

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijventerrein	12
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Verkeer	16
Artikel 6 Water	17
Artikel 7 Leiding - Gas	19
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	21
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	23
Artikel 10 Waterstaat - Waterlopen	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 12 Algemene bouwregels	28
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 17 Algemene procedureregels	34
Artikel 18 Overige regels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 19 Overgangsrecht	36
Artikel 20 Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Loop te Echt' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20220819-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.6 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 archeologische waarden:

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

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders bepaald.

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.11 bedrijfsvloeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bestaand:

- a. bij bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. bij gebruik: legaal gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.

1.18 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten dat aan zowel vakman als particulier uit voorraad wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 buitenopslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.25 detailhandel:

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

1.26 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans) en daarmee vergelijkbare goederen die vanwege hun omvang en aard een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, waaronder in elk geval niet begrepen tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair en woninginrichting (waaronder meubels).

1.27 dienstverlening:

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.30 escortbedrijf:

Het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.31 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

1.32 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.35 gevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn waarin de gevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.36 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 kantoor- / praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.38 landschapselement:

elementen in het landschap in de vorm van bomen, bosschages, poelen en/of andere natte elementen en weg- en laanbeplanting.

1.39 ondergronds bouwwerk:

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

1.40 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.41 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.42 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.43 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.44 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 risicovolle inrichting:

- een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, of
- een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.48 speelvoorziening:

een speelplek die met één of meerdere speeltoestellen is ingericht voor de leeftijdscategorie tot circa 12 jaar.

1.49 verbeelding:

de analoge en digitale plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Loop te Echt'.

1.50 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.51 voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.52 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.53 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

- a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.9 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

- a. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.
- b. in afwijking van het onder a gestelde mag de overschrijding van de maximale bouwhoogte maximaal 3 m bedragen ten behoeve van technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelingsinstallaties, koelinstallaties, e.d.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals genoemd in de als Bijlage 1 opgenomen 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', overeenkomstig onderstaande tabel:

Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2 tot en met 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 m*
----------------------------------	---

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

een en ander voor de gronden met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat koelinstallaties ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

- b. kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits het kantoorvloeroppervlak maximaal 15% van het brutovloeroppervlak van een bedrijfsgebouw bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.

met de daarbij behorende:

- d. terreinen en verhardingen;
- e. buitenopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- f. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
- g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- j. blusvijvers en bluswatervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage worden bebouwd. Het maximum bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5,00 meter te bedragen, dan wel dienen gebouwen aaneen te worden gebouwd;

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:
 1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
 2. reclame-uitingen, welke uitsluitend op meer dan 3,00 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. een goede stedenbouwkundige inpassing;
2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Maximale bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c. voor een overschrijding van de bouwhoogte op de navolgende wijze:

- a. de bebouwing waar een maximum bouwhoogte van 14 meter geldt, kan verhoogd worden met maximaal 10%;
- b. de omgevingsvergunning voor het verhogen van de maximum bouwhoogte kan worden verleend onder de navolgende voorwaarden:
 1. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 3. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast.

3.4.2 *Afstand tot de bouwperceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d. voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking wenselijk is vanuit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel c.q. de bouwpercelen;
- b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de (brand)veiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
- g. op het perceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is en blijft;
- h. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de onder artikel 3.1 opgenomen tabel mogelijk is, onder de volgende voorwaarden:

- a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën:

Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.2-bedrijven, met een grootste afstand van 300 m*
----------------------------------	--

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

- b. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast;
d. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
f. de (brand)veiligheid wordt niet onevenredig aangetast.

3.5.2 Risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 onder a voor wat betreft bedrijven met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2' ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar binnen de perceelgrenzen blijft, met dien verstande dat:
1. vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
 2. verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

3.6 Voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bedrijven conform de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is alleen toegestaan indien gevolg wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan bij deze regels;
- b. Er is gevolg gegeven aan de landschappelijke inpassing indien deze is gerealiseerd binnen 1 jaar na de ingebruikname van het eerste bedrijfsgebouw en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden met het daarbij behorende beheer en onderhoud.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatplaatsen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. voorzieningen ter ontsluiting van bedrijven;
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 maximale bouwhoogte bedraagt 3,00 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m² per gebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,00 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. goede stedenbouwkundige inpassing;
2. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 maximale bouwhoogte bedraagt 3,00 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m² per gebouw.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,00 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 met mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/ of afvoeren van water en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterloop;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden;
- c. retentiereservoirs en blusvijvers.
- d. bruggen, duikers en andere kunstwerken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop of een ontsluiting over de waterloop.
- b. in afwijking van het onder a bepaalde mag ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een erfafscheiding of toegangspoort ten behoeve van het bedrijventerrein worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter.
- c. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen.

