

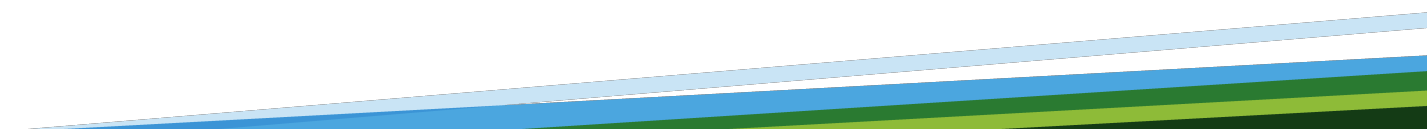


Bestemmingsplan

Buitengebied Veghel, herziening Den
Dubbel 3



Betreffende	Buitengebied Veghel, herziening Den Dubbelen 3
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NLIMRO:1948.BGV000BP0042017P-
Datum	



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	12
2.1	Directe omgeving en plangebied	12
2.2	Plangebied	13
2.3	Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	17
Hoofdstuk 3	Plan	19
3.1	Uitgangspunten	19
3.2	Functies	21
3.3	Verkeer en parkeren	23
3.4	Groen	25
Hoofdstuk 4	Beleid	27
4.1	Nationaal niveau	27
4.2	Provinciaal niveau	28
4.3	Gemeentelijk niveau	31
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	35
5.1	Milieu	35
5.2	Waarden	44
5.3	Waterparagraaf	47
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	49
6.1	Behoefte	49
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.3	Conclusie	50
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Planregels	51
Hoofdstuk 8	Procedure	55
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55

Bijlagen bij de toelichting	57
Bijlage 1	Luchtfoto
Bijlage 2	Bestaande toestand
Bijlage 3	Inrichtingstekening
Bijlage 4	Vooroverleg reactie provincie
Regels	59
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS
Artikel 3	Bedrijf
Artikel 4	Groen
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS
Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel
Bijlagen bij de regels	85
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten (cat. 1 en 2)
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten (cat. 3.1)
Bijlage 3	Beplantingsplan

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

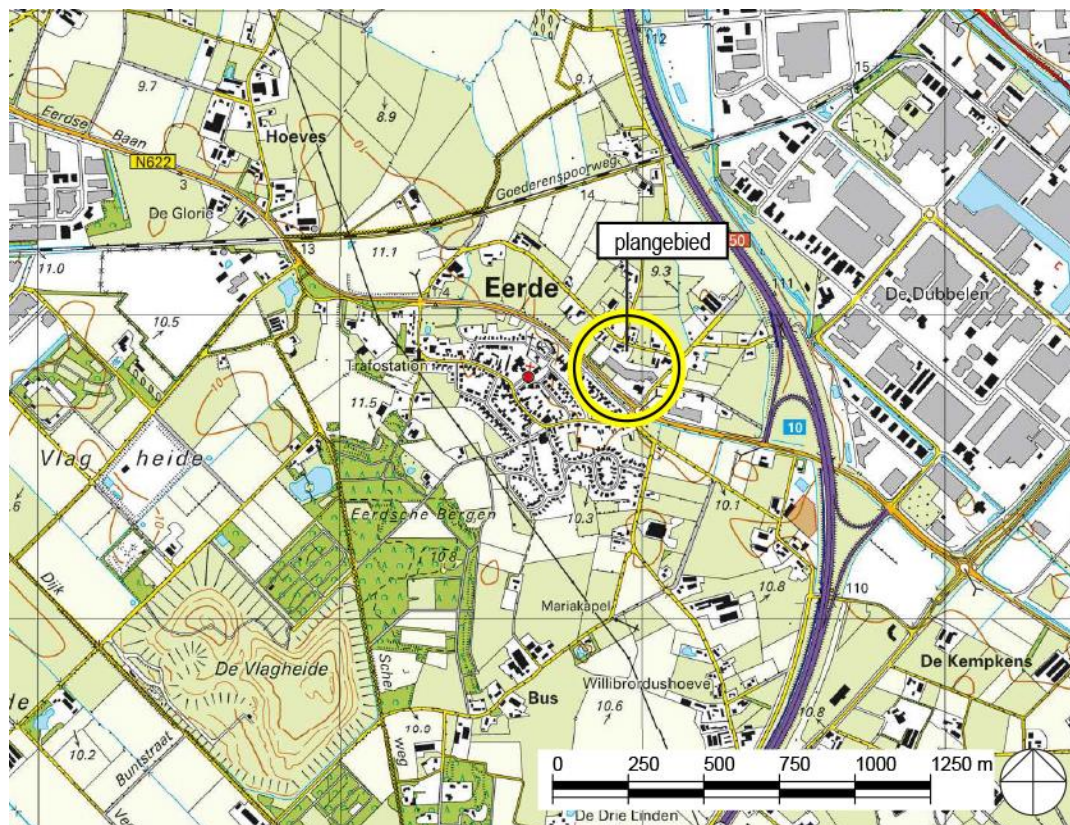
Gedurende vele jaren heeft de firma Ploegmakers het bedrijf Food Ingrediënts aan Den Dubbelen 3 te Eerde geëxploiteerd. Door de schaalvergroting in de foodindustrie heeft een herstructurering plaatsgevonden die heeft geleid tot verkoop van de productie. Hierdoor is de productie op de locatie Den Dubbelen in november 2011 beëindigd. De grond en gebouwen zijn in eigendom van Pieter Ploegmakers bv (hierna initiatiefnemer) van de familie Ploegmakers.

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige groenteschoonmaakbedrijf aan Den Dubbelen 3 om te zetten in een bedrijfsverzamelgebouw. De initiatiefnemer wil de bedrijfslocatie middels verhuur in delen beschikbaar stellen aan bedrijven die voor kortere of langere termijn behoefte hebben aan opslag-, bedrijfs- en/of kantoorruimte.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het realiseren van het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan "Buitengebied Veghel, herziening Den Dubbelen 3" van de gemeente Meierijstad voorziet daarin.

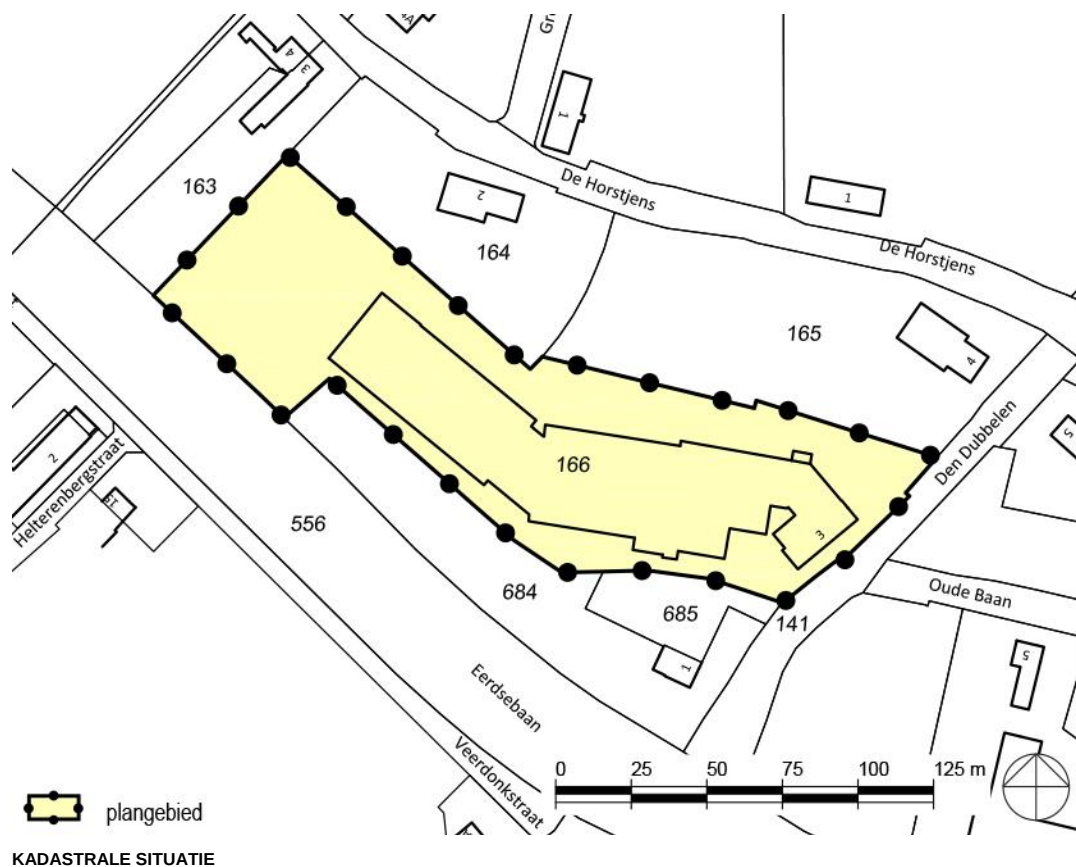
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



