eikenlaantje met zandpad en de monumentale boom blijven behouden en opgenomen in een brede groenzone. Aan de noordzijde vindt vormvernadering van de geldende (maar nog niet benutte) bedrijfsbestemming plaats. Aan de zuidzijde richting Voederheil wordt invulling gegeven aan fase 2 van Voederheil II, zoals deze reeds was voorzien. Voor de woning Voederheil 16 geldt dat de woonbestemming behouden blijft, maar enkel het bouwvlak verschuift. De te behouden houtsingel ten noorden en westen van deze woning en de extra aanplant van groen wordt middels een groenbestemming geborgd.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de bepalingen uit de IOV, passend binnen de regionale afspraken. De gronden worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast met een stevige groene zoom (zie ook Hoofdstuk 3). Binnen deze zone wordt ook voorzien in het op natuurlijk bufferen van het hemelwater. Deze groene zone vormt een kwalitatieve en klimaatadaptieve afronding van het terrein en overgang naar de landelijke omgeving. In deze groene zoom worden bestaande landschapselementen opgenomen, zoals de genoemde eikenlaantje en monumentale boom. Langs de straat Voederheil wordt voorzien in bredere bermen.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek'. Dit betekent dat grootschalige of XXL-logistiek (> 3 hectare) niet is toegestaan. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen dat de maximum kavelgrootte 5.000 m² bedraagt.

Daarnaast doet de beoogde ontwikkeling recht aan de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV). Ingevolge deze lagenbenadering moet worden gekeken wat het effect van de ontwikkeling op de ondergrond (o.a. bodem, grondwater, archeologie), de netwerklaag (o.a. infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen) en de bovenste laag (o.a. cultuurhistorische, landschappelijke en milieuaspecten) is. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige uitbreiding van een reeds bestaand bedrijventerrein die al sinds enige tijd is voorzien en zich binnen de bestaande ringstructuur van Bergmaas en Peelweg (N277) voltrekt.

Verder wordt ook recht gedaan aan de landschapsinvesteringsregeling (artikel 3.9 IOV). De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Zie voor deze berekening Bijlage 3 bij deze toelichting.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Maashorst

De ontwerpomgevingsvisie Gemeente Maashorst is op 20 juli 2023 ter inzage gelegd. Hoewel het hier om een ontwerpomgevingsvisie en nog geen geldend beleid gaat, verdient deze wel bespreking. In deze ontwerpomgevingsvisie wordt namelijk de ambitie uitgesproken om het MBK-netwerk in Zeeland verder te versterken en groeiruimte voor MKB te faciliteren. Met het oog daarop is de gemeente voornemens het bedrijventerrein Voederheil verder richting westen en zuiden te ontwikkelen. De bereikbaarheid van Voederheil voor verkeer wordt versterkt door het realiseren van een nieuwe toegangsweg.

4.3.2 Structuurvisie Landerd

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Landerd gewijzigd vastgesteld. De wijziging betreft het onder voorwaarden afweegbaar maken van maatschappelijke voorzieningen in woonbuurten. Voor het overige blijft de inhoud van de Structuurvisie Landerd, zoals die op 30 januari 2014 is vastgesteld, overeind. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema. Voor dit plan is vooral het beleidsveld economie (onder andere bedrijven) relevant, aangezien de onderhavige ontwikkeling de uitbreiding van een bedrijventerrein en de realisatie van een ontsluitingsweg betreft.

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen:

- De reguliere bedrijven, veelal gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen;
- De agrarische sector, van oudsher een belangrijke economische speler in de gemeente;
- De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen, die overwegend in de centra van de kernen zijn gevestigd; onder dienstverlening wordt in dit verband bedoeld detailhandel, middenstand en kantoorfuncties;
- De toeristisch-recreatieve sector.

De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. De beoogde ontwikkeling behoort tot de eerste pijler. Voor bedrijventerreinen wordt het in de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen/de Ruimteplanner' vastgelegde beleid gecontinueerd. Dit beleid is gericht op:

- Het (waar mogelijk) faciliteren van de bestaande bedrijven;
- Het doelmatig blijven benutten van de bestaande terreinen.

Bedrijven in de (voormalige) gemeente Landerd worden waar mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd om in de gemeente te kunnen blijven ondernemen. Daarbij dient primair gebruik te worden gemaakt van de mogelijkheden die bestaande bedrijventerreinen binnen de dorpen bieden. Bedrijvigheid hoort thuis op het bedrijventerrein. De gemeente Landerd werkt binnen de wettelijke (milieu)kaders mee aan nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijvigheid op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Voor de solitaire vestiging van bedrijven wordt gekeken naar mogelijke maatwerkoplossingen, waarbij in de afweging centraal staan:

- De toekomst van het bedrijf;
- De aard en kwaliteit van de locatie.

Tot 'bedrijventerrein' worden de als zodanig voor bedrijven ingerichte gebieden gerekend. Solitaire bedrijfsvestigingen buiten de bedrijventerreinen zijn opgenomen bij het gebied waar ze gelegen zijn.

De (voormalige) gemeente Landerd heeft drie bedrijventerreinen:

- De Louwstraat te Schaijk;

- Voederheil I / II te Zeeland en
- De Roskam te Zeeland.

Deze bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor traditionele bedrijvigheid. De gemeente laat, veelal onder voorwaarden, ook andere functies toe op het bedrijventerrein. Het gaat daarbij onder andere over voorzieningen die bijvoorbeeld qua omvang of verkeersaantrekkende werking niet op andere plekken in de gemeente (zoals de centra) thuishoren.

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling tot uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Voederheil II, Fase 2 past goed in het gemeentelijk beleid. Er is vanuit bestaande bedrijven van binnen en buiten de gemeente voldoende vraag naar bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Zie hiertoe ook Bijlage 2. De gemeente wil deze bedrijven graag ruimtelijk faciliteren en de bestaande terreinen daartoe doelmatig benutten. Nu de beschikbare ruimte op het bestaande bedrijventerrein Voederheil II is benut, is uitbreiding van het bedrijventerrein gewenst om ruimte te bieden aan de vestiging van diverse vormen van bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het hierboven genoemde beleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Verkeer & parkeren

5.1.1 Verkeer

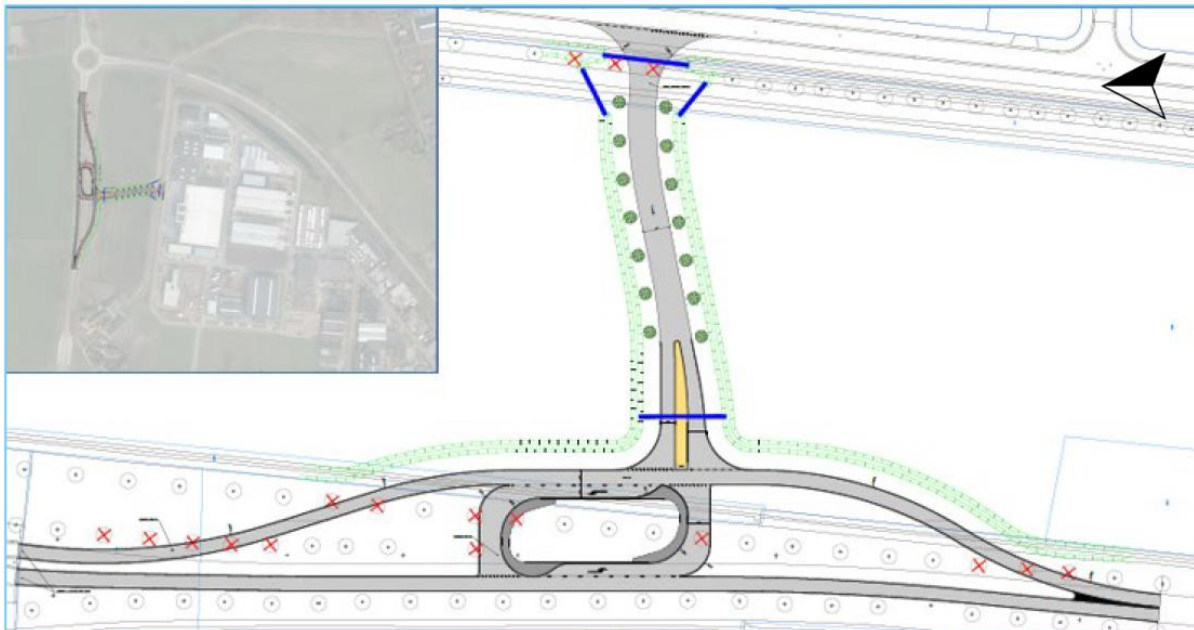
Met een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein wil de gemeente de verkeershinder op de weg Voederheil beperken. In de Landweer wordt (nabij het lint Voederheil) een knip gelegd voor gemotoriseerd verkeer. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling zijn in 2021 en 2023 verkeersstudies uitgevoerd, zie Bijlage 4 en Bijlage 5 van deze toelichting. In de onderzoeken zijn meerdere varianten onderzocht:

1. Een ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de Bergmaas, in het verlengde van de Aardwal;
2. Een ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de rotonde Piekenhoek (N277-Bergmaas-Peelweg);
3. Een ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de Peelweg, ter hoogte van Landweer (knik in de weg).