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

6.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, verbreden, uitdiepen en/of dempen van waterlopen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen;
- c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- d. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

6.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor werken of werkzaamheden die plaatsvinden ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

6.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden genoemd in artikel 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 6.1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

7.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

7.6.1 *Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.6.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.6.3 belang van de leiding

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

7.6.4 Toelaatbaarheid

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 7.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1);

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 8.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 8.1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- e. die zijn gericht op de verwezenlijking van een ontsluiting voor zover dat plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

8.4.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 8.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

8.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 8.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.5.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 8.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in 9.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen of rooien van het houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- d. het bebossen of het aanleggen van kruisachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
- e. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- f. het graven van sleuven.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

9.4.3 *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 10 Waterstaat - Waterlopen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. water;
- c. bruggen, duikers en andere kunstwerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;

met de daarbij behorende:

- e. paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop of een ontsluiting over de waterloop.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord het betreffende waterschap, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a., ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits door de bouw of situering van de bouwwerken als bedoeld onder a en b van artikel 10.2.1 geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie dan wel geen onevenredige schade aan de specifieke ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht.

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

10.4.1 Vergunningplicht

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van deze regels is het, voor zover niet reeds gebonden aan een vergunning op grond van de bestemming en/of de van toepassing zijnde Keur van het Waterschap, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;

- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 10.4.1 is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor werken of werkzaamheden die plaatsvinden ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein;
- e. voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde regels van toepassing zijn;
- f. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter.
- g. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden onder artikel 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 10.1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de vergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene regels

12.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

12.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

12.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

12.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels 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 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil;

12.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder d, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

12.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

12.3.1

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.

12.3.2

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 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.

12.3.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 12.3.1 en artikel 12.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

12.4 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen

- a. In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de kencijfers uit CROW-publicatie 381. Daarbij dient te worden uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de normen voor 'rest bebouwde kom'.
- b. Bij een bouwplan dat voorziet in een bvo van 15.000 m² of meer, in een arbeidsextensieve en bezoekers extensieve functie, wordt de parkeerbehoefte bepaald door het aantal arbeidsplaatsen van de beoogde functie te delen door twee, met een minimum van 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden a en b indien:
 1. sprake is van een afwijkende parkeerbehoefte die voldoende objectiveerbaar is onderbouwd; en/of
 2. voldoende is onderbouwd dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zodat geen onaanvaardbare parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen ontstaat;

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

13.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bouwwerken en bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. risicovolle inrichtingen, behoudens voor zover ingevolge artikel 3.1 en 3.5.2 is toegestaan;
- f. geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 geluidszone - industrie

14.1.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'geluidszone - industrie' nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren.

14.2 vrijwaringszone - 50 - 100 meter

14.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - 50 - 100 meter' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer;

14.2.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- d. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 17.2 afwijken van de planregels:

- a. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 - 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 - 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 m;
- d. voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- e. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
- f. ten behoeve van het oprichten van antenne-installaties, waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 17.4 de bestemming 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;
- 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;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. 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 17 Algemene procedureregels

17.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

17.2 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan op basis van een afwijkingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

17.3 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, op basis van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

17.4 Procedure wijziging

Bij een wijziging van het bestemmingsplan op basis van een wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 8 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

18.1.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Cultuurhistorie;
- b. Waterstaat - Waterkering;
- c. Waterstaat - Waterlopen;
- d. Leiding - Gas;

18.2 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Loop te Echt van de gemeente Echt-Susteren'.

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2
202	1621	0	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	
-	-													
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										
		nummer		GEUR	STOF	GELUID				GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100				50	R	100	D	3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C			50	R	50	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C			10		30		2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C			0		30		2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C			30		100		3.2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C			0		30		2
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50				10		50	D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50				10		50	D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30				10		30	D	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30				30		50	D	3.1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C			30		50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30				30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30				0		30		2

[illegible]

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan

Bedrijvenpark De Loop te Echt

Gemeente Echt

Definitief



De Loop
Landschappelijk
inpassingsplan

datum
12-10-2022

projectnummer
P05160

opdrachtgever
Intospace

BRO
projectleider
CJa

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen
zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”*
Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Beleidsscan: visie en verordening	5
1.5 Kenschets (historisch) landschap	6
1.6 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.1.1 Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg	9
2.1.2 Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad	9
2.1.3 Aanplanten van dichte bosschages	9
2.1.4 Inrichten van groene parkeerterreinen	10
2.1.5 Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers;	10
2.1.6 Groene gevels.	10
2.2 Landschappelijk inpassingsplan als juridisch kader	11
3 Verantwoording voldoening aan kwaliteitseisen	12
Bijlage 1: Groenplan opgesteld door Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op meerdere percelen gelegen op de locatie in Echt wenst de initiatiefnemer Intospace een bedrijvenpark.

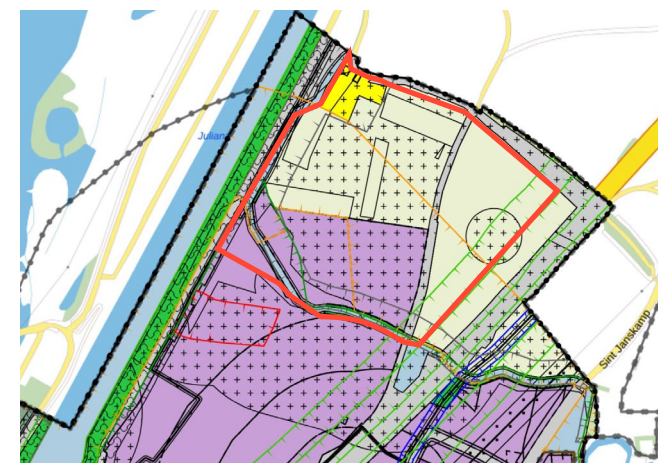
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A2 aan de oostzijde en het Julianakanaal aan de westelijke zijde. In het zuiden van de planlocatie ligt het bedrijventerrein De Loop. Ten noorden bevindt zich een open landschap.