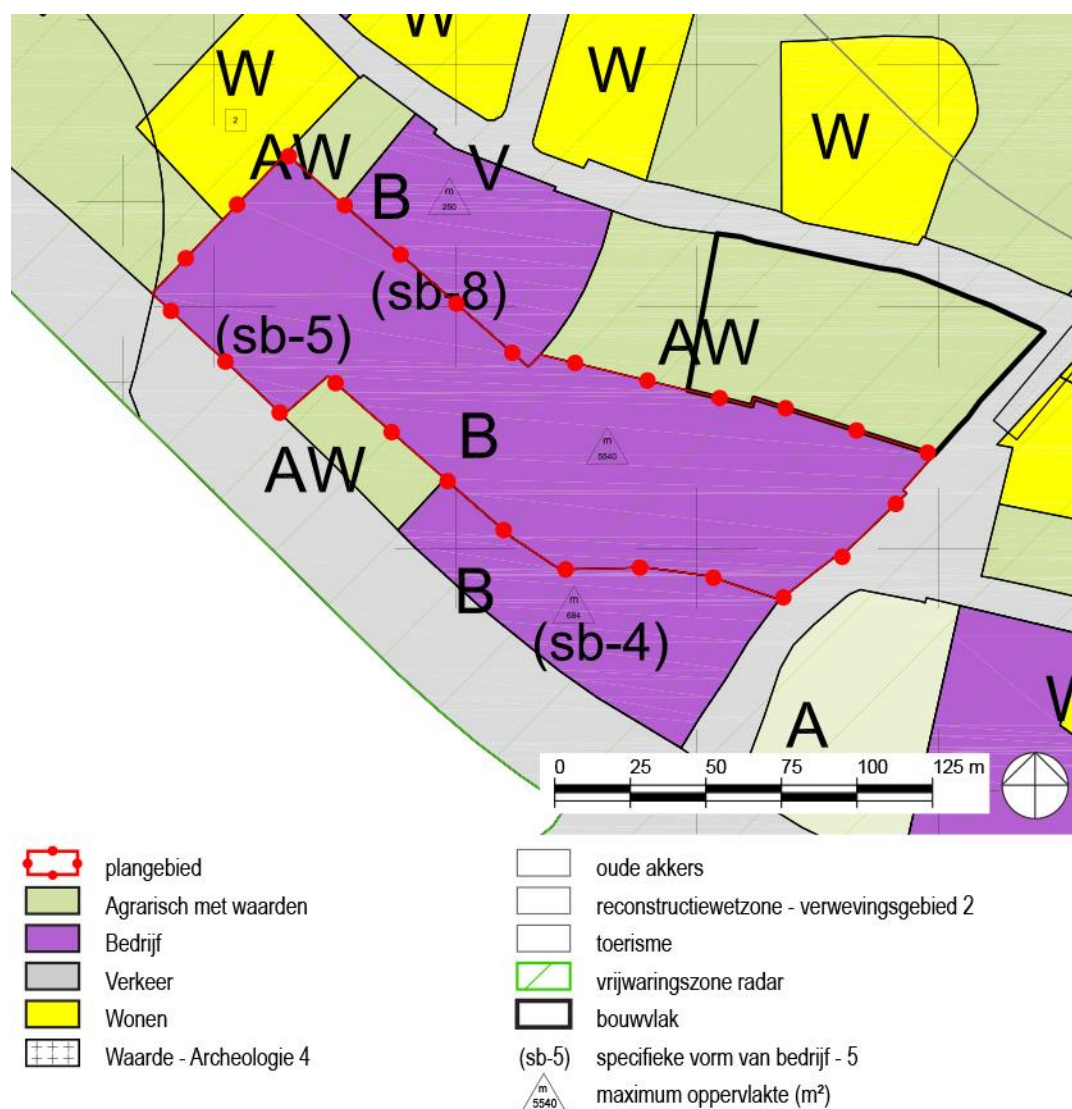
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie R, nummer 166.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 14.100 m². De gronden zijn eigendom van Pieter Ploegmakers bv.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 december 2013.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Bedrijf' en in de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is hier uitsluitend een groente- en fruitconservenfabriek toegestaan met een maximale oppervlakte van 5.540 m².

Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw is derhalve niet toegestaan.

Conclusie

Het initiatief past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Reden waarom de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan wordt doorlopen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen de kern Eerde aan de zuidkant en het open agrarisch gebied aan de noordzijde. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen (op de afbeelding aangeduid met 'W') en (agrarische) bedrijven.

Het perceel ligt aan Den Dubbelen, een doodlopende zijweg van de Eerdsebaan [N622].

De Eerdsebaan voert in oostelijke richting naar de autosnelweg [A50] en in westelijke richting naar Schijndel. Het plangebied is goed bereikbaar per auto.

Op de hoek van Den Dubbelen en de Eerdsebaan is autobedrijf Pepers gevestigd. Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Verder naar het noorden is aan de weg De Horstjens een meubelmaker gevestigd. Verspreid in dit gebied liggen tevens enkele burgerwoningen.

2.2 Plangebied

De bebouwing op de locatie zelf bestaat uit een bakstenen gebouw bestaande uit één laag met een kap parallel aan Den Dubbelen. In dit gebouw bevinden zich de kantoor- en ontvangstruimten. Daarachter bevindt zich de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het gebouw heeft een hoogte van circa 7 meter. Onderstaande foto's, de luchtfoto in bijlage 1 en de kaart bestaande toestand in bijlage 2 geven een impressie van de bestaande bebouwing en het omliggende terrein.



- 6. → locatie foto
- - - betonnen muur (hoogte ca. 4,5 m)
- lichtmast (hoogte ca. 25 m)

LOCATIE FOTO'S



1. poort aan de zuidzijde



2. poort aan de noordzijde



3. zuidelijke ontsluiting



4. zuidelijke ontsluiting met links nieuw groen



5. terrein aan de noordzijde met singelbeplanting



6. noordwestzijde gebouw met overheaddeur



7. noordelijke ontsluiting



8. noordelijke ontsluiting

Op een groot deel van de noordelijke, zijdelingse perceelgrens staat een geluidsmuur, zie foto 10. Deze betonnen muur heeft een hoogte van circa 4,5 meter en is hoger dan is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". In voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen deze muur positief te bestemmen, aangezien de muur in het verleden op verzoek van de burens is gebouwd om de geluidsoverlast te beperken. Ook in de nieuwe situatie hebben de grondeigenaren aan weerszijde van de muur belang bij het behoud ervan.