Varianten ontsluiting

De provincie is vervolgens om advies gevraagd, dit is weergegeven in Bijlage 6. Naar aanleiding van de studie en de provinciale reactie blijkt dat variant 1b de voorkeur geniet.



Voorkeursvariant 1b

In deze variant is het voorrangsplein iets ingekort en naar het noorden opgeschoven, waardoor de verbindingsweg richting de Landweer de cultuurhistorische bomenrij langs de zandweg niet doorkruist. Om de verbindingsweg noordelijker aan te kunnen sluiten is het voorrangsplein circa 20 meter ingekort ten opzichte van variant 1a. Dit houdt in dat de linksafvakken op het voorrangsplein hier minder lang zijn. Ze zijn echter nog steeds voldoende lang om op te kunnen stellen en voldoende comfortabel af te kunnen remmen.

Er zal dus worden gekozen voor een nieuwe ontsluiting op de Bergmaas. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het precieze ontwerp nog niet definitief is en nog kan veranderen.

Met een aansluiting op de Bergmaas ontstaat een rustiger wegbeeld op de Bergmaas doordat hier enkel de uitwisseling plaatsvindt van en naar het bedrijventerrein Voederheil. Ten opzichte van een aansluiting op een rotonde is het verkeer bij de aansluiting op de Bergmaas beter in staat in- en uit te voegen omdat de doorstroming op de Bergmaas beter is dan op de rotonde. Het voorgestelde verkeersplein op de Bergmaas zal met de juiste bewegwijzering minder zoekverkeer opleveren doordat er minder keuzemogelijkheden zijn voor het verkeer.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.1.2 Parkeren

Parkeren ten behoeve van de toekomstige bedrijfsperven vindt op eigen terrein plaats. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn in het onderhavige bestemmingsplan parkeervoorzieningen toegestaan. Hiermee zijn binnen het bestemmingsplan de mogelijkheden aanwezig om op de bedrijfsperven parkeervoorzieningen te realiseren.

Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is in de algemene regels van dit bestemmingsplan, onder lid 14.2, een parkeerregeling opgenomen. In deze regeling is geborgd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, conform de parkeernormen zoals opgenomen in sublid 14.2.5.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

5.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

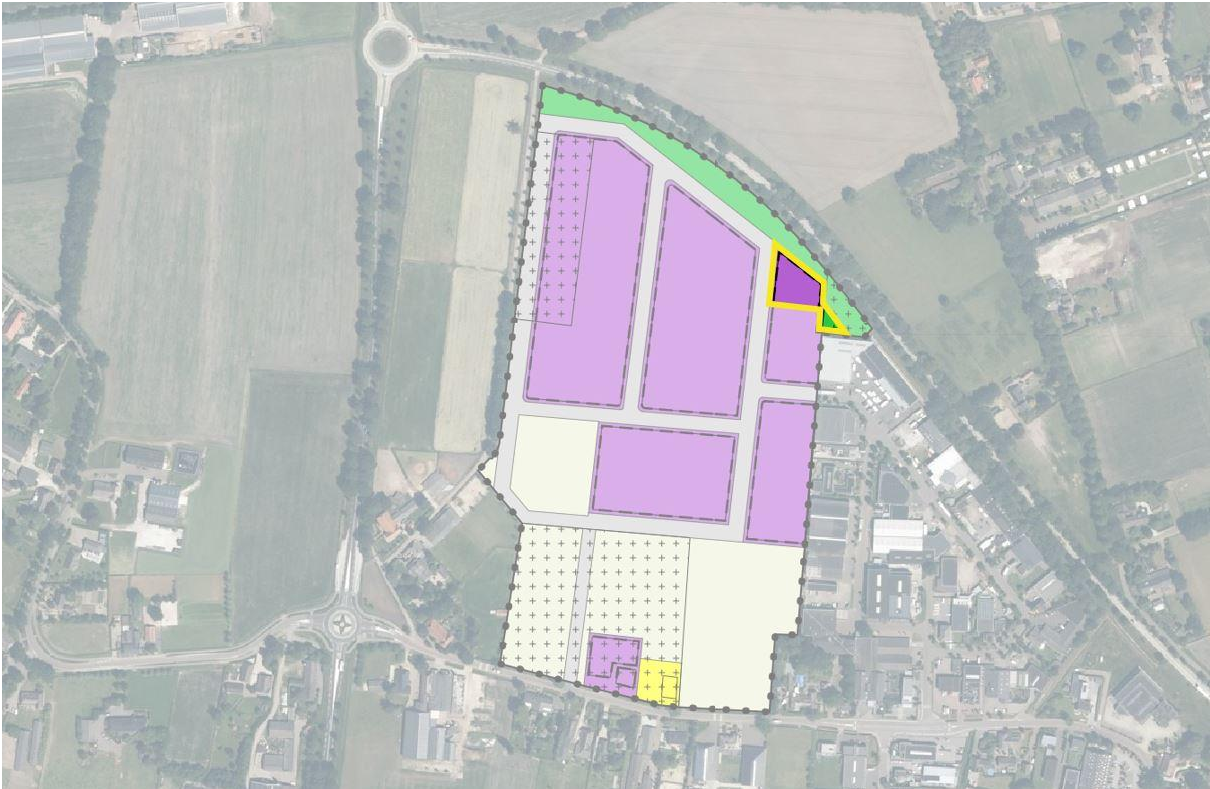
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een aantal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied.

Het eerste verkennend bodemonderzoek dateert van 2020 en bestrijkt het gedeelte van het plangebied Voederheil II - fase 2 aan de zuidkant (inclusief de woning aan de Voederheil 16). Dit onderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Het tweede verkennend bodemonderzoek dateert van 2022 (zie Bijlage 8) en betreft het gedeelte van het plangebied aan de westzijde (Voederheil - West) en een gedeelte van de uitbreiding aan de noordoostzijde, te weten het driehoekje met de groenbestemming op de afbeelding hieronder.



Het laatste verkennend bodemonderzoek dateert van 2023 en betreft het laatste niet onderzochte gedeelte van het plangebied, te weten het gedeelte van de uitbreiding aan de noordoostzijde met de bedrijfsbestemming (zie afbeelding hierboven). Dit onderzoek is als Bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling en bestemmingswijzigingen in voldoende mate onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen herontwikkeling van de gronden.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30-km/uur-gebieden.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt.

5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De woning Voederheil 16 is reeds bestaand en ook als zodanig positief bestemd. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die herbouw van de woning binnen het bouwvlak tot 750 m³ mogelijk maakt, mits wordt aangetoond dat dit milieukundig aanvaardbaar is.

De eventuele (geluid)hinder die het voorliggende initiatief (waaronder de verkeersaantrekkende werking) veroorzaakt naar omliggende geluidsgevoelige objecten is beoordeeld in paragraaf 5.4.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden (voor geur, stof, geluid en gevaar) tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd (behalve voor het aspect gevaar) indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