Figuur 1: Luchtfoto overzicht omgeving Plangebied aangeduid door rode lijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan De Loop 2012, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen) Plangebied aangeduid door rode lijn.

1.3 Beleidsplan: visie en verordening

Provinciale verordening en omgevingsvisie

De provinciale verordening en omgevingsvisie formuleren op provinciaal niveau de kaders voor een gebiedsontwikkeling. Deze kaders zijn gebiedsspecifiek en verschillen per activiteit.

Op de kaart van figuur 3 is te zien dat er verschillende gebiedsaanduidingen binnen het plangebied vallen, namelijk 'bedrijventerrein', 'groenblauwe mantel' en het overgrote deel bestaat uit 'buitengebied'.

Structuurvisie Echt-Susteren

Functionele zonering

In de provinciale stukken ligt het plangebied deels binnen het buitengebied. Een verantwoording voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in het buitengebied is daardoor vereist. In de gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren zijn functionele zoneringen aangeduid. Op figuur 4 is te zien dat de planlocatie (rode aanduiding met pijl op kaart) gelegen is binnen het (grijze) kerngebied. Op grond van deze benadering valt de uitbreiding van het bedrijventerrein op de aangewezen locatie binnen de mogelijkheden. Naast het kerngebied wordt het plangebied doorsneden door de Groenblauwe mantel van de Molenbeek.

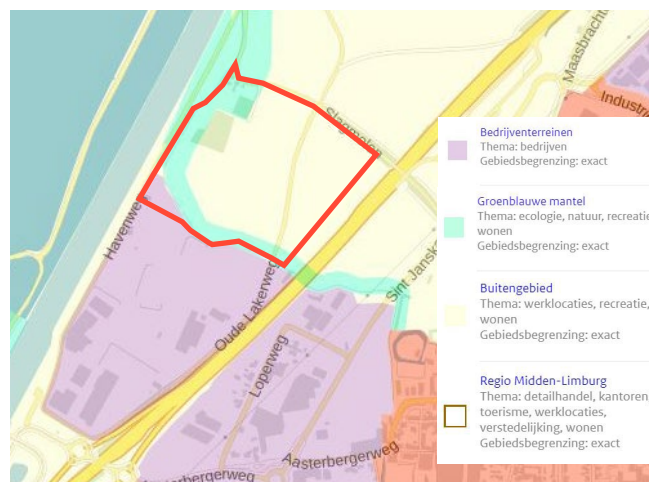
Voor de uitwerking van de kwaliteitsbijdragen (hoofdstuk 3) blijft de jurisdictie van het provinciale beleid leidend.

Landschapstypen

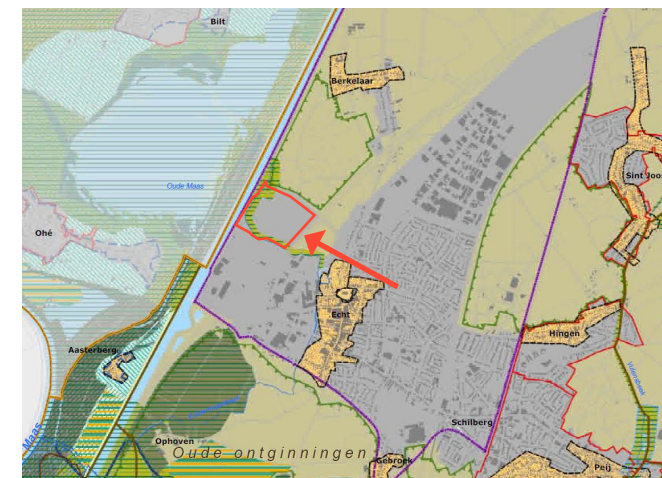
In de gemeente Echt-Susteren zijn zes landschapstypen te onderscheiden: het Maasdal, de Beekdalen, de Oude Ontginningen, de Landduinen, de Jonge Ontginningen en het Hoogterras (incl. steilrand). Het streven is om de identiteit

van elk landschapstype en daarmee het contrastrijke buitengebied te vergroten. Insteek van het beleid is dat een nieuwe ontwikkeling te allen tijde bijdraagt aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen.