Achter op het terrein staan twee hoge lichtmasten van circa 25 meter hoogte, zie foto's 11 en 12. Deze masten zijn reeds jaar en dag aanwezig.

Uit overleg met de aan het bedrijfsperceel grenzende burens, blijkt dat de betonnen muur en de masten niet tot onevenredige overlast leiden. Deze worden derhalve positief bestemd in voorliggend bestemmingsplan.



9. boerderijgebouw



10. betonnen muur op noordelijke perceelgrens



11. lichtmast noordelijke perceelgrens



12. lichtmast zuidelijke perceelgrens



13. 'bunker' vanaf de noordwestzijde



14. 'bunker' vanaf de zuidoostzijde

2.3 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied ligt binnen een afstand van 15 km van het militaire vliegveld Volkel en derhalve binnen het radarverstoringsgebied. Het plangebied ligt buiten de zones van de vliegveiligheidssystemen.

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Het plangebied ligt op 14.700 meter van de radarinstallatie. Uit de in artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgenomen berekening volgt dat bouwwerken binnen het plangebied niet hoger mogen zijn dan 113 meter boven NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 10 meter boven NAP.

Het plan blijft ruimschoots onder deze hoogte en vormt derhalve geen belemmering voor het radarsysteem.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt op de inrichtingsschets, zoals weergegeven op kaartbijlage 3. Achtereenvolgens komen aan de orde: uitgangspunten, functies, verkeer en parkeren, en groen.

3.1 Uitgangspunten

De gemeente heeft in haar principeuitspraak een aantal randvoorwaarden meegegeven:

- het pand moet specifiek als 'bedrijfsverzamelgebouw' worden bestemd;
- de milieucategorie mag niet hoger dan 2 zijn;
- de ontwikkeling mag niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking leiden;
- de ontwikkeling mag geen beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven vormen;
- het parkeren dient binnen het huidige bestemmingsvlak plaats te vinden;
- er moet sprake zijn van een ruimtelijk-landschappelijke inpassing en

kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de Verordening ruimte. In het principeverzoek was een oppervlakte van 1.500 m² - 2.000 m² aanleg nieuw groen opgenomen.

Tijdens de planuitwerking bleek dat slechts een deel van de groenaanplant gerealiseerd kan worden. Een deel van dit groen (ca 1.000 m²) was voorzien aan de noordwestzijde van het perceel ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen. Deze ruimte is echter nodig voor de parkeerplaatsen. Hier kan dus geen groen aangeplant worden. De compensatie voor dit groen wordt nu op een andere wijze ingevuld. In het vigerende bestemmingsplan heeft het hele perceel inclusief de beplanting een bedrijfsbestemming. In voorliggend bestemmingsplan wordt niet alleen aan de nieuwe beplanting, maar ook aan de bestaande landschappelijke beplanting een groenbestemming toegekend. De (alternatieve) kwaliteitsverbetering bestaat uit het reduceren van de oppervlakte bedrijfsbestemming met 1.150 m². Door het toekennen van de groenbestemming wordt tevens zeker gesteld dat de beplanting in de toekomst behouden blijft.

- een aantal verouderde aan- en uitbouwen moet worden gesloopt. In het principeverzoek was een oppervlakte van 600 m² te slopen bebouwing opgenomen. Gedurende de planvorming bleek echter dat in het principeverzoek een stalen muur (bunker) per abuis als 210 m² bebouwing was opgenomen. Daarnaast was aanvankelijk voorzien dat een werktuigenloods (ca 115 m²) aan de noordzijde van het terrein gesloopt zou worden, maar deze bleek echter in goede staat en is landschappelijk goed ingepast, zodat is besloten deze te behouden.

Op basis van enkele locatiebezoeken en de wensen van de initiatiefnemer zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwe situatie:

- Op het terrein moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zie paragraaf 3.3.2
- Het achterste deel van het terrein (westzijde) is het meest geschikt voor parkeerplaatsen;
- Het terrein moet de twee huidige ingangen behouden. Voertuigen moeten rondom het hele gebouw kunnen rijden. Vrachtauto's laden en lossen aan de noordkant van het gebouw;
- Het achterste deel van het terrein is reeds goed landschappelijk ingepast door middel van een stevige groenzone, passend in het kleinschalige, besloten landschapstype rondom Eerde;
- De blauw-witte loods (zuidwestzijde van het plangebied) is op dit moment vanaf de Eerdsebaan goed zichtbaar. Het aanbrengen van beplanting langs deze zijde zou een kwaliteitsverbetering zijn. Voorwaarde is wel dat er voldoende ruimte overblijft voor (vracht)auto's om rondom het gebouw te rijden;
- Ongeveer halverwege de noordelijke perceelgrens staat een L-vormige stalen wand tegen de betonnen achtermuur gebouwd. Dit op de inrichtingstekening als 'bunker' aangeduide bouwwerk heeft geen dak en is dus een bouwwerk, geen gebouw zijnde. (In het principeverzoek was abusievelijk er van uitgegaan dat dit bouwwerk een gebouw was.) Op grond van artikel 5.2.5 onder d van het vigerende bestemmingsplan zijn een overig bouwwerk, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 meter bedragen. Deze stalen muur is aanzienlijk lager dan 10 meter. Deze stalen wand kan dus behouden blijven, aangezien het een legaal bouwwerk is;
- Aan het begin van de noordelijke perceelgrens staan lage opslaghokken. Deze opslaghokken zullen conform het principeverzoek gesloopt worden;
- Aan de straatzijde (Den Dubbelen) wordt alles opgeknapt en schoongemaakt. Het groen in en rondom de sloot wordt gesnoeid;
- De benodigde sloopwerkzaamheden van de aan- en uitbouwen zijn reeds uitgevoerd vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan. De opdrachtgever wil echter één bijgebouw behouden, waarvan aanvankelijk gedacht was dat dit gesloopt zouden worden. Het betreft een overkapping aan de achterzijde van het terrein, die gebruikt wordt voor opslag van materieel. Deze overkapping is omzoomd door groen en is vanaf de openbare ruimte nergens zichtbaar. Het behoud van dit gebouw heeft geen nadelige effecten voor de omgeving.

3.2 Functies

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied enkel een groente- en fruitconservenfabriek toegestaan. Het initiatief betreft de wijziging van de huidige gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing. De bouwmogelijkheden veranderen niet.