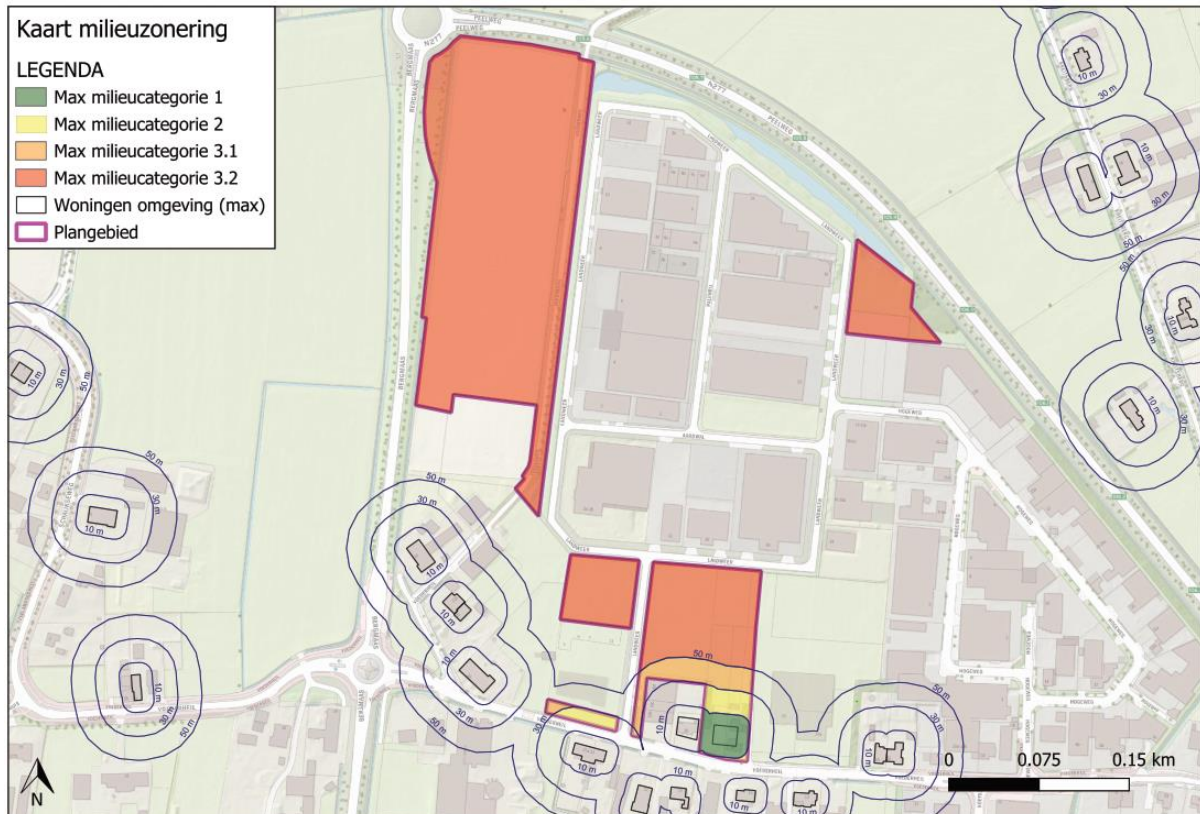
Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht, zie Bijlage 10 van deze toelichting. In dit onderzoek is de inpasbaarheid van het beoogde bestemmingsplan onderzocht. In dit onderzoek is rekening gehouden met de situatie dat de Landweer wordt afgesloten. Dit betekent ook een akoestische verbetering voor de woningen aan de straat Voederheil. Vervolgens moet nog wel de eventuele hinder die mogelijk voortkomend uit de bedrijven, worden beschouwd.

Inwaartse milieuzonering

Rekening houdend met de milieuzonering zoals weergegeven op de onderstaande kaart vormen de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geen belemmering voor het plan en hoeven deze aspecten ook niet nader te worden beoordeeld. Wanneer op een locatie bedrijven van een hogere milieucategorie dan de zone toestaat worden gevestigd, moet nader worden onderzocht of de aspecten geur, stof, geluid en een belemmering voor het plan vormen.



Uitwaartse milieuzonering

Enkele delen van het plangebied liggen binnen de afstandscontouren van 50 meter van de paardenhouderij op Voederheil 20 (zie ook 5.6.2). Binnen deze delen van het plangebied worden in het bestemmingsplan nieuwe geurgevoelige objecten uitgesloten. Ten aanzien van afstanden is (dan) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij. Binnen de geurcontour kunnen wel functies worden toegestaan die niet geurgevoelig zijn, zoals parkeren, opslag, stalling, etc.

De weergegeven contouren zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de aspecten stof, geluid en gevaar afkomstig van omliggende functies / inrichtingen geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

5.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In subparagraaf 5.1.1 is gebleken dat door dit bestemmingsplan een toename van het aantal voertuigbewegingen optreedt. Uit een berekening uitgevoerd met de NIBM-tool blijkt dat, ondanks de extra voertuigbewegingen, sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	428
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie van de luchtkwaliteit in het plangebied is bij monitoringsronde 2022 in de monitoringsjaren 2021 en 2030 is, is gebruik gemaakt van de monitoring van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Zowel voor de NO₂-concentratie, de PM₁₀-concentratie alsmede de PM_{2,5}-concentratie blijkt de luchtkwaliteit voor zowel nu als in de toekomst acceptabel te zijn, zie navolgende tabel. In deze tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt aan de Bergmaas, Landerd (x: 174488.978444945 y: 413638.223419725) weergegeven:

	2021 (µg/m ³)	2030 (µg/m ³)
NO ₂	16,02	12,04
PM ₁₀	16,94	14,3
PM _{2,5}	9,92	7,46

Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden. Het plan voegt daar ook geen in betekenende mate verslechtering aan toe.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Geur

5.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;

- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 3 ouE/m ³	maximum 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 14 ouE/m ³	maximum 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

Een geurgevoelig object is een gebouw (buitenruimte valt dus buiten deze definitie) dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven

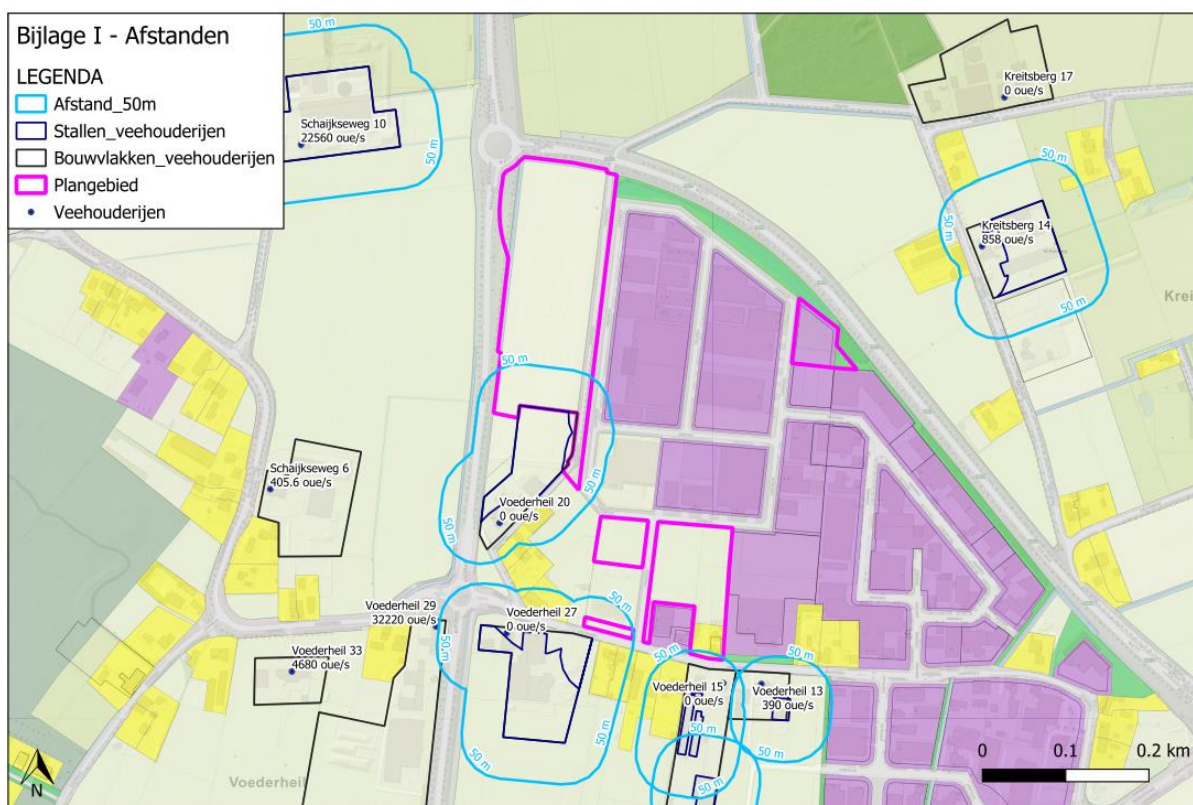
Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken.

Gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij

Op 8 februari 2021 is de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Landerd, partiële wijziging 2021 in werking getreden. Deze partiële wijziging zorgt ervoor dat de vaste afstanden bij bedrijven zonder geuremissiefactor (zoals melkveebedrijven en paardenhouderijen) ten opzichte van de voorgaande verordening geurhinder en veehouderij worden teruggebracht van 100 m naar 50 m in relatie tot geurgevoelige objecten op het bedrijventerrein Voederheil II.

5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht, zie Bijlage 11 bij deze toelichting. Hierin worden de ligging van de geur- en afstandscontouren en de overige geuraspecten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven.