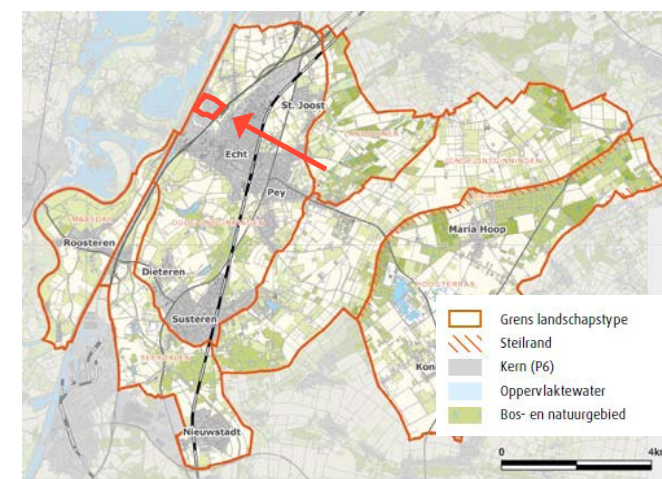
Op figuur 5 is de locatie van het plangebied en zijn de verschillende grenzen van de landschapstypes getoond. Het plangebied is gelegen binnen de Oude Ontginningen. In de kenschets (historisch) landschap op de volgende pagina wordt verder ingegaan op wat dit landschapstype inhoudt en welke ontwikkelingsperspectieven gewenst zijn.



Figuur 3: Uitsnede provinciale verordening (bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 4: Functionele zonering (bron: structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025)



Figuur 5: Landschapstypen (bron: structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025)

1.4 Kenschets (historisch) landschap

Oude Ontginningen

Het plangebied bevindt zich volgens de structuurvisie in de Oude Ontginningen. Dit oudste cultuurlandschap van Echt-Susteren heeft zich op diverse Maasterrassen van verschillende ouderdom ontwikkeld. Het betreft parallel aan de Maas lopende dalvlaktes. Hoewel verspreid in de gemeente op kleine schaal al veel eerder mensen woonden, dateren de belangrijkste nederzettingen zeker vanaf de vroege Middeleeuwen op de hogere vruchtbare en goed bewerkbare zavelgronden en in de nabijheid van diverse beken.

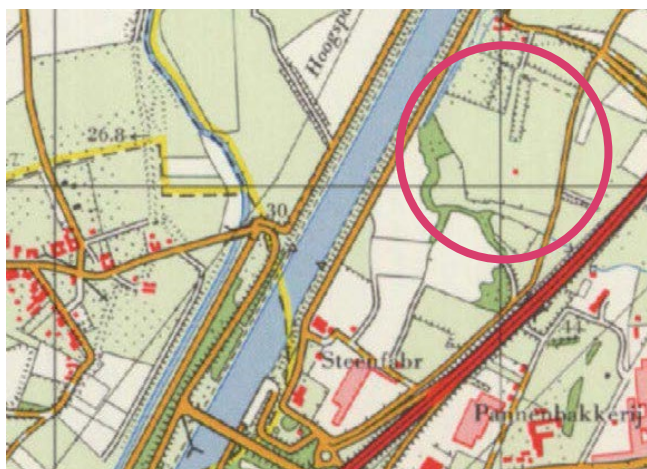
Landschapkenmerken van de Oude ontginningen zijn de vaak bolle ligging in het reliëf met onregelmatige grote percelen en verkavelingen. Beplanting naast aan de randen van het bouwland en langs wegen zijn typerend, vaak met bomenrijen en in beperkte mate struwelen. Boomgroepen komen voor bij artefacten zoals kruisen en kapellen. Op deze beplantingen na staan de open zichten door het veld centraal.

Gebiedshistorie plangebied en directe omgeving

De gronden van het plangebied bestaan uit ooivaag- en vlakvaaggronden. Op de oudste kaarten van het gebied is de Molenbeek al terug te vinden en bestond het gebied vooral uit akkers en kleine landwegen met daaraan terpen. Rond 1960 is het Julianakanaal gegraven en in gebruik genomen. Er kwamen in de loop der tijd steeds meer verharde wegen. Ten zuiden en ten oosten van de locatie ontstond de eerste bedrijvigheid met de komst van een pannenbakkerij en een steenfabriek. Omstreeks 1980 kwam er een snelweg langs de locatie te liggen. In de laatste jaren is ten westen van het Julianakanaal de Molenplas gegraven. Ook de Molenbeek die over de locatie loopt kreeg een aanpassing. De bocht gelegen in het plangebied verdween uit de Molenbeek en er werd een doorgang gemaakt onder het Julianakanaal door.



Figuur 9: Situatie omstreeks 1930 (Bron toptijdreis)



Figuur 7: Situatie omstreeks 1980 (Bron toptijdreis)

Ontwikkelingsperspectief

Het doel beschreven in de structuurvisie is om bij het ontwikkelen van de Oude Ontginningen de verdichte rand om een open gebied van oude akkers te behouden, te versterken en te herstellen.



Figuur 8: Situatie omstreeks 1960 (Bron toptijdreis)



Figuur 6: Situatie omstreeks 2020 (Bron toptijdreis)

De visie stimuleert het aanplanten van bomenrijen langs de weg in de verdichte rand. Om het landschap toegankelijk te maken zijn ommetjes, paden of voetgangersbruggen gewenst ter bevordering van recreatief gebruik.

1.5 Huidige situatie

De percelen binnen het plangebied zijn momenteel hoofdzakelijk in gebruik als weiland. Binnen het gebied bevindt zich voor de rest nog een begroeid deel en de Molenbeek die nu tegen de opslag van het bestaande bedrijventerrein aan ligt.