Het pand blijft in zijn huidige omvang bestaan, behoudens enkele aanbouwen en overkappingen die worden gesloopt, zie tekening bijlage 2. Het bedrijfsbebouwing heeft, na deze sloopwerkzaamheden, een bruto vloeroppervlakte van circa 5.005 m². Deze oppervlakte is als maximaal toegestane oppervlakte in de regels opgenomen. Volgens het vigerend bestemmingsplan is een oppervlakte van 5.540 m² toegestaan. Planologisch gezien neemt de toegestane bebouwde oppervlakte dus af met $5.540 - 5.005 = 535$ m². De nieuwe omvang (van 5.005 m²) is noodzakelijk op grond van de volgende redenen:

- Het initiatief voorziet in een behoefte aan kleinere bedrijfsruimten en is een goede aanvulling op de grootschalige ontwikkelingen op de verschillende bedrijventerrein in de omgeving. Vanuit de markt is er reeds (veel) interesse getoond. Zoals het er nu naar uitziet, zal een groot deel van de ruimten op korte termijn verhuurd kunnen worden.
- Het herbestemmen van dit industriële gebouw tot een bedrijfsverzamelgebouw is een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. In plaats van een groot nieuw bedrijfsverzamelgebouw of een groot aantal kleine panden voor de individuele huurders elders te realiseren, wordt een bestaand gebouw geschikt gemaakt voor een nieuwe functie.
- Het pand ligt vlak bij de snelweg en is daardoor goed bereikbaar. Het ligt aan de rand van het dorp en veroorzaakt geen (of beperkte) overlast richting de omgeving. Het is dus een goede locatie voor een dergelijke functie. Het optimaal benutten van deze locatie is ruimtelijk gezien gewenst, aangezien dit de ruimtevraag op andere (minder geschikte) locaties vermindert.
- Het pand is in goede staat. Het eventueel slopen van delen ervan zou kapitaalvernietiging zijn, de verdienencapaciteit verminderen en daarmee (onnodige) druk op de bedrijfsexploitatie zetten. Deze huidige omvang maakt een gezonde bedrijfsexploitatie mogelijk vanwege het gevarieerde aanbod van grote en kleine ruimten in het gebouw. Huurders kunnen makkelijk doorschuiven of extra ruimte bijhuren.

Het pand zal intern zodanig verbouwd worden dat het geschikt is voor verschillende te verhuren opslag-, bedrijfs- en kantoorruimten. Hierbij wordt ten aanzien van de kantoorruimten met name gedacht aan zelfstandige verhuur van enkele betaalbare kantoorunits aan kleinere (startende) bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Ten aanzien van de bedrijfsruimten is het voornemen om deze - afhankelijk van de vraag en behoefte -

eveneens in afzonderlijke delen te verhuren ten behoeve van opslag en kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling zal zich met name richten op de huisvesting van kleinere ondernemingen die hun onderneming de volgende stap willen laten maken.

Vanwege de interne ontsluitingsstructuur van de gebouwen lenen deze zich uitstekend voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. De gebouwen zijn in ruime mate voorzien van toegangspoorten hetgeen verdeling van de ruimten in de verhuurbare units relatief eenvoudig maakt.

De ingangen voor vrachtverkeer (overheaddeuren) bevinden zich alleen aan de west- en noordzijde van het gebouw.

Een van de (in juni 2014 geformuleerde) uitgangspunten voor de planontwikkeling was dat er op de locatie bedrijven met milieucategorie 1 en 2 mogen komen. Het planproces heeft vertraging opgelopen, waardoor de situatie eind 2016 (het moment van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan) is veranderd ten opzichte van die in 2014 (ten tijde van de principeuitspraak. Het plan speelt in op veranderingen in de markt. Kleinschalige bedrijven, die enerzijds te groot zijn voor een woonwijk en anderzijds te klein zijn voor het bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld om een werkplaats met een machine of een werkplaats voor het repareren van auto's, hebben behoefte aan bedrijfsruimten met een oppervlakte van 500 m². Het plan concurreert dus niet met de bedrijventerreinen, omdat die bedoeld zijn voor grotere bedrijven. De locatie Den Dubbelen leent zich goed voor dergelijke bedrijvigheid vanwege de ligging en de aard van het gebouw.

Het oorspronkelijke concept (ontwerp)bestemmingsplan stonden alleen bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2 toe, conform de principeuitspraak. In voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan zijn tevens bedrijven toegestaan behorend tot milieucategorie 3.1 met een vloeroppervlak van maximaal 500 m² en een richtafstand voor geur en gevaar van maximaal 30 meter en een richtafstand voor geluid en stof van 50 meter. Deze laatste categorie bedrijven hebben dezelfde milieu-uitstraling als bedrijven in milieucategorie 2 vanwege de volgende redenen:

- Het gebouw heeft goed geïsoleerde buitenwanden (vanwege de oorspronkelijke functie), waarmee sprake is van een verminderde geluidsemissie van binnen naar buiten.
- Op de noordelijke perceelgrens staat een betonnen afscheidingswand van 4,5 meter hoog. Deze wand heeft een geluidswerend effect op de woningen aan de noordzijde van het plangebied.
- Alle bedrijfsactiviteiten vinden inpandig plaats. Op het buitenterrein vinden alleen het verkeer en parkeren plaats. Op het buitenterrein is geen opslag van stufgevoelige stoffen.

In voorliggend bestemmingsplan worden dus ook bepaalde bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan, ondanks het feit dat het principebesluit uitgaat van milieucategorie 2. Is hiermee sprake van (wezenlijke) een verruiming van de gebruiksmogelijkheden? Het antwoord hierop is: nee. In het oorspronkelijke concept (ontwerp)bestemmingsplan was (net zoals in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied) in de bestemming Bedrijf een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt een bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2 op de locatie toe te staan, mits dit bedrijf 'naar aard en invloed' gelijk is aan een milieucategorie 2 bedrijf. Dit betekent dat de bedrijven in milieucategorie 3.1 die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen zich ook via een afwijkingsbevoegdheid hadden kunnen vestigen. Vanwege de hierboven beschreven specifieke eigenschappen van de locatie is het mogelijk om een aantal milieucategorie 3.1 bedrijven rechtstreeks toe te staan. Dit betekent tevens dat het niet noodzakelijk is om een extra bijdrage (ten opzichte van de in het principebesluit geformuleerde randvoorwaarden) te leveren in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Het terrein heeft twee ingangen, die beiden met een poort afgesloten kunnen worden. De noordelijke entree zal het meest gebruikt worden, omdat de te verhuren ruimtes grotendeels aan deze zijde van het gebouw liggen. Het is mogelijk om met een (vracht)auto rondom het hele gebouw te rijden.

3.3.2 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het rapport, "Eindnota, Parkeernormen Gemeente Uden en Veghel", d.d. 24 oktober 2006. Deze nota bevat echter geen parkeernorm voor de functie bedrijfsverzamelgebouw. Daarom worden bij het opstellen van de parkeerbalans de parkeernorm voor bedrijfsverzamelgebouwen uit de CROW-publicatie 317 gebruikt. Hierin wordt als parkeerkencijfer voor een bedrijfsverzamelgebouw een norm van 1,7 - 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden. Gezien de aard van het pand wordt voor deze locatie een norm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo toegepast. De te verhuren ruimten zijn met name geschikt voor arbeidsextensieve bedrijven, waaronder opslag. Dit wordt bevestigd door de markt. De bedrijven die nu interesse tonen zijn overwegend arbeidsextensieve bedrijven of bedrijven die op zoek zijn naar opslagruimte.

Het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing bedraagt 5.005 m². Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus: $5.005 \times 1,7 / 100 = 85$ parkeerplaatsen. Op de inrichtingsschets zijn 95 parkeerplaatsen ingetekend. Het plangebied biedt dus voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernormen te voldoen. Het parkeren is geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3.3 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend met behulp van de ASVV 2004. Per functie (wonen, werken, etc.) zijn kencijfers gegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het plangebied ligt binnen het 'buitengebied'.

De groente- en fruitconservenfabriek in het vigerende bestemmingsplan valt in de categorie 'arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf' conform de ASVV. De verkeersgeneratie voor dit type bedrijf bedraagt 10,9 bewegingen per 100 m² bvo. De maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 5.005 m². Dit resulteert in $(10,9 \times 5.005 / 100) = 546$ voertuigbewegingen (incl. vrachtverkeer) per etmaal.