Geurcontouren

Enkele delen van het plangebied liggen binnen de afstandscontouren van 50 meter zoals weergegeven op de bovenstaande kaart. Binnen deze delen van het plangebied worden in het bestemmingsplan nieuwe geurgevoelige objecten uitgesloten. Voor het overige is geen sprake van een overlap van de geurcontouren met de beoogde geurgevoelige gebouwen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van afstanden is (dan) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderijen.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Gezondheid en veehouderijen

5.7.1 Regelgeving

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, om te bepalen of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In verband met eventuele gezondheidsrisico's voor de gebruikers van de brandweerkazerne die worden veroorzaakt vanwege de nabijheid van veehouderijen is de GGD zekerheidshalve om advies gevraagd. De GGD geeft in een e-mail van 12 oktober 2021 aan dat zij geen noodzaak ziet om hierover advies uit te brengen, om de volgende redenen:

- Het gaat hier om arbeidsomstandigheden en er is geen sprake van permanente bewoning;
- Wanneer de brandweer vragen heeft over gezondheidsrisico's gerelateerd aan de omliggende veehouderij, adviseren wij in eerste instantie de arbodienst te raadplegen. Desgewenst kan de arbodienst contact met de GGD opnemen.

- De wetenschappelijke literatuur die de GGD gebruikt voor de advisering over de gezondheidsaspecten voor omwonenden waarin de relatie veehouderij en humane gezondheid beschreven wordt, richt zich op langdurig/permanent verblijf en de algemene bevolking/risicogroepen. Het gebruik van de kazerne is niet permanent en betreft beroepsbevolking.

Conclusie

Het aspect 'gezondheid en veehouderijen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Regelgeving

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer groepsrisico verantwoord?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgedied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgedied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgedied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisiko' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de Atlas Leefomgeving:



Uitsnede Atlas Leefomgeving

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich risicovolle inrichtingen en/of objecten. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft het LPG-reservoir, vulpunt en afleverinstallatie aan Kerkstraat 117 in Zeeland. Echter, zowel de plaatsgebonden risicocontour (PR10-6) als de aandachtsgebieden (explosie, brand) raken het plangebied niet.

Daarnaast bevindt het plangebied zich op ongeveer 50 meter afstand van de provinciale weg de Peelweg N277 (kruising N277/N324-N277/N264). Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien het plangebied ligt binnen de risicocontouren van deze weg is een nadere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's conform artikel 8 Bevt noodzakelijk.

In de rapportage 'Externe Veiligheid Provinciale Wegen' is vastgesteld dat over de Peelweg (N277) de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Stofcategorie GF3: 585 transportbewegingen.
- Stofcategorie LF1: 780 transportbewegingen.
- Stofcategorie LF2: 1365 transportbewegingen.

LF1, LF2 en GF3 vormen een potentieel extern veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Andere stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven, dat in sommige gevallen de berekening van het

PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden.

Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg en de stofcategorieën en aantallen transportbewegingen van gevaarlijke stoffen.

De Peelweg (N277) bestaat nabij het plangebied voornamelijk uit industriegebied. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als industriegebied met gemiddelde personeelsdichtheid en heeft een personendichtheid van 40 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 50 meter. De Peelweg (N277) betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 585 op jaarbasis.

PR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom:

1. Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen PR 10-5-contour.
2. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen PR 10-6-contour.
3. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen PR 10-6-contour als $0.0003 \cdot (GF3 + 0.2 \cdot LF2 + LT1 + LT2 + 3 \cdot LT3 + GT4 + GT5) < 1$

De Peelweg (N277) heeft maximaal 585 GF3 en 1365 LF2 transporten per jaar. Over de weg is geen transport van LT1, LT2, LT3, GT4 en GT5 vastgesteld.

$0,0003 \cdot (585 + 0,2 \cdot 1365 + 0 + 0 + 3 \cdot 0 + 0 + 0) = 0.2574$. De weg heeft dus geen PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

GR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake. Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-6 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-6 blijkt dat, voor een transportweg op 50 meter afstand, een dichtheid van 40 personen per hectare en 11.030 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een industriegebied met maximaal 40 personen per hectare en 585 GF3 vervoerseenheden per jaar en blijft hier dus ver zonder.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE ('boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie)). Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de Peelweg N277 (artikel 7, Bevt).

De Veiligheidsregio Brabant-Noord (brandweer) is conform artikel 9 van het Bevt voor voornoemde aspecten om advies gevraagd. Dit advies is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. In dit advies wordt het volgende aangegeven:

Beoordeling zelfredzaamheid

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Via het onderliggende wegennet kan voldoende snel afstand van de N277 worden genomen. Gezien de aard van ontwikkeling (verdere invulling van het bedrijventerrein) mag worden aangenomen dat de aanwezige personen in staat zijn om zelfstandig op de juiste manier op een dreiging of instructies te reageren. De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Tankwagens die LPG vervoeren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat

afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaatsvinden. De brandweer zal om deze reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.

Propana wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. reden sterk defensief optreden. De bestrijdbaarheid van dit scenario wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

Advies

Uit de beoordeling volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Teneinde de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen, wordt geadviseerd om de toekomstige eigenaar van een perceel actief te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief en om het beschreven scenario in het noodplan van zijn/haar bedrijf op te nemen en te beoefenen.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Ecologie

5.9.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

<p>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>
<p>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
<p>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde “tabelsoorten” niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Soortenbescherming

Er is een tweetal quickscans Flora en Fauna uitgevoerd in het plangebied.

De eerste quickscan dateert van 2020 en bestrijkt het gedeelte van het plangebied Voederheil II - fase 2 aan de zuidkant (inclusief de woning). Dit onderzoek is als Bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

De tweede quickscan dateert van 2023 en betreft het gedeelte van het plangebied aan de westzijde (Voederheil - West) en de uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Peelweg). Dit onderzoek is als Bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de eerste quickscan (2020) komt naar voren dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Ook uit de tweede quickscan (2023) blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden) en dat daarom het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, vissen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 15 bij de toelichting gevoegd. De berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator. Zie Bijlage 16 (aanlegfase) en Bijlage 17 (gebruiksfase). Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Archeologie & cultuurhistorie

5.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging is de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

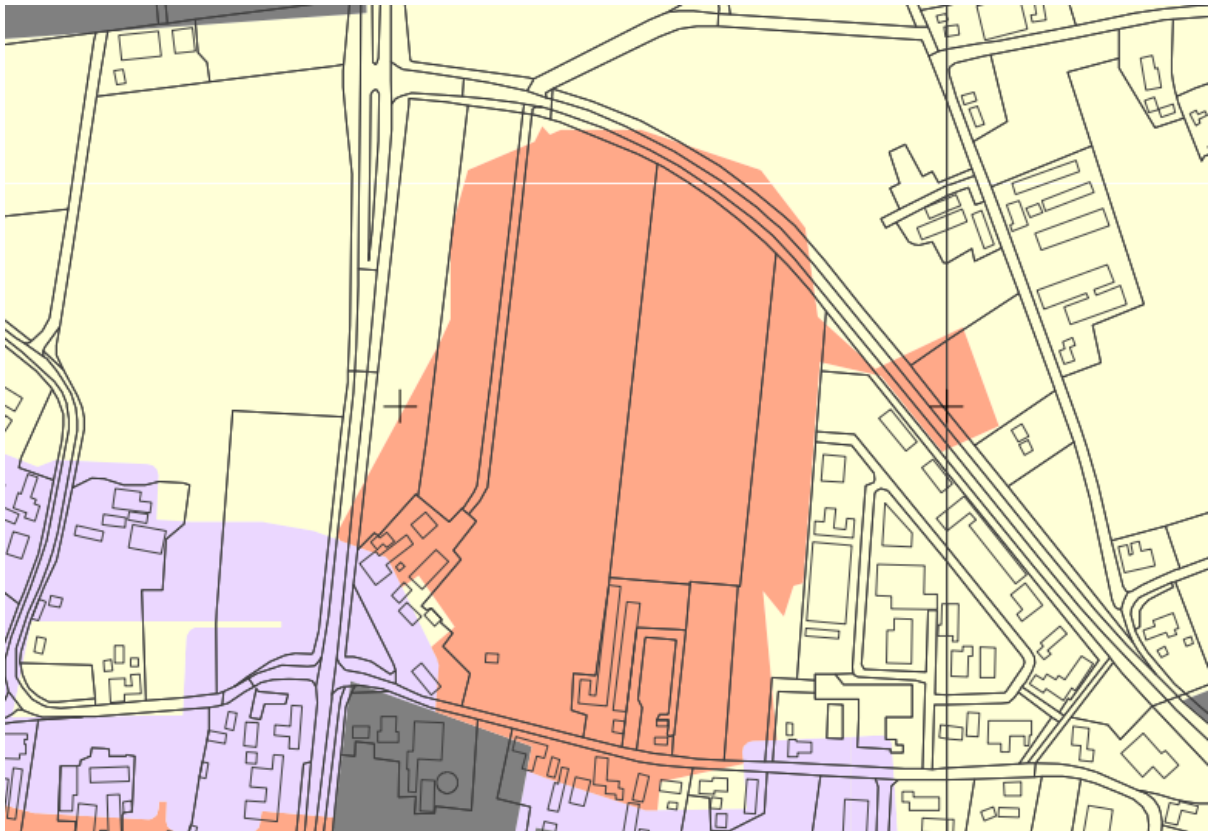
De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 1 januari 2024. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussengelegen periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