De randen van het gebied worden omkaderd door landwegen, zoals de Slagmolen en de Oude Lakerweg, met aan een- of weerszijden bomenrijen. Deze bomenrijen bestaan voornamelijk uit essen.

Tegen de dijk (ten westen van het plangebied) ligt een recreatief pad, waarbij naast een enkelzijdige bomenrij (es) ook dichte en hoogopgaande struikvormers staan.

In de noord-westelijke hoek, net buiten het plangebied, ligt een B&B. De B&B verdwijnt.



Figuur 10: Dijk met plangebied links achter begroeiing



Figuur 11: Bebost gebied binnen het plangebied



Figuur 12: Molenbeek met links de opslag van het bedrijventerrein



Figuur 13: Oude Lakerweg met bomenrijen bestaande uit essen



Figuur 14: B&B gelegen tegen het plangebied aan

2 Inpassingsplan

De in het beleid benoemde ontwikkelingsperspectieven zijn in het inpassingsplan in samenhang met een groen- en beplantingsplan (Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten) uitgewerkt.

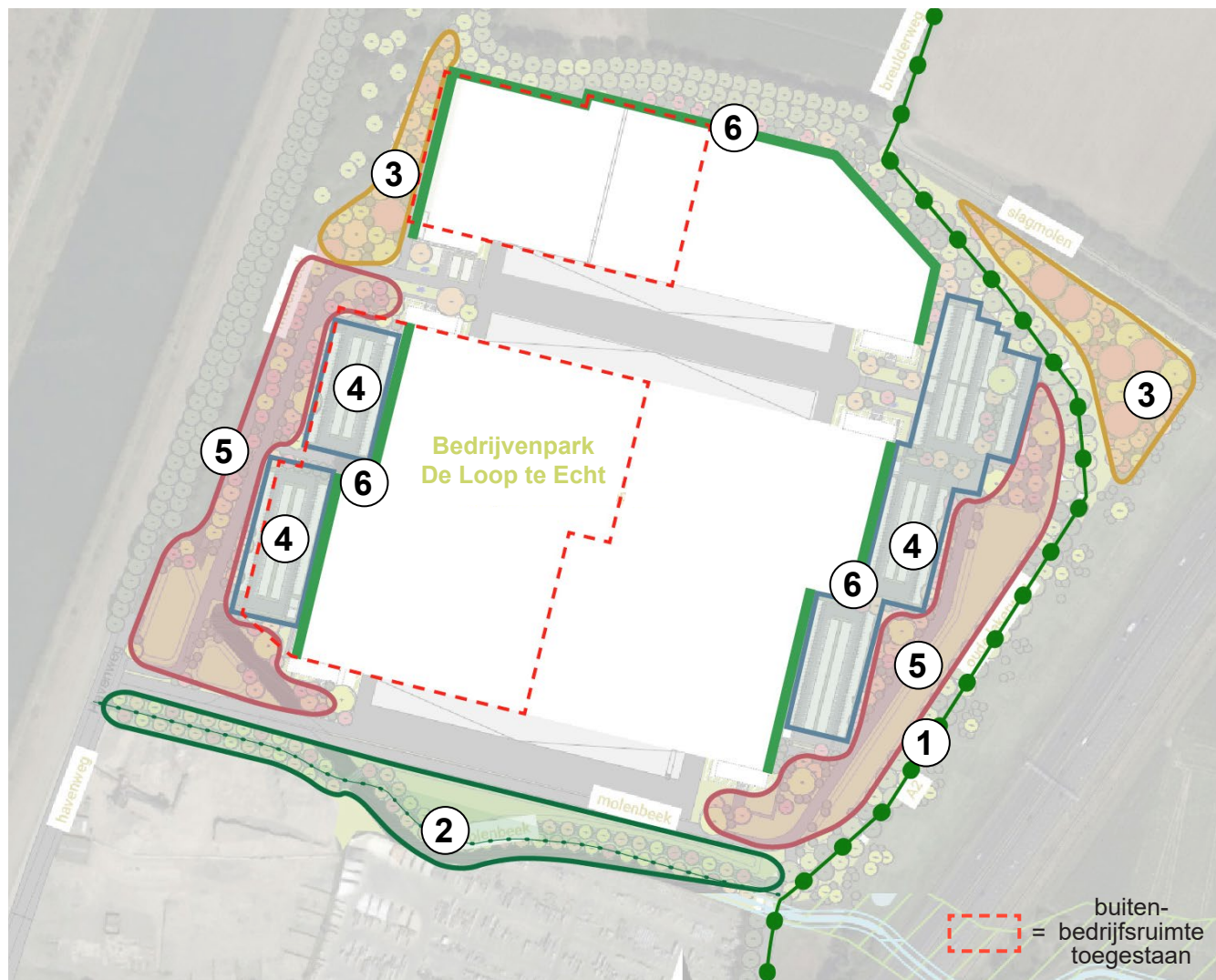
De belangrijkste noemer binnen het beleid is dat de verdichte randen verder wordt aangezet en versterkt. Door de locatie tussen het Julianakanaal, A2, bedrijventerrein en het stedelijk weefsel valt het plangebied duidelijk binnen de kaders van deze verdichte rand. Om de ontwikkeling in de omgeving in te passen, aan de rand van het buitengebied, wordt een hoogwaardige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit houdt in dat een stevige groene rand wordt aangezet, waardoor het groen tevens afscherming biedt tegen de bebouwing en overige verstedelijkte eigenschappen.