Het plan behelst het exploiteren van het bestaande gebouw als 'bedrijfsverzamelgebouw'. De verkeersgeneratie conform de ASVV bedraagt 8,7 bewegingen per 100 m² bvo. Hierbij wordt opgemerkt dat dit een gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven betreft. In het plan is een maximale hoeveelheid aan arbeidsintensieve bedrijvigheid opgenomen. In de berekening van de verkeersgeneratie is echter uitgegaan van een gelijkwaardige mix (worst-case). De bruto vloeroppervlakte wordt iets kleiner en bedraagt in de nieuwe situatie 5.005 m². Dit resulteert in $(8,7 \times 5.005 / 100) = 436$ verkeersbewegingen (incl. vrachtverkeer) per etmaal.

Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vigerende situatie. Hiermee vormt de verkeerssituatie geen (planologische) belemmering voor de ontwikkeling.

3.4 Groen

Langs de noordwestzijde van het plangebied ligt een brede opgaande groenstrook op het terrein. Verder bevindt zich rondom het perceel op terrein van derden ook opgaand groen. Het grote gebouw wordt daardoor reeds grotendeels aan het zicht onttrokken. Tussen de Eerdsebaan en het bedrijfsgebouw ligt echter een open weideperceel, waardoor het gebouw in het oog springt. Om ook deze zijde van het perceel landschappelijk in te passen wordt een rij van rode zuileiken (*Fagus sylvatica*) geplant. De bomen staan 5 meter uit elkaar (h.o.h.) en 0,5 meter uit de perceelgrens. Zo blijft er voldoende ruimte over voor vrachtauto's om rond te kunnen rijden, en tegelijkertijd wordt het zicht op het bedrijfsgebouw vanaf de Eerdsebaan verminderd. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie weer en een impressie van de toekomstige situatie met de eiken.



BESTAANDE SITUATIE VANAF DE EERDSEBAAN



IMPRESSIE TOEKOMSTIGE SITUATIE VANAF DE EERDESEBAAN

In bijlage 3 van de regels is een beplantingsplan opgenomen met de exacte locatie van de bomen en een omschrijving van het beheer. Deze bomen zijn vooruitlopend op de planologische procedure reeds aangeplant, zoals te zien is op foto 4 in paragraaf 2.2.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Voorliggend initiatief raakt geen van deze nationale belangen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met c.q. past binnen het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Het plangebied ligt binnen 'gemengd landelijk gebied'. Het provinciale beleid binnen het gemengd landelijk gebied is gericht op multifunctioneel gebruik: *"In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties."*

Meer specifiek ligt het plangebied in het 'zoekgebied voor verstedelijking'. Over werken in dit zoekgebied zegt de Structuurvisie het volgende: *"Ontwikkelingen, zoals [...] werken, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties."*

Onderhavig plan betreft het omzetten van een vrijgekomen groenteschoonmaakbedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw. De nieuwe functies vinden plaats binnen het ruimtebeslag van het bestaande bedrijf. Als gevolg van het plan worden geen omgevingskwaliteiten aangetast, zoals nader is beschreven in paragraaf 5.2. Ook vormt de ontwikkeling geen belemmering voor omliggende functies, zoals te lezen is in paragraaf 5.1.

Conclusie

Onderhavig plan past in het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. De locatie ligt in het Gemengd landelijk gebied en binnen een Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan is gezien de aard en omvang aan te merken als een (kleinschalige) stedelijke ontwikkeling, zoals in de voorbereidingsfase met de Provincie Noord-Brabant is afgestemd. Daarmee zijn de volgende artikelen van toepassing:

- artikel 3.1 – zorgplicht ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 4.4 – ontwikkeling van bedrijventerreinen kantorenlocaties;
- artikel 8.1 – zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Verantwoording artikel 3.1

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat sprake is van behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd omdat sprake is van hergebruik van een bestaand pand, sloop overtollige bebouwing en de aanleg van een landschappelijke inpassing.

Tevens moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en dat - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Het doel van de Ladder is tweeledig: het voorkomen van onnodige uitbreiding van het stedelijk gebied en het tegengaan van leegstand. Overigens wordt opgemerkt dat momenteel aan een wijziging van het Bro ten aanzien van de Ladder wordt gewerkt, die naar verwachting in 2017 zal worden ingevoerd.

Het initiatief betreft de herbestemming van een bestaand bedrijfspand (groente- en conservenfabriek) met een bruto vloeroppervlakte van circa 5.000 m² naar een bedrijfsverzamelgebouw. Is in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro? De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, conform de definitie van het Bro - de Nota van Toelichting van het Bro hanteert een andere definitie voor het bestaand stedelijk gebied dan de Verordening ruimte - en het bebouwd oppervlak blijft gelijk. Hiermee wordt dus in ieder geval aan één van de twee hoofddoelstellingen van de

Ladder voldaan: het voorkomen van onnodige uitbreiding van het stedelijk gebied. Uit jurisprudentie volgt dat de Afdelingslijn is dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het geval er geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag. Echter, indien sprake is van "zodanige functiewijzigingen" kunnen planologische gebruikswijzigingen wel als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen kwalificeren. Bijvoorbeeld dat de nieuwe ontwikkeling tot leegstand elders leidt. Dit laatste is niet het geval, omdat de bedrijfsruimten bedoeld zijn voor bedrijven, die te groot zijn voor een bedrijf-aan-huis-situatie en te klein voor een bedrijventerrein. (In de praktijk blijkt al dat er behoefte is aan dit type bedrijfsruimte.)

De locatie is niet multimodaal ontsloten, maar is wel uitstekend ontsloten voor gemotoriseerd verkeer vanwege de ligging nabij de A50.

Verantwoording artikel 4.4

In de toelichting van dit artikel staat letterlijk: "De provincie vindt het belangrijk dat een substantieel deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten." Voorliggend initiatief betreft de herstructurering van een bestand bedrijfsgebouw en voldoet dus aan dit artikel.

Verantwoording artikel 8.1

De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij dient ook ingegaan te worden op de aspecten als benoemd in artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap. Het plan betreft een functiewijziging van 'groente- en conservenfabriek' naar 'bedrijfsverzamelgebouw', waarbij het bestaande gebouw behouden blijft en de toegestane milieucategorie teruggaat van 3.2 naar 3.1. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt en wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hiermee wordt aan dit artikel voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Verordening ruimte.