In de geldende bestemmingsplannen hebben delen van het plangebied (g)een archeologische dubbelbestemming. Dit volgt uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Archeologische beleidskaart

Op een gedeelte van de gronden in Voederheil-West rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ook op de gronden aan de zuidzijde (Voederheil II Fase 2) en op een gedeelte van de gronden in het noordoosten (locatie Peelweg) ligt een dubbelbestemming archeologie: 'Waarde - Archeologie'. Voor de gronden op de beleidskaart met een lichtgele kleurstelling is geen onderzoeksplicht van toepassing.

Er zijn in 2019 en 2023 archeologische vooronderzoeken in de vorm van bureau- en verkennende booronderzoeken uitgevoerd voor de gronden die nog niet eerder zijn onderzocht. Deze onderzoeken zijn als Bijlage 18 en Bijlage 19 bij de toelichting gevoegd. In 2022 is voor een gedeelte van de gronden aan de zuidzijde een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 20 bij de toelichting gevoegd.

Archeologisch vooronderzoek 2019

Dit onderzoek betreft de gronden voor Voederheil II, fase 2. In een deel van het terrein is echter sprake van een hoge archeologische verwachting. De hoge verwachting leidt ertoe dat in een deel van het plangebied met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. Geadviseerd wordt om in het kader van de ontwikkeling in het gebied ter plaatse van de hoge verwachting een vervolgonderzoek uit te voeren (een inventariserend veldonderzoek, karterende fase). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Na afloop van dit onderzoek kan worden vastgesteld in hoeverre er sprake is van archeologische resten c.q. waarden in het plangebied. Voor dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Maashorst dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Hier worden geen intacte resten meer verwacht. Daarom wordt geadviseerd hier geen aanvullende maatregelen. Wel geldt dat op het moment tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden gevonden, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij de gemeente. Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Maashorst) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek 2022

Naar aanleiding van het archeologisch vooronderzoek uit 2019 is het gedeelte met een hoge archeologische verwachting (zie de afbeelding hieronder) nader onderzocht met proefsleuven.



Plangebied proefsleuvenonderzoek 2022

Het archeologisch proefsleuvenonderzoek heeft uitgewezen dat in de onderzochte terreindelen binnen het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Op basis hiervan wordt geadviseerd om het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De bevoegde overheid van de gemeente Maashorst zal een selectiebesluit uitbrengen over de daadwerkelijke omgang met archeologische resten in het plangebied.

Onderzoek 2023

Op basis van dit onderzoek is er sprake van een hoge archeologische verwachting in delen van het plangebied (circa 2,3 ha). Geadviseerd wordt om in deze delen een karterend en waarderend onderzoek uit te voeren. Aangezien de vindplaatsen zich met name kenmerken door grondsporen wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te doen. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door de gemeente is beoordeeld en goedgekeurd.

In de zones waar al onderzoek is uitgevoerd of waar sprake is van een lage archeologische verwachting wordt geadviseerd om het gebied vrij te geven en geen dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. In deze delen geldt een wettelijke meldingsplicht bij de bevoegde overheid voor toevalsvondsten, conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Maashorst) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Totdat er een aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd blijft de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gehandhaafd voor het hele plangebied.

Cultuurhistorie

Het gebied ten noorden van Zeeland is een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine losse bosjes en solitaire bomen. Het plangebied ligt landschappelijk gezien in het Zuid-Nederlandse zandgebied en maakt deel uit van de Peelhorst. Volgens de bodemkaart zijn in het plangebied laarpodzolgronden, veldpodzolgronden en hoge zwarte enkeerdgronden te verwachten, met name ontstaan door (plaggen)bemesting. Dit is ook terug te zien in de oorspronkelijke landschapsstructuur ter plaatse van het huidige bedrijventerrein Voederheil (zie navolgende topografische kaart uit 1860). In deze en latere kaarten zijn de verschillende wegen en structuren, zoals nu nog aanwezig in de omgeving, al goed herkenbaar. Belangrijke ontwikkeling voor de aanwezige structuur is de aanleg van de Peelweg en de Bergmaas geweest. Daarmee is het gebied 'ingekapseld' door deze infrastructurele lijnen en is de structuur daarop aangepast. Onder andere het tracé van het huidige zandpad is zo meermaals verlegd. Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw komt het bedrijventerrein Voederheil in fasen tot ontwikkeling. Hiermee wordt een meer orthogonale structuur geïntroduceerd in het gebied.



1860



1950



1970



2010



2020



2022

Met dit bestemmingsplan wordt een logische afronding verkregen van het bedrijventerrein. Bij de planvorming voor de specifieke deelgebieden is daarbij rekening gehouden met bestaande structuren. Zo worden de historische bomenlaan en de monumentale boom opgenomen in een brede landschappelijke zone aan de westzijde. Aan de zuidzijde wordt rekening gehouden met een zachte overgang naar het bebouwingslint Voederheil.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Regelgeving

Nationaal waterbeleid

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarsectoren. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluzen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Provinciaal waterbeleid

Het Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Het doel van het RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem.

Met de ambitie dat Brabant in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem heeft, dat bestand is tegen extremen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- *Voldoende water*
Niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale water overlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- *Schoon water*
Schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwaterreserves.
- *Veilig water*
Veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- *Vitale bodem*
Vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- *Klimaatadaptatie*
Aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Maashorst is vastgelegd in het Programma Omgevingswet Water & Riolerings, planperiode 2022-2024 (POW&R). Het POW&R is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoets-proces in meer of mindere mate van belang. Het watertoets-proces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen, om zodoende wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- Het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- Invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- Voldoende ruimte voor waterberging;
- Tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat

overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de waterparagraaf en, indien noodzakelijk, op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Een (her)ontwikkeling kan tot een toename van (afvoerend)verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt vooralsnog het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. Hydrologisch neutraal betekent dat het plan geen wijziging geeft in de hoeveelheid afvoer van hemelwater. Er is dan netto geen verandering in het op de riolering aangesloten verhard oppervlak.

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing. De gemeente Maashorst houdt dezelfde rekenregel aan.

Benodigde retentiecapaciteit (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

In het beleid van het waterschap is een ondergrens opgenomen van 500 m² voor een directe lozing op oppervlaktewater. Onder deze grens geldt geen verplichte hemelwaterberging. Op dit punt verschilt het hemelwaterbeleid van oud-gemeente Uden met dat van oud-gemeente Landerd. Voormalig grondgebied Landerd hanteert een ondergrens van 500 m² toename verhard oppervlak (overeenkomstig het beleid van Waterschap Aa en Maas). Voormalig grondgebied Uden hanteert geen ondergrens. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd.



Als bij een (her)ontwikkeling al wordt voldaan aan de eisen van hydrologisch neutraal wordt gevraagd om, vanuit de maatschappelijke opgave, bij te dragen aan het bereiken van een verbeterde hydrologische situatie. Bij het inpassen van hemelwateraspecten in de ruimtelijke ontwikkeling, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de waterproblematiek niet mag worden afgewenteld op de omgeving. In geval van een nieuwe ontwikkeling of bij de bouw van nieuwe woningen dient het hemelwater zoveel als mogelijk binnen de (nieuw)bouwlocatie te worden verwerkt. Als dat niet kan, treedt de gemeentelijke zorgplicht hemelwater in werking. De gemeente zal dan besluiten hoe het overtollig hemelwater ingezameld wordt. De wettelijke voorkeursvolgorde daarbij is:

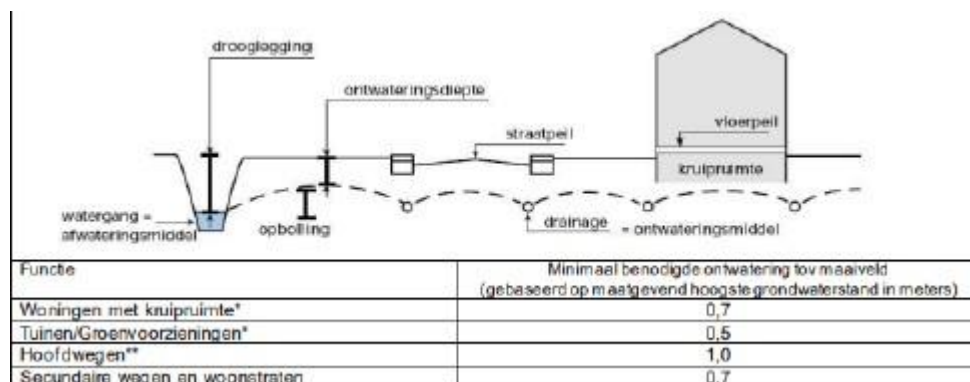
- Hergebruik;
- Vasthouden;
- Bergen;
- Afvoeren.