Nevenstaande schets illustreert de maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen:

1. Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg;
2. Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad;
3. Aanplanten van dichte bosschages;
4. Inrichten van groene parkeerterreinen;
5. Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers;
6. Groene gevels.

In het plan bevinden zich verder nog twee gebieden waarin bedrijfsruimte in de buitenruimte is toegestaan. De buiten-bedrijfsruimtes zijn op een dermate manier ingepast zodat zij geen afbreuk doen aan de landschappelijke hoofdstructuren of kwaliteitsbijdragen (zie p. 11) binnen het plan. In de ver-



Figuur 15: Inpassingsplan met onderliggend groenplan opgesteld door Grasveld, zie bijlage 1 voor het originele groenplan van Grasveld

beelding is de buiten-bedrijfsruimte aangeduid met de rode stippellijn.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg

Door de ontwikkeling van het bedrijventpark is verplaatsing van de weg noodzakelijk waarbij de bestaande bomen niet kunnen worden verplant.

Om het bestaande karakter van de Oude Lakerweg terug te brengen bij de verlegde weg is de toepassing van een dubbele bomenrij langs de gehele weg vereist. De bomen dienen op een afstand van ongeveer 10 meter te worden geplant zodat de ontwikkeling tot een vitale boom goed kan plaats vinden.

Voor de laan zouden de volgende bomen in aanmerking kunnen komen:

- *Acer pseudoplatanus* 'Zeewolde' (Esdoorn)
- *Tilia cordata* (kleinbladige Linde)
- *Tilia tomentosa* 'Brabant' (Zilverlinde)
- *Quercus hetrophylla* (Eik)

2.1.2 Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad

De Molenbeek ligt tegen de zuidzijde van het plangebied aan. Om het landschap toegankelijk te maken komt ten noorden van de beek een recreatief pad te liggen met aangrenzend een wateropvang met natuurlijke oevers. Het talud van de wateropvang mag 1 : 3 zijn waardoor er een rijke natuurlijke vegetatie kan ontstaan die goed is voor de waterhuishouding en een goede schuilplaats voor fauna. De bomenrijen zijn opgebouwd uit verschillende soorten en de plantafstand is ruimer dan bij de Nieuwe Oude Lakerweg zodat de boomkronen niet in elkaar overgaan. De bomen staan in een bermrand met kruidachtige grasvegetatie die geleidelijk overgaat in de naastgelegen oeverranden.

Voor het fiets- en wandelpad zouden de volgende bomen in aanmerking kunnen komen:

- *Tilia cordata* 'Bohlje' (kleinbladige Winterlinde)
- *Acer pseudoplatanus* 'Bruchem' (Esdoorn)
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood' (smallage Es)

2.1.3 Aanplanten van dichte bosschages

Aan de oostzijde, tegen de Slagmolen en de A2, aan komt een bebost gebied te liggen. De toekomstige aanplant bestaat uit een gelaagdheid van bomen, heesters en een kruidenlaag, waarbij het bestaande struweel aan de Slagmolen wordt versterkt. Het gebruik van geveerde bomen versterkt het groenvolume en het natuurlijke karakter van de vegetatie.

Voor de bosschage op de locatie van het voormalige B&B mag de dichtheid van vegetatie intensiever dan bij de A2 om het gebouw in te pakken. De bestaande groenbuffer kan eventueel deels worden opgenomen en versterkt door een geleidelijke omvorming met het vervangen van essen-staken door grote solitaire bomen. Ook waardevolle elementen als de reigerkolonie krijgen een plek of worden gecompenseerd.

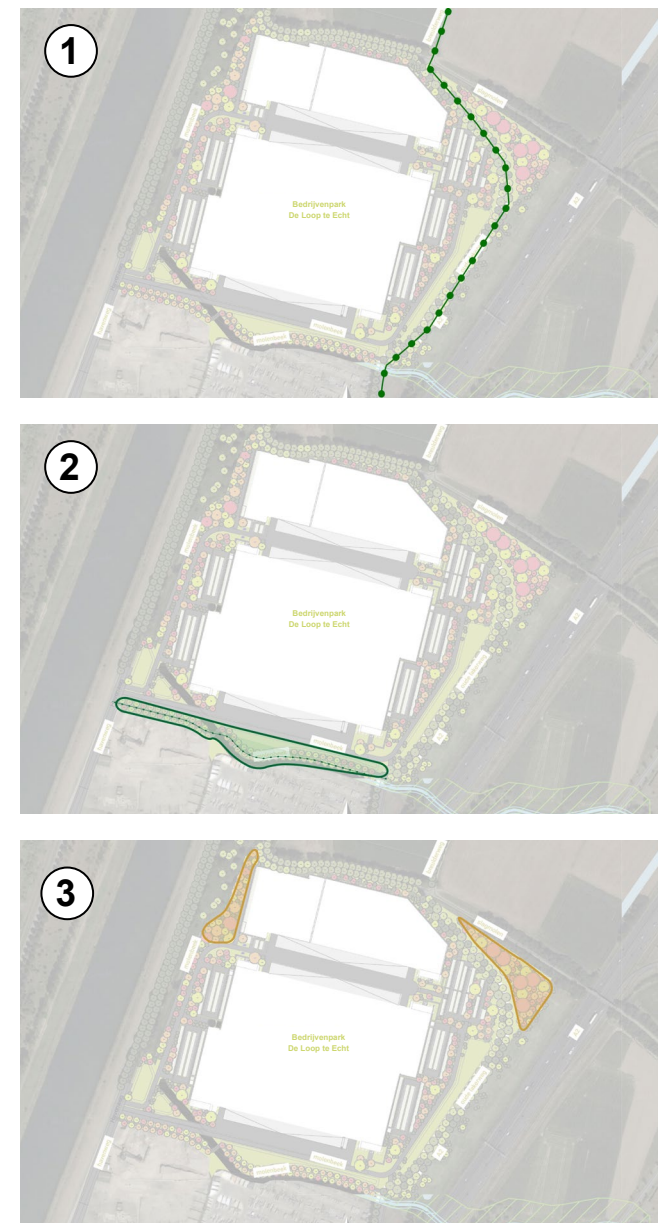
Voor de beplanting van de twee gebieden zouden de volgende bomen en heester in aanmerking kunnen komen:

Bomen

- *Castanea sativa* (Tamme kastanje)
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
- *Quercus robur* (Zomereik)
- *Quercus petraea* (Wintereik)
- *Fagus sylvatica* (Beuk)

Heesters

- *Corylus avellana* (Hazelaar)
- *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- *Cornus mas* (Kornoelje)
- *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
- *Ligustrum vulgare* (Ligustrum)



Figuur 16: Inpassingsplan onderdelen 1-2-3

2.1.4 Inrichten van groene parkeerterreinen

Het vergroenen van de parkeerplaatsen bestaat uit het aanbrengen van brede (losse) hagen tussen de parkeerstroken. Door het toepassen van verschillende soorten met een beheer cyclus van een keer per jaar krijgen de hagen een losse vorm. De hagen bestaan uit inheemse soorten als *Acer campestre* (Veldesdoorn), *Carpinus betulus* (Haagbeuk), *Ligustrum vulgare* (gewone Liguster) en *Crataegus monogyna* (Meidoorn). Door de variatie en de gekozen beheer cyclus ontstaan er veilige broed- nestmogelijkheden voor vogels.

2.1.5 Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers

Onder de 'uitlopers rondom gebouw' wordt verstaan de stroken tussen de parkeerplaatsen en de wateropvang. De beplanting bestaat uit een mengeling van inheemse bomen en heesters en een kruidenlaag die geleidelijk overgaat in de oevers. Kijkend naar de architectonische hoekpunten van het gebouw, de 'boomhutten' (kantoren), is een vegetatie bestaande uit volle heesters en beverde bomen gewenst.

Voor deze uitlopers zouden de volgende bomen en heester in aanmerking kunnen komen:

Bomen

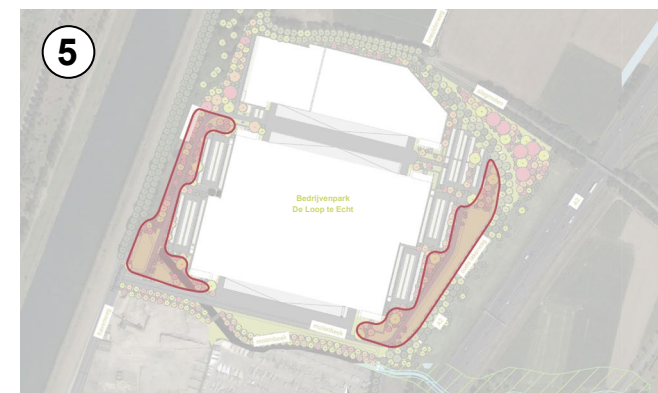
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
- *Quercus robur* (Zomereik)
- *Quercus petraea* (Wintereik)
- *Fagus sylvatica* (Beuk)

Heesters

- *Corylus avellana* (Hazelaar)
- *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- *Cornus mas* (Kornoelje)
- *Crataegus monogyna* (Meidoorn)

2.1.6 Groene gevels

Om de gebouwen op te laten gaan in het landschap is voor een aantal beeldbepalende zijdes verticale gevelvegetatie voorgesteld. De begroeide gevels moeten ervoor zorgen dat de doorzichten vanuit het open landschap worden beëindigd door groen. Hiermee versterken de gevels de verdichte rand van het buitengebied.



Figuur 17: Inpassingsplan onderdelen 4-5-6

2.2 Landschappelijk inpassingsplan als juridisch kader

Dit landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Loop te Echt'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bedrijventerrein alleen als zodanig gebruikt mag worden indien gevolg wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

De ligging van gebouwen, parkeerterreinen en eventuele buiten-bedrijfsruimtes staat nog niet vast. In dit landschappelijk inpassingsplan is uitgegaan van een mogelijke invulling van het plangebied, maar dit kan in de toekomst nog wijzigen. In het bestemmingsplan is derhalve rekening gehouden met een ruim bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' en een ruim bouwvlak, waarbinnen bebouwing, parkeerterreinen, ontsluiting en eventuele buiten-bedrijfsruimtes zijn toegestaan. De voorwaardelijke verplichting beperkt dan ook niet de ligging van voornoemde functies.