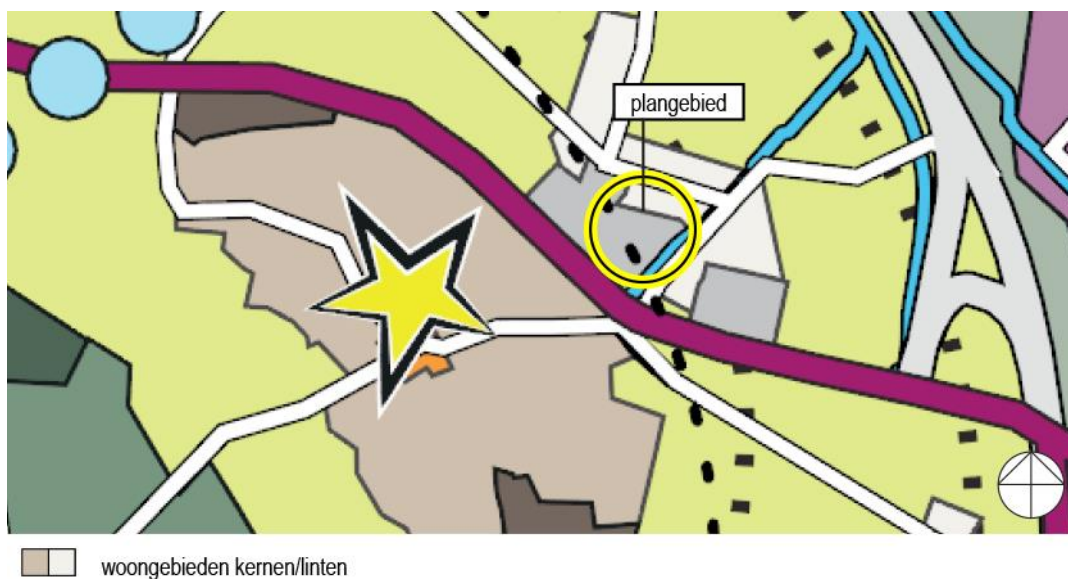
4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Door de gemeente Veghel is op 19 december 2013 de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTURVISIE VEGHEL 2030

De planlocatie is niet specifiek aangeduid in de Structuurvisie Veghel 2030. Wel wordt aangegeven dat een bedrijf qua maat en classificatie moet passen in de omgeving. Hoe groter het bedrijf, hoe groter de afstand tot woningen moet zijn. In voorliggend bestemmingsplan gaat de milieucategorie van het bedrijf van 3.2 terug naar 3.1. Dit is gunstig voor de omgeving en sluit aan bij het beleid van de Structuurvisie. Daarnaast kampt ook Veghel met een overschot aan bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. Verdere differentiatie van bestaande en toekomstige bedrijventerreinen is daarom het devies. Het initiatief voorziet in een behoefte aan kleinere bedrijfsruimten voor bijvoorbeeld opslag en kleinschalige bedrijvigheid. Hiermee is het plan een goede aanvulling op het aanbod van grootschalige ontwikkelingen op de bestaande bedrijventerreinen.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Veghel 2030.

4.3.2 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ontwikkelingen in het buitengebied eist de Verordening ruimte, zie paragraaf 4.2.2, dat bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het Ruimtelijke Regionaal Overleg (RRO) van 10 januari 2013 is afgesproken dat ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën worden ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. Hiervoor is een bijdrage van 20% van de grondwaardevermeerdering vereist. Los daarvan moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening in relatie tot voorliggend bestemmingsplan. Aan de orde komen:

- mate van kwaliteitsverbetering;
- wijze van kwaliteitsverbetering (fysieke prestatie);
- zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering).

4.3.2.1 Mate van kwaliteitsverbetering

De basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering moet minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde van de grond op basis van het vigerende bestemmingsplan en de waarde op basis van het nieuwe bestemmingsplan, uitgedrukt in euro's. In voorliggend bestemmingsplan verandert de bestemming ('Bedrijf') niet. Het soort bedrijf en de toegestane milieucategorie die binnen de bestemming zijn toegestaan veranderen wel. In de huidige situatie is een groenteverwerkingsbedrijf met een milieucategorie 3.2 toegestaan. In de nieuwe situatie een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en bepaalde kleinschalige (tot 500 m²) bedrijven in milieucategorie 3.1.

Planologisch gezien blijft de grondwaarde echter gelijk, omdat de gronden zowel in de huidige als in de nieuwe situatie de bestemming 'Bedrijf' hebben. Dat betekent dat er geen basisinspanning geleverd hoeft te worden.

Bij een categorie 3-ontwikkeling moet wel sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Voor voorliggend plan is een beplantingsplan opgesteld waarin de landschappelijke inpassing is vastgelegd, zie bijlage 3 bij de regels.

4.3.2.2 Wijze van kwaliteitsverbetering (fysieke prestatie)

De provincie omschrijft het doel van de kwaliteitsverbetering van het landschap als volgt. Het gaat om 'een mooier Brabant', waarbij de plaatselijke kwaliteiten en diskwaliteiten centraal staan.

De locatie is enkele malen bezocht om de sterke en zwakke punten vast te stellen. Deze zijn in paragraaf 3.1 nader omschreven. Op basis hiervan is een beplantingsplan voor de locatie gemaakt, zie bijlage 3 van de regels.

De fysieke prestatie bestaat in dit geval uit het aanplanten van een bomenrij om de bestaande bebouwing beter in te passen. Dit is kwaliteitsverbetering voor het landschap.

4.3.2.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering)

Gelet op de Verordening ruimte moet bij het nemen van een ruimtelijk besluit aangetoond zijn, dat wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De initiatiefnemer zal hieromtrent een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te sluiten. In de regels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen een jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden gerealiseerd moet zijn.

(In dit geval is de landschappelijke inpassing reeds gerealiseerd, omdat de initiatiefnemer er waarde aan hecht dat het pand en terrein goed verzorgd zijn.)

4.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het plan betreft de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand waarop reeds een bedrijfsbestemming rust. Het uitvoeren van een historische toets of een bodemonderzoek is niet nodig omdat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden, die leiden tot het roeren van de grond en omdat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds langdurig verblijf van mensen is toegestaan.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandsstap' worden teruggebracht.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals (agrarische) bedrijvigheid.

Invloed plan op de omgeving

Het vigerende bestemmingsplan staat een groente- en fruitconservenfabriek toe, die volgens bovengenoemde handreiking tot milieucategorie 3.2 behoort. In het geplande bedrijfsverzamelgebouw zijn alle bedrijven met categorie 1 en 2 toegestaan. De (met één afstandsstap) gereduceerde richtafstand voor een milieucategorie 2 bedrijf bedraagt 10 meter. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens en is weergegeven op onderstaande afbeelding. Er liggen geen geluidgevoelige objecten binnen deze richtafstand.



Tevens zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.1 met een richtafstand voor geur en gevaar van maximaal 30 meter en een richtafstand voor geluid en stof van maximaal 50 meter en een vloeroppervlakte van maximaal 500 m². De (met één afstandsstap) gereduceerde richtafstand voor een milieucategorie 3.1 bedrijf bedraagt 30 meter. Deze richtafstand is uitgezet vanaf de gevels van de omliggende gevoelige objecten (woningen) en is weergegeven op onderstaande afbeelding.



MILIEUZONERING BEDRIJVEN MILIEUCATEGORIE 3.1

Kleine delen van het als 'Bedrijf' bestemde terrein liggen binnen de contouren; in totaal circa 775 m² (6% van de bestemming). Het bestaande bedrijfsgebouw ligt in dit geval geheel buiten deze contouren.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor categorie 3.1 bedrijven, mits de bedrijfsactiviteiten inpandig plaatsvinden met uitzondering van parkeren, laden en lossen.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Een bedrijfsverzamelgebouw is geen milieugevoelig object. Een toetsing van de invloed van omliggende inrichtingen op het plan is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Uit de Risicokaart volgt dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is derhalve niet aan de orde.

Daarnaast blijkt dat het plangebied thans zelf een risicovolle activiteit betreft door de aanwezige opslag van ammoniak. Deze opslag zal als gevolg van het plan verdwijnen, waardoor het bedrijf niet langer een risicovolle activiteit betreft. Dit is een verbetering voor de omgeving.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

De dichtstbijzijnde veehouderij is de rundveehouderij op het adres De Horstjens 6 op een afstand van 90 meter van het plangebied. Op het adres Den Dubbelen 4, direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied is ook een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft sinds 2002 geen vergunning meer voor het exploiteren van een veehouderij. Ook het adres Den Dubbelen 11, op circa 190 meter vanaf het plangebied, betreft een voormalige veehouderij.