Bij een particuliere ontwikkeling moet de waterberging op eigen perceel worden gerealiseerd. Bij een publiek-private ontwikkeling geldt daarvoor de plangrens (dus inclusief openbaar gebied). Dit biedt ruimere mogelijkheden. Waar mogelijk worden kansen benut om hemelwaterberging te combineren. In het geval een hemelwaterbergingsopgave van toepassing is, wordt in overleg met het waterschap en de ontwikkelende partij bekeken of er kansen zijn om gelijktijdig de waterkwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te verhogen. Hiervoor wordt het proces van de watertoets

doorlopen. Voor de lozing op oppervlaktewater zijn zaken vastgelegd in de Brabant Keur van het waterschap. Voor aanvullende regels aan de compenserende berging- en infiltratievoorzieningen verwijst het POW&R naar de omschrijving in de keur: hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, de belangrijkste regels zijn:

- De onderkant van de voorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De infiltratiecapaciteit van de bodem dient voldoende te zijn om de voorziening tijdig te legen, om zo beschikbaar te zijn voor nieuwe berging;
- De voorziening dient blijvend te functioneren, met name de infiltratiecapaciteit. Daarom dient de bergingsvoorziening reinigbaar en inspecteerbaar zijn.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. De gemeente adviseert, om het risico op grondwateroverlast te beperken, om bij ontwikkelingen de hieronder weergegeven streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren:



Beleid waterschap

Waterbeheerplan 2022-2027

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft de doelen die door het waterschap in de periode 2022-2027 worden nagestreefd en hoe zij die doelen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid

Het programma Waterveiligheid draait om bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en eht regionale watersysteem;

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem

Het programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon water

In het programma Schoon water speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;

- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Brabant Keur

Voor het beheersgebieden van waterschap Aa en Maas geldt de Brabant Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap.

Omtrent de toename van het verhard oppervlak is in de algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater.
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging, nu en in de toekomst. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies.

De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas' bevat acht uitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van schoon en vuil water
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans
- Waterschapsbelangen

5.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een tweetal wateronderzoeken uitgevoerd in het plangebied.

Het eerste wateronderzoek dateert van 2020 en bestrijkt het gedeelte van het plangebied Voederheil II - fase 2 aan de zuidkant (inclusief de woning). Dit onderzoek is als Bijlage 21 bij deze toelichting gevoegd.

Een tweede wateronderzoek dateert van 2023 en betreft het gedeelte van het plangebied Voederheil II - fase II aan de zuidkant (inclusief de woning), het plangebied aan de westzijde (Voederheil - West) en de uitbreiding aan de noordoostzijde. Dit onderzoek is als Bijlage 22 bij deze toelichting gevoegd.

Daarnaast is er voor het gedeelte Voederheil - West ook een afzonderlijke berekening van de waterberging gemaakt. Deze notitie is als Bijlage 23 bij deze toelichting gevoegd.

Hemelwater

Uit de rapportages blijkt dat (ruimschoots) kan worden voorzien in de waterbergingsopgave.

Lediging

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. De bodem wordt relatief goed waterdoorlatend geacht waardoor water vrij snel kan infiltreren. In de wadi aan de noordzijde is een doorlaat aangebracht op 17,55 m +NAP om de landelijke afvoer te realiseren. In de wadi die wordt aangelegd aan de westzijde langs de Bergmaas, wordt een overlaat aangebracht. Wat de hoogte en omvang van deze overlaat wordt, zal nader worden uitgewerkt. De hoogte en omvang zullen zodanig worden bepaald dat het systeem optimaal kan functioneren.

Calamiteit

Het systeem is dusdanig robuust dat een situatie waar minimaal 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. Indien de voorzieningen volledig zijn gevuld kan overtollig water overstorten richting het oppervlaktewater. In het toekomstige ontwerp wordt rekening gehouden dat zodat afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen niet plaats zal vinden.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Verleggen A-watergang

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen binnen locatie D zal de loop en overkluizing van de bestaande primaire watergang (1055420) veranderen. Hierdoor zal een deel van de bestaande loop worden gedempt. Om de afvoer en waterberging te borgen wordt een nieuwe watergang gegraven. Het te dempen deel zal daarbij een op een worden gecompenseerd. De curve in watergang wordt vanuit het waterschap als positief gezien omdat dit bij zal dragen aan een vertraagde afvoer en gewenste hogere waterstand. Bij de verdere planuitwerking zal bekeken moeten worden op welke wijze de bestaande verbinding en afvoer van het oppervlaktewatersysteem in stand wordt gehouden. De huidige afvoer en berging mag hierbij in ieder geval niet verloren gaan.

Riolering

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer, DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten het bestaande rioolstelsel. Tijdens het verdere planproces worden de mogelijkheden hiertoe en de wijze waarop wordt aangesloten nader uitgewerkt.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.12 Leidingen

5.12.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

5.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

5.13 Vormvrije MER-beoordeling

5.13.1 Regelgeving

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats middels een m.e.r.-beoordelingsbesluit op basis van een aanmeldnotitie. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

5.13.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' (activiteit D11.3). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De beoogde activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Zie hiertoe Bijlage 24.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

De verschillende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, zijn vastgelegd in de regels en verbeelding. Dit hoofdstuk beschrijft de juridische vormgeving van het voorliggende bestemmingsplan.

6.1 Planregels

6.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in de bestemmingsregels gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die tot verwarring kunnen leiden of voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.1.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels kennen, voor zover van toepassing, allemaal een gelijke opbouw.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het is een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

Bouwregels

De bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Specifieke gebruiksregels

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag. Daarnaast kunnen hier voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen.

Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingen van de gebruiksregels zijn afwijkingsbevoegdheden die worden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

6.1.3 Algemene regels

De algemene regels zijn een aantal standaardbepalingen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een regel opgenomen voor welke afwijkingen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen.

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is een regel opgenomen dat Burgemeester en wethouders de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen mogen wijzigen.

Overige regels

In deze bepaling zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan voor parkeren overgenomen.

6.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is een standaardbepaling welke is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

6.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen.

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze voorkomen in de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met aanduidingen is aangegeven waar welke milieucategorieën zijn toegestaan. Kantoren en showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven zijn toegestaan, evenals productiegebonden detailhandel, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ook is een minimum en een maximum oppervlakte van een bouwperceel opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels worden afgeweken. In de gebruiksregels staat onder andere dat slechts één bedrijf per bouwperceel is toegestaan en dat op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, rijwielen- en voetpaden, onverharde wegen ten behoeve van landbouwverkeer, een in- en uitrit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit', een tuin ter plaatse van de aanduiding 'tuin', voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, buurtwegen, perceelsontsluitingswegen, rijwielen- en voetpaden; parkeervoorzieningen, afvalcontainers, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en bijbehorende voorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, water met ecologische waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken, beheer en onderhoud van de watergang, beeldende kunstwerken en vijvers. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroep of bedrijf, water en waterhuishoudkundige doeleinden tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor de diverse type gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van de bouwregels worden afgeweken ten behoeve van herbouw binnen het bouwvlak tot een maximum volume van 750 m³. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor een bed & breakfast of voor het toestaan van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad en schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 3

Zie hiervoor onder Waarde - Archeologie.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is, ten behoeve van de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid, op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht om de kosten voor het in exploitatie brengen van de binnen het plangebied gelegen gronden te verhalen en dient daartoe in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wro besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd via de uitgifte van bouwrijpe gronden in de gemeentelijke grondexploitatie. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Inleiding

We hebben een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd voor het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsdialoog bestond onder andere uit 2 centrale bijeenkomsten waarvoor alle ondernemers en omwonenden zijn uitgenodigd. De eerste bijeenkomst hebben we de bedoeling van het plan en de beoogde globale invulling gepresenteerd en vervolgens voornamelijk informatie opgehaald. We hebben de mogelijkheid geboden reactieformulieren in te vullen. Dit kon zowel op de avond zelf als na de avond. In eerste instantie was dit mogelijk tot 25 juli 2023. Op verzoek van enkele ondernemers hebben we dit uitgesteld tot uiterlijk begin september. Alle reacties en antwoorden verwerkten we in een reactienota. Deze is gepubliceerd op de website van de gemeente. Alle belanghebbenden en betrokken informeerden hierover we via een e-mail.