De groenstructuren en inrichtingsmaatregelen, zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit landschappelijk inpassingsplan zijn daarmee verplicht en moeten dus conform dit landschappelijk inpassingsplan tot uitvoering worden gebracht. Bij een gewijzigde invulling van plangebied, passend binnen het bestemmingsplan dienen de maatregelen 4 t/m 6 op de alsdan daarvoor beschikbare plandelen te worden gerealiseerd.

3 Verantwoording voldoening aan kwaliteitseisen

In de structuurvisie van Echt-Susteren 2012-2025 staat beschreven dat in hoofdlijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die vanuit ruimtelijk-functionele optiek toelaatbaar zijn, altijd een ruimtelijk-landschappelijke inpassing vereist is. Daarbovenop geldt dat gebiedseigen ontwikkelingen die passen binnen de beleidsdoelen om een normale kwaliteitsbijdrage vragen. Conform het LKM is hier inpassing en maatwerk leidend. De benoemde ontwikkelperspectieven in 1.5 (p. 6) vormen een correcte invulling van het maatwerk, waarbij de kwaliteitsbijdrage in natura in het plangebied wordt gerealiseerd. Andere kwaliteitsbijdragen zijn niet aan de orde.

Voor de kwaliteitsbijdrage is het werken met inheems, gebiedseigen groen is verplicht, het leveren van kwaliteit staat centraal en gestreefd wordt naar natuurlijk materiaalgebruik. Realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient geborgd te worden via het bestemmingsplan en via een privaatrechtelijke overeenkomst. De kwaliteitsverbeterende maatregel dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. Slechts bij uitzondering is er mogelijkheid tot uitstel.

Categorieën kwaliteitsverbetering

Door de omvang van het in dit voorgestelde initiatief tot nieuwvestiging van een bedrijf (groter dan 1,5ha) en de ligging binnen een gebied met hoge landschappelijke waarde (Ecologische Ladder/Groenblauwe mantel van de Molenbeek) valt het initiatief onder categorie 4.

Deze categorie staat als volgt beschreven in de structuurvi-

sie: Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus (bij grotere ontwikkeling én ligging in gebied met hoge landschappelijke waarde).

Basiskwaliteit Plus houdt in dat 10% van de bouwontwikkeling moet bestaan uit 'groen'.

Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus houdt in dat naast de Basiskwaliteit Plus een toevoegende kwaliteitsverbetering van toepassing is van eveneens 10% van de bouwontwikkeling.

Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit (Plus) te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van €6,50/m² oppervlakte 'landschap'. Dit bedrag is een richtlijn voor de omvang van de inspanning die geleverd moet worden. Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de kwaliteit van de bijdrage. Het gaat altijd om maatwerk.

Berekening en locatie kwaliteitsbijdragen

In de gewenste ontwikkeling omvat de omvang van de bebouwing ca. 77919 m².

Voor de Basiskwaliteit Plus is daardoor een compensatie van 7792m² (10% van bouwvlak) aan landschappelijke inpassingen vereist. Voor de Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus is eveneens een compensatie van 7792m² aan landschappelijke inpassingen vereist. Op figuur 19 en 20 zijn de aangewezen locaties getoond voor de kwaliteitsbijdragen.

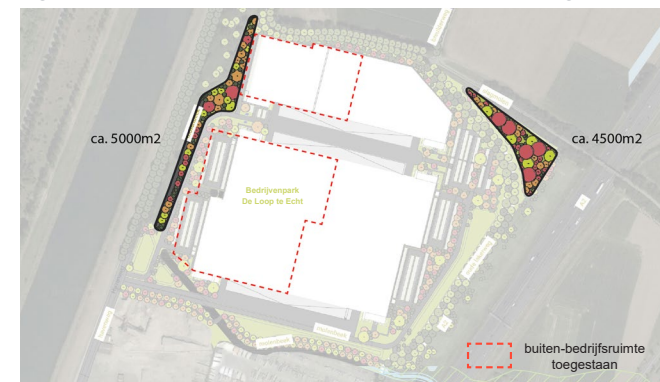
De omvang van de kwaliteitsbijdragen voldoet ruimschoots aan de normen. De kwaliteit van de bijdragen voldoet ook. Met de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan is dan ook voldaan aan alle eisen ten aanzien kwaliteitsbijdragen die in het beleid worden gesteld.



Figuur 18: Voorbeeld inpassing kwaliteitsbijdrage bij Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus



Figuur 19: Locatie en aantallen Basis Kwaliteitsverbetering Plus



Figuur 20: Locatie en aantallen Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus

Bijlage 1

Groenplan opgesteld door Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten
(Grasveld.com - Goilberdingerstraat 14A, 4101 BP Culemborg)



Bedrijvenpark
De Loop te Echt

havenweg

Havenweg

molenbeek

breulderweg

slagmolen

oude lakerweg

A2

molenbeek

molenbeek

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1)