Het plan omvat geen (nieuwe) geurgevoelige objecten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds langdurig verblijf van mensen toegestaan. De omliggende veehouderijen worden derhalve niet belemmerd in hun bedrijfsvoering ten gevolge van het plan. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Verkeerslawaaï

Het initiatief betreft de omzetting van een groenteschoonmaakbedrijf met milieucategorie 3.2 in een bedrijfsverzamelgebouw voor opslag-, bedrijfs- en kantoorruimte van ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke ruimten zijn geen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet noodzakelijk. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is niet noodzakelijk.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

De effecten van een initiatief op de luchtkwaliteit zijn afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking. Als gevolg van het plan neemt de verkeersaantrekkende werking af ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering, zoals beschreven in paragraaf 3.3.3. Er kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

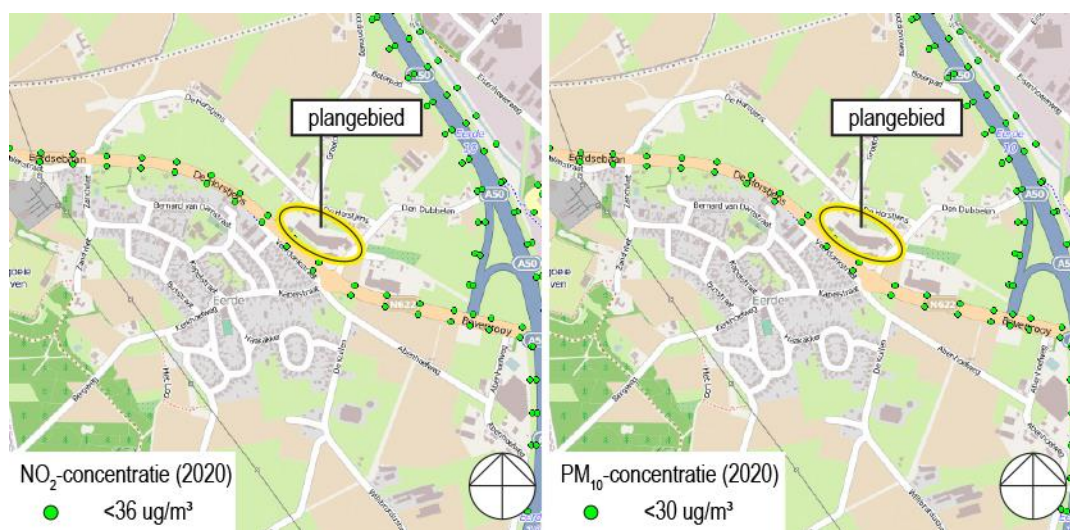
- 60 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂ tot 2015;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂ vanaf 2015;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀;
- 25 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} vanaf 2015;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Een bedrijfsverzamelgebouw is geen gevoelig object.

Desalniettemin is aan de hand van de NSL-monitoringstool beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan.

Onderstaande afbeeldingen geven de resultaten van de monitoringstool voor de stoffen PM₁₀ en NO₂ voor het jaar 2020 weer.



Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.3 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Maar aangezien de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 75 hectare voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gezien de resultaten van de in hoofdstuk 5 uitgevoerde milieu-analyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significante nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen significante nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

5.2.1.2 Analyse

Het initiatief betreft slechts een wijziging in het gebruik. Het bestaande pand blijft grotendeels behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bodem wordt niet geroerd als gevolg van het plan. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden niet verstoord. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 is wel ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Den Dubbelen en De Horstjens worden aangemerkt als cultuurhistorisch redelijk waardevolle lijnelementen. Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan, en de afstand (> 14,3 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen) kan er geen sprake zijn van negatieve effecten van het plan op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plan betreft een wijziging in het gebruik van een bestaand pand. Daarnaast ligt het plangebied in een stedelijke, bebouwde omgeving en is het perceel vrijwel geheel verhard of bebouwd. Het initiatief behelst slechts enkele beperkte bouwkundige ingrepen aan het gebouw. Enkele onderschikte aanbouwen, zoals afdaken en een steigerconstructie, worden gesloopt, zie onderstaande afbeeldingen.



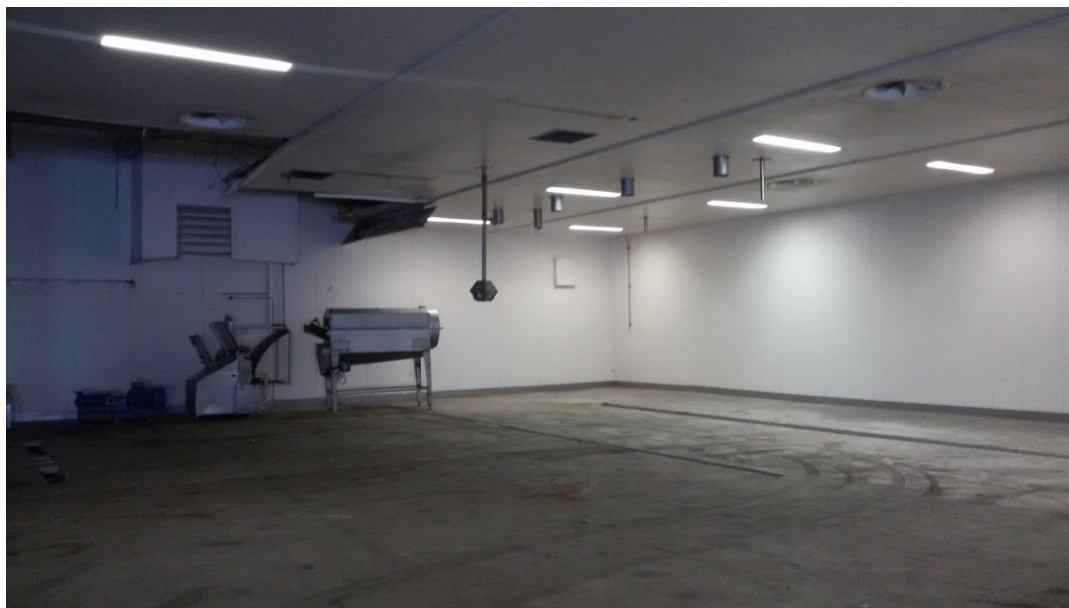
TE SLOPEN AANBOUW LINKS TEGEN HET HOOFDGEBOUW (MET VERKEERSBORD)



TE VERWIJDEREN STEIGERCONSTRUCTIE, OVERKAPPING EN ONDERGRONDSE PUTTEN

Deze zijn echter ongeschikt voor beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld vleermuizen of vogels.

Inpandig zijn geen significante bouwkundige ingegrepen nodig. De te verhuren ruimten zijn in goede staat en worden als zodanig verhuurd. Onderstaande afbeelding is een foto in één van de te verhuren ruimten. Mogelijk dat op een enkele plaats een deuropening dichtgemetseld moet worden, maar daar blijft het dan ook bij.



EEN VAN DE TE VERHUREN RUIMTEN

Indien in de toekomst grotere ingrepen plaats zullen vinden, zal in het kader van de omgevingsvergunning een flora en faunaonderzoek uitgevoerd worden.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

Het project betreft enkel een wijziging in het gebruik binnen een bestaand pand. Enkele overtollige bouwdelen worden gesloopt, maar het verhard oppervlak blijft gelijk. Volgens de eisen van het waterschap en de gemeente is in dat geval geen extra waterberging vereist. De behandeling van hemel- en afvalwater zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief en voldoet aan de eisen van de gemeente en het waterschap.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan betreft een aantal aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond; is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd.