Tijdens de centrale bijeenkomsten bleek dat het nodig was om meer gesprekken te voeren met de ondernemers. Naast de centrale bijeenkomsten hebben we meerdere overleggen met individuele ondernemers en gesprekken met vertegenwoordigers van ondernemers gevoerd. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn bij dit document gevoegd. Ook voerden we met twee eigenaren van aangrenzende percelen diverse gesprekken over hoe we deze percelen meenemen in het ontwerp bestemmingsplan.

Onderstaand een toelichting op twee thema's die veelvuldig aan de orde zijn gekomen tijdens de omgevingsdialoog. Dit komt ook naar voren in het bijgevoegde verslag, zie Bijlage 25.

Afsluiting Landweer

Tijdens de gesprekken hebben de ondernemers aangegeven te vinden dat in 2020 en 2021 onvoldoende overleg plaats heeft gevonden met ondernemers over de voorgenomen afsluiting van de aansluiting van Landweer op Voederheil. In het bestemmingsplan voor de brandweerkazerne, dat in december 2021 is vastgesteld, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin deze afsluiting is vastgelegd. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De afsluiting van de Landweer maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Wat de gemeente betreft staat het in 2021 door de gemeenteraad van Landerd genomen besluit niet ter discussie. Voor het bestemmingsplan van de brandweerkazerne is de gebruikelijke openbare procedure gevoerd. Ook zijn over een rapport met verkeersoplossing voor heel Zeeland (waaronder een nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Voederheil en de afsluiting van de aansluiting van de Landweer op Voederheil), diverse overleggen geweest. Dit was voorafgaand aan de vaststelling van dat bestemmingsplan. Hiervoor zijn vertegenwoordigers van de ondernemers uitgenodigd.

Westelijke strook Voederheil II

We vinden het om meerdere redenen nodig om op de strook tussen Voederheil II en Bergmaas bedrijfskavels te ontwikkelen. In Zeeland is relatief veel vraag naar bedrijfskavels, zoals ook bleek bij de verkoop van de meest recente fase van bedrijventerrein Voederheil en een recent door de gemeente gehouden enquête onder ondernemers. Hieruit blijkt dat er de komende 1 tot 2 jaren in Zeeland een concrete vraag is van 1,6 tot 3,0 hectare aan nieuwbouwkavels. Dit plan voorziet in ca. 2,5 hectare. Ook blijkt dat de voornaamste vraag bestaat naar kavels tussen 1.000 m² en 2.500 m². Er is daarnaast een relatief grote vraag naar kavels tussen 2.500 m² en 5.000 m². De in voorliggend plan opgenomen bedrijfskavels sluiten aan op deze vraag.

Binnen de bestaande wegenstructuur (Peelweg, Bergmaas en Voederheil) zijn deze locaties, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein, zeer geschikt om uit te breiden. Hiermee wordt het bedrijventerrein afgerond. De gemeente verwierf aan de westkant eigendom om de nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen, waarmee we de realisatie van bedrijfskavels in eigen hand hebben. Ten slotte zorgt de uitgifte van kavels voor een compensatie van de investering van de grondaankoop van K1628 en de aanleg van de ontsluitingsweg.

De ondernemers die gevestigd zijn aan de westkant van bedrijventerrein Voederheil II geven aan dat ze verwachten een zichtlocatie te hebben. Met de ontwikkeling van Voederheil West beogen we de ruimte tussen Bergmaas en de locaties aan de westkant van Voederheil II gedeeltelijk te bebouwen.

In het voor Voederheil II geldende bestemmingsplan is niet opgenomen dat aan de westkant van Voederheil II sprake is van zichtlocaties. In de beeldkwaliteitsparagraaf van bestemmingsplan Voederheil II (paragraaf 3.3) is opgenomen welke percelen een zichtlocatie hebben. Er is onderscheid gemaakt tussen 'zichtlocaties' en 'binnengebied'. De percelen van de ondernemers aan de westkant van Voederheil II vallen in het binnengebied. Het binnengebied heeft een lager beeldkwaliteitsniveau.

In het bestemmingsplan voor Voederheil II is wel een plaatje opgenomen waaruit af te lezen is dat sprake kan zijn van een zichtlocatie op deze plaats. Dit plaatje betreft een verwijzing naar een notitie uit 2011, waarbij is aangegeven dat dit nog vertaald moet worden in het bestemmingsplan. Het plaatje zegt niet wat het bestemmingsplan voorschrijft, maar wat er in een notitie in het verleden is geschetst. Dit heeft zoals hierboven beschreven geen gevolg gekregen in het bestemmingsplan.

Daarnaast bevindt zich ter hoogte van een gedeelte van de westzijde van Voederheil II een bouwvlak voor een paardenhouderij. Dit bouwvlak lag er al voor uitgifte van de naastgelegen kavel op het bedrijventerrein. Het bouwvlak is niet in eigendom van de gemeente. Indien de eigenaar een vergunning voor het bebouwen van dit perceel aan zou vragen, is de verwachting dat we deze verlenen. Daarmee zou de achterliggende bebouwing vanaf de Bergmaas niet meer zichtbaar zijn.

Ook in de verkoopovereenkomsten voor deze percelen is niet benoemd dat sprake is van een zichtlocatie. Er is geen hogere prijs per m² betaald dan op andere plaatsen op het bedrijventerrein.

7.2.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn alle betrokken instanties in staat gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Provincie

De provincie heeft in haar reactie van 6 november 2023 twee aandachtspunten genoemd. Ten eerste wil zij dat in de toelichting van dit bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV) en ten tweede wil zij dat in het bestemmingsplan vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een berekening wordt opgenomen van 1% van de uitgifteprijs van de grond (artikel 3.9 IOV).

Reactie gemeente: beide punten zijn in paragraaf 4.2.2 van de toelichting verwerkt.

Waterschap

Het waterschap Aa en Maas heeft in haar reactie van 3 november 2023 drie aandachtspunten genoemd:

- In de toelichting graag verwijzen naar het meest recente Waterbeheerplan van 2022-2027;
- Het uitgevoerde wateronderzoek graag (tekstueel) aanpassen op de volgende punten: 1) verlenging van de bestaande overkluizing met de Bergmaas bij de aanleg van de nieuwe watergang heeft in verband met het in stand houden van waterberging en ecologie niet de voorkeur van het waterschap en 2) een inpassing van de duiker/overkluizing van de A-watergang binnen het plangebied.

Reactie gemeente: het eerste punt is in paragraaf 5.11.2 van de toelichting verwerkt. Het tweede punt is verwerkt in het wateronderzoek in Bijlage 22.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegelijkertijd zal het plan elektronisch beschikbaar worden gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen kan zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

7.2.4 Vaststelling

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.2.5 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Onderzoek naar behoefte bedrijventerreinen

Bijlage 3 Afdracht LIR

Bijlage 4 Verkeersmodellenstudie Zeeland

Bijlage 5 Variantenstudie ontsluiting Voederheil

Bijlage 6 Reactie provincie op verkeersstudie ontsluiting Voederheil

Bijlage 7 Bodemonderzoek 2020

Bijlage 8 Bodemonderzoek 2022

Bijlage 9 Bodemonderzoek 2023

Bijlage 10 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Bijlage 11 Geuronderzoek

Bijlage 12 Advies VRBN (brandweer)

Bijlage 13 Quickscan Flora en Fauna 2020

Bijlage 14 Quickscan Flora en Fauna 2023

Bijlage 15 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 16 AERIUS-berekening aanlegfase

Bijlage 17 AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 18 Verkennend archeologisch onderzoek 2019

Bijlage 19 Verkennend archeologisch onderzoek 2023

Bijlage 20 Proefsleuvenonderzoek 2022

Bijlage 21 Wateronderzoek 2020

Bijlage 22 Wateronderzoek 2023

Bijlage 23 Notitie berekening waterberging Voederheil-West

Bijlage 24 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 25 Omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024 met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPuitbrVoederheil2-OW01 van de gemeente Maashorst;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.6 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.8 archeologische waarden