6.1 Behoefte

Voorliggend initiatief betreft de herbestemming van een pand dat momenteel grotendeels leegstaat, omdat de bedrijfsactiviteiten van de oorspronkelijke gebruiker op deze locatie zijn gestaakt. De eigenaar van het pand wil de leegstaande ruimten verhuren. Het bestemmingsplan staat alleen het gebruik van het pand als 'groente- en fruitconservenfabriek' toe. Het is in de afgelopen jaren gebleken dat hier geen behoefte aan is.

Daarom wil de initiatiefnemer het pand in kleinere eenheden verhuren. Deze kleinere bedrijfsruimten kunnen gebruikt worden voor opslag en kleinschalige bedrijvigheid. Hiermee is het initiatief een goede aanvulling op de grootschaligere ontwikkelingen op de bedrijventerreinen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden op de initiatiefnemer verhaald via de legesverordening van de gemeente. Daarnaast zal ook eventuele planschade in de exploitatieovereenkomst worden geregeld.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd via legesverordening.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Het gehele bedrijfsperceel is bestemd als 'Bedrijf'. Met een aanduiding is de maximaal toegelaten milieucategorie aangegeven. Er mogen zich bedrijven van categorie 1 en 2 en bepaalde kleinschalige (tot 500 m²) van categorie 3.1 vestigen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeren, verkeer en groen toegestaan.

Voor deze bestemming zijn bouwregels opgenomen, waarin onder andere de afstand tot de bouwperceelgrens, de maximaal bebouwde oppervlakte en de bouwhoogte zijn geregeld. Met een afwijking is het onder voorwaarden mogelijk een groter bebouwd oppervlak te realiseren of op een kortere afstand van de bouwperceelgrens te bouwen. Tevens zijn wijzigingsregels met voorwaarden opgenomen ten behoeve van de verandering en de vergroting van het bestemmingsvlak.

Groen (artikel 4)

Zowel de bestaande groenstrook als de nieuwe groenvoorziening zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 4 (artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden. Hierbinnen geldt voor het bouwen een plicht tot archeologisch onderzoek, die is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 30 cm en een oppervlakte van minimaal 10.000 m². Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemming voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Tevens zijn regels ten aanzien van ondergronds bouwen en afwijkende bouwhoogten van de bestaande muur en lichtmasten opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is het strijdige gebruik opgenomen. Voorts zijn regels opgenomen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

De algemene aanduidingsregels bevatten regelingen voor de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedurestappen:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De Provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd, zie bijlage 4. (In de brief van de gemeente wordt per abuis over een andere projectlocatie gesproken. Het advies is echter wel van toepassing op voorliggend plangebied). De provincie heeft in een mondelinge toelichting aangegeven dat zij van belang acht dat:

- het gebouw specifiek als 'bedrijfsverzamelgebouw' wordt bestemd;
- onderbouwd wordt waarom de totale oppervlakte van het gebouw nodig is;
- sprake is van kwaliteitswinst zoals bedoeld in de Verordening ruimte.

Het waterschap Aa en Maas heeft geen opmerkingen op het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Luchtfoto**

Bijlage 2 **Bestaande toestand**

Bijlage 3 **Inrichtingstekening**

Bijlage 4 **Vooroverleg reactie provincie**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Den Dubbelen 3 met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0042017P-ON01 van de gemeente Meierijstad

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 afhankelijke woonruimte

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

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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, met uitzondering van een beroep aan huis

1.11 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of meerdere bedrijven

1.13 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf

1.14 bestaand

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. 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 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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde

1.21 detailhandel

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

1.22 gebouw

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

1.23 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak

1.24 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil

1.25 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden

1.26 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde

1.27 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is

1.28 parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen

1.29 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen

1.30 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

1.31 productiegebonden detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces

1.32 prostitutie

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

1.33 seksinrichting

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

1.34 voorgevelrooilijn

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

1.35 voorziening van algemeen nut

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

1.36 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit

1.37 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen

1.38 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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

2.4 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.6 de afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren)

2.9 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw': niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, met uitzondering van detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw': tevens niet-agrarische bedrijven uit de milieucategorie 3.1 met een vloeroppervlak van maximaal 500 m², zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 2;
- c. bij een niet-agrarisch bedrijf zoals bedoeld onder a. behorende productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter;
- c. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelgrens mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 5 meter;
- d. binnen de bestemming wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende normen;
- e. het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand bouwwerken tot bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub c, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- d. de situering is vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.2 Vergroting van de bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub e, voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of -ontwikkeling van het bedrijf of de vergroting vormt een aanmerkelijke verbetering in landschappelijk en/of milieuhygiënisch opzicht, doordat bestaande buitenopslag of bedrijvigheid die plaatsvindt in de openlucht, ondergebracht kan worden in bedrijfsbebouwing;
- b. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de vergroting binnen bestaande bebouwing te doen plaatsvinden;
- c. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- f. de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt niet vergroot;
- g. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- h. de vergroting vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- i. de vergroting bedraagt niet meer dan 15% van de oppervlakte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- j. qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2.

3.3.3 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d en toestaan dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen ook buiten de bestemming mag plaatsvinden, mits:

- de parkeervoorzieningen in de nabijheid van de bestemming liggen;
- de realisatie en instandhouding van de parkeervoorzieningen buiten de bestemming zowel financieel als juridisch gewaarborgd is;
- sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast;
- ruimtelijk aanvaardbaar.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Parkeren

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen deze bestemming volgens het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen.

3.4.2 Landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden conform het in bijlage 3 van deze regels opgenomen beplantingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 en toestaan dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen ook buiten de bestemming mag plaatsvinden, mits:

- de parkeervoorzieningen in de nabijheid van de bestemming liggen;
- de realisatie en instandhouding van de parkeervoorzieningen buiten de bestemming zowel financieel als juridisch gewaarborgd is;
- sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast;
- ruimtelijk aanvaardbaar.

3.5.2 Verandering naar een ander niet-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a en sub b, voor het toestaan van een ander niet-agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot;
- b. de verandering betreft een bedrijf dat naar aard en invloed gelijk te stellen is met een bedrijf dat is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder milieucategorie 1 of 2, of dat is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) onder milieucategorie 3.1, met uitzondering van detailhandel;

- c. het bedrijf leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- d. de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. het parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- f. het bedrijf levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Verandering bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsvlak te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt niet vergroot;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak te doen plaatsvinden;
- d. de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. de indicatieve planologische hinderafstand (zoals blijkt uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten) wordt door de beoogde ontwikkeling niet vergroot;
- f. de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

Op of in de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
- i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 10.000 m²;
- c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil.

7.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte tot maximaal 10 meter onder peil, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

7.3 Muur en lichtmasten

In afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 4.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van de reeds (op de noordelijke perceelsgrens) aanwezige (betonnen) muur niet meer mag bedragen dan 4,5 meter;
- b. de bouwhoogte van de twee reeds aanwezige lichtmasten niet meer mag bedragen dan 25 meter.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- d. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakeluisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 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 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.
- c. 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.
- d. 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Den Dubbelen 3'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten (cat. 1 en 2)**

Bijlage 2 **Staat van Bedrijfsactiviteiten (cat. 3.1)**

Bijlage 3 **Beplantingsplan**



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