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft wat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van meerdere bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals onder meer ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden;

1.14 bestaand

- ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.26 detailhandel

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

1.27 gebouw

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

1.28 geurgevoelig object

gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, waarbij sprake is van permanent (of daarmee vergelijkbaar) gebruik.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.30 kantoor

een ruimte of gebouw welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische werkzaamheden;

1.31 kunstwerk

een civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen;

1.32 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.33 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en niet of nauwelijks bezoekers aantrekken, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals kantoren aan huis en klusbedrijven;

1.34 ondergeschikte functie

functie, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdfunctie;

1.35 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.36 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.38 productiegebonden detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.39 publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en bezoekers aantrekken, en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon aan huis, schoonheidsspecialist, trimsalon voor dieren en het geven van workshops;

1.40 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 showroom

een ruimte waar te verkopen artikelen worden tentoongesteld;

1.42 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

1.43 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.44 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.45 water

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.46 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.48 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.49 werk

een grondwerk, wegebouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.50 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.5 de afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 parkeernormen

Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 m in geval van kops parkeren en 2,0 x 6,0 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6,0 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover deze voorkomen in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, in milieucategorie 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. bedrijven, voor zover deze voorkomen in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. kantoren behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven bedoeld onder a en b;
- d. showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven bedoeld onder a en b;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen geldt dat op de in lid 3.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving mogen worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m².
- c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m².

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. De voorgevel moet worden georiënteerd op het openbaar gebied;
- c. De minimum afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt 3,0 m, waarbij geldt dat de minimumafstand van het bedrijfsgebouw tot één zijdelingse perceelsgrens 5,0 m is;
- d. De minimum bouwhoogte bedraagt 4,0 m;
- e. De maximum bouwhoogte bedraagt 8,0 m;
- f. Voor bouwpercelen die kleiner zijn dan 2.000 m² geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel:
 1. niet minder mag bedragen dan 50%;
 2. niet meer mag bedragen dan 80%;
- g. Voor bouwpercelen die groter zijn dan 2.000 m² geldt dat het bebouwingspercentage per bouwperceel:
 1. niet minder mag bedragen dan 40%;
 2. niet meer mag bedragen dan 70%;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. De maximum bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2,0 m;
- c. In afwijking van a en b bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - erfafscheiding' de minimum bouwhoogte van erfafscheidingen 2,0 m en de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen 3,0 m;
- d. De maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 7,0 m;
- e. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4,0 m.

3.2.4 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder c voor het toestaan van een bedrijfsgebouw dat aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. aan weerszijden van de betreffende perceelsgrens wordt aaneengesloten gebouwd;
 2. de gebouwen aan weerszijden van de perceelsgrens dienen een gelijke hoogte te hebben dan wel een hoogteverschil van minimaal 2,0 m te hebben;
 3. de afstand van gebouwen tot de andere zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 6,0 m
 4. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.
- b. lid 3.2.2 onder f of g voor het toestaan van een lager bebouwingspercentage, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. De gronden behoren tot een bedrijf dat gelet op zijn aard en omvang meer buitenstalling en opslag nodig heeft en minder bedrijfsgebouwen;
 2. De gronden horen bij een direct aan het plangebied grenzend bedrijf;
 3. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
 4. De afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Gebruiksregels*

- a. Per bouwperceel is maximaal één bedrijf toegestaan;
- b. Ondergeschikte kantoren en showrooms dienen te worden gesitueerd aan de straatzijde;
- c. De maximum oppervlakte in gebruik voor productiegebonden detailhandel bedraagt per bouwperceel 200 m²;
- d. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevellijn, tot een maximum hoogte van 6,0 m;
- e. Voor hoekpercelen geldt dat buitenopslag niet is toegestaan op de gronden gelegen tussen de zijgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens die naar de weg is gekeerd.

3.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - geurgevoelig object' het gebruiken van gebouwen als geurgevoelig object;
- e. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- f. een seksinrichting;
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en b ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen in de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

3.4.2 Omgevingsvergunning bedrijfsverzamelgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.3.1 onder a en een bedrijfsverzamelgebouw toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit één gebouw of gebouwencomplex;
- b. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. op eigen terrein moet in de parkeerbehoefte worden voorzien.

3.4.3 Omgevingsvergunning geurgevoelig object

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 onder d en kan toestaan dat geurgevoelige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - geurgevoelig object' worden opgericht en gebruikt, indien de bestemming ter plaatse van de naastgelegen 'paardenhouderij' is gewijzigd en/of heeft opgehouden te bestaan, minimaal 2 jaren niet aanwezig is en de milieuvergunning hiertoe is ingetrokken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen en duikers;
- e. rijwiel- en voetpaden;
- f. onverharde wegen ten behoeve van landbouwverkeer;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit' een in- en uitrit;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' een tuin;
- i. voorzieningen van beeldende kunst;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. de bij deze doeleinden behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. De oppervlakte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 4 m², indien bovengronds geplaatst;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Tuin

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- f. parkeervoorzieningen;

4.3.3 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in 4.3.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- b. buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- c. perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- d. rijwiel- en voetpaden en daarmee verband houdende voorzieningen;
- e. afvalcontainers;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bruggen en duikers;
- i. voorzieningen van beeldende kunst;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. met de bij deze doeleinden behorende terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. De bouwhoogte van verlichting, bewegwijzering en verkeersregelinstallaties mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. De oppervlakte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 4 m², indien bovengronds geplaatst.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- b. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. water met ecologische waarden;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- d. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- e. beheer en onderhoud van de watergang;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. vijvers;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en/of mantelzorg;
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

- a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 45 m².
 2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 4. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats;
 5. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
 6. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
 7. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 8. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in milieucategorie 1 of 2 van de in de Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Aantal woningen
Voor het aantal woningen geldt het volgende:
 1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
- c. Bed & breakfast
Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mag de woning binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen geldt de volgende regel:

- a. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw.

7.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de weg	15 m

Woning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum.
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.
inhoud	n.v.t.	zie 7.2.3
dakhelling	n.v.t.	60°

Bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;	n.v.t.	15 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	n.v.t.	45°

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m overige: 2 m
bouwhoogte carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

7.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.5 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de woning wordt herbouwd binnen het bouwvlak;
- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- de inhoud van de her te bouwen woning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- er moet worden voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 7.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

7.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 7.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. wanneer bed & breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

7.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 8.2 onder 1 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
3. In de situatie als bedoeld in artikel 8.2 onder 2b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
4. Het bepaalde in artikel 8.2 onder 1, 2 en 3 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.
5. Indien het bepaalde in artikel 8.2 onder 3c van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een dieptevan meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 8.3 onder 1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 8.2 van toepassing is;
 - b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3 onder 1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie' legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
 4. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 8.3 onder 3 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
 5. In de situatie als bedoeld in artikel 8.3 onder 4b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 6. Indien het bepaalde in artikel 8.3 onder 5c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Vervallen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 9.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 9.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;
- e. Indien het bepaalde in 9.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in 9.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 9.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 6. het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3 onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 9.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in 9.3 onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in 9.3 onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Vervallen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene regeling met betrekking tot ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

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

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15,0 m²;
- c. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,6 m en maximaal 4,0 m onder peil;
- d. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaald in sublid 11.1.2 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 5,0 m onder peil onder de voorwaarde dat:

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

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

11.3 Algemene regeling over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.2 Minimale uitvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de bestemmingsregels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10 %;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,0 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40,0 m, onder de volgende voorwaarden:
 1. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel moeten worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
 2. losse masten met hekwerken, kleine gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 14 Overige regels

14.1 (Wettelijke) regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, moeten deze regelingen worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

14.2 Parkeernormen bebouwde kom

14.2.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in sublid 14.2.5;
- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen moeten de maatvoering hebben conform het bepaalde in lid 2.7

Het aanleggen en/ of in stand houden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

14.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en/ of in stand houden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

14.2.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 14.2.1 en 14.2.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/ of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

14.2.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in sublid 14.2.1 en 14.2.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/ of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/ of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in sublid 14.2.5.

14.2.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	PER	BEBOUWDE KOM
<i>Werken</i>		
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m ² bvo	2,55
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m ² bvo	3,55
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m ² bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m ² bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² bvo	1,95
<i>Wonen</i>		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3

14.2.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:

- a. gebiedsbegrenzing 'bebouwde kom' naar 'buitengebied';
- b. functies en / of normen in de tabel in sublid 14.2.5;

waarbij het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

14.2.7 Maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in lid 2.7 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische) achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/of dat dit besluit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten