Bestemmingsplan



Elst, Bemmelseweg 108

Bestemmingsplan Elst, Bemmelseweg 108

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: November 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0308ELSTbmlsewg108-ONTD

gemeente Overbetuwe

Elst, Bemmelseweg 108

Datum
November 2019

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 5
1.3 Huidig bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **10**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **11**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **12**
4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **18**
5.1 Milieueffectrapportage 18
5.2 Geluid 18
5.3 Luchtkwaliteit 19
5.4 Bedrijven en milieuzonering 20
5.5 Geurhinder 21
5.6 Bodem 21
5.7 Externe veiligheid 22
5.8 Kabels en leidingen 25
5.9 Waterparagraaf 25
5.10 Flora en fauna 27
5.11 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.12 Verkeer en parkeren 30

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **31**
6.1 Algemene opzet 31
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 31

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **34**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **35**
8.1 Inleiding 35
8.2 Inspraak 35
8.3 Overleg 35
8.4 Vaststellingsprocedure 35
8.5 Beroep 35

Bijlagen bij toelichting **37**

Bijlage 1 Aerius-berekening aanlegfase **37**

Bijlage 2 Aerius-berekening gebruiksfase **43**

Regels **49**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **49**
Artikel 1 Begrippen 49
Artikel 2 Wijze van meten 53

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 54
Artikel 3 Bedrijventerrein 54
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2 58

Hoofdstuk 3 Algemene regels 61
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 6 Algemene bouwregels 62
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 63
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 64
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 65

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 66
Artikel 10 Overgangsrecht 66
Artikel 11 Slotregel 67

Bijlagen bij regels 69

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Bemmelseweg 108 te Elst ligt op het bedrijventerrein De Merm. Op het perceel is een woning aanwezig. De bewoners ervaren het woon- en leefklimaat vanwege het omliggende bedrijventerrein als onprettig. Om die reden zijn de bewoners in gesprek gegaan met de gemeente Overbetuwe. Beide partijen zijn tot overeenstemming gekomen over een oplossing om de huidige ongewenste situatie op te heffen. De gemeente verkoopt daarbij een onbebouwde strook grond ten oosten van het perceel, zodat dit gezamenlijk met het woonperceel als één perceel kan worden verkocht. De huidige woonbestemming wordt gewijzigd naar een bedrijventerreinbestemming, zodat het perceel als bedrijfskavel kan worden verkocht. De huidige bewoners kunnen zich dan elders vestigen. Wanneer het huidige gebruik voor woondoeleinden wordt beëindigd, kunnen op enkele omliggende bedrijfspercelen bovendien ruimere gebruiksmogelijkheden worden geboden.

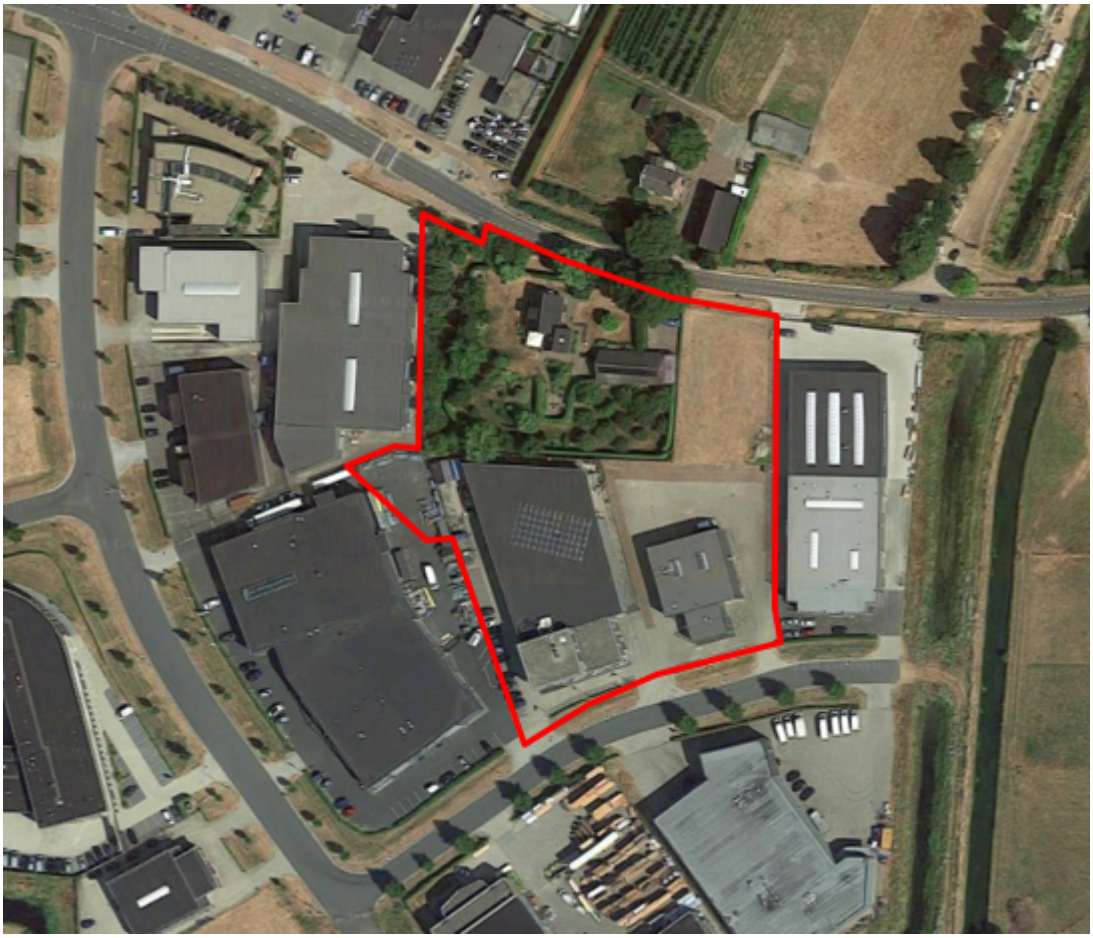
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, 'Elst, Bemmelseweg 108', voorziet daarin en geeft de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige bedrijfskavel aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige woonperceel Bemmelseweg 108 te Elst en (delen van) enkele omliggende bedrijfspercelen (Kolk 3/Marithaime 9-13, Kolk 5 en 7). Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Elst, sectie N, nrs. 1598, 1599, 2602 (ged.), 2946, 3309 en 4944 (ged.). Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Merm, ten zuidoosten van de kern Elst, nabij de A325 en ligt aan de rand van de bebouwde kom. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 zichtbaar en de begrenzing in figuur 1.2. De plangrens van dit bestemmingsplan is ruimer dan het woonperceel Bemmelseweg 108 vanwege de gewenste samenhangende wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de omliggende bedrijfskavels. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Bemmelseweg.



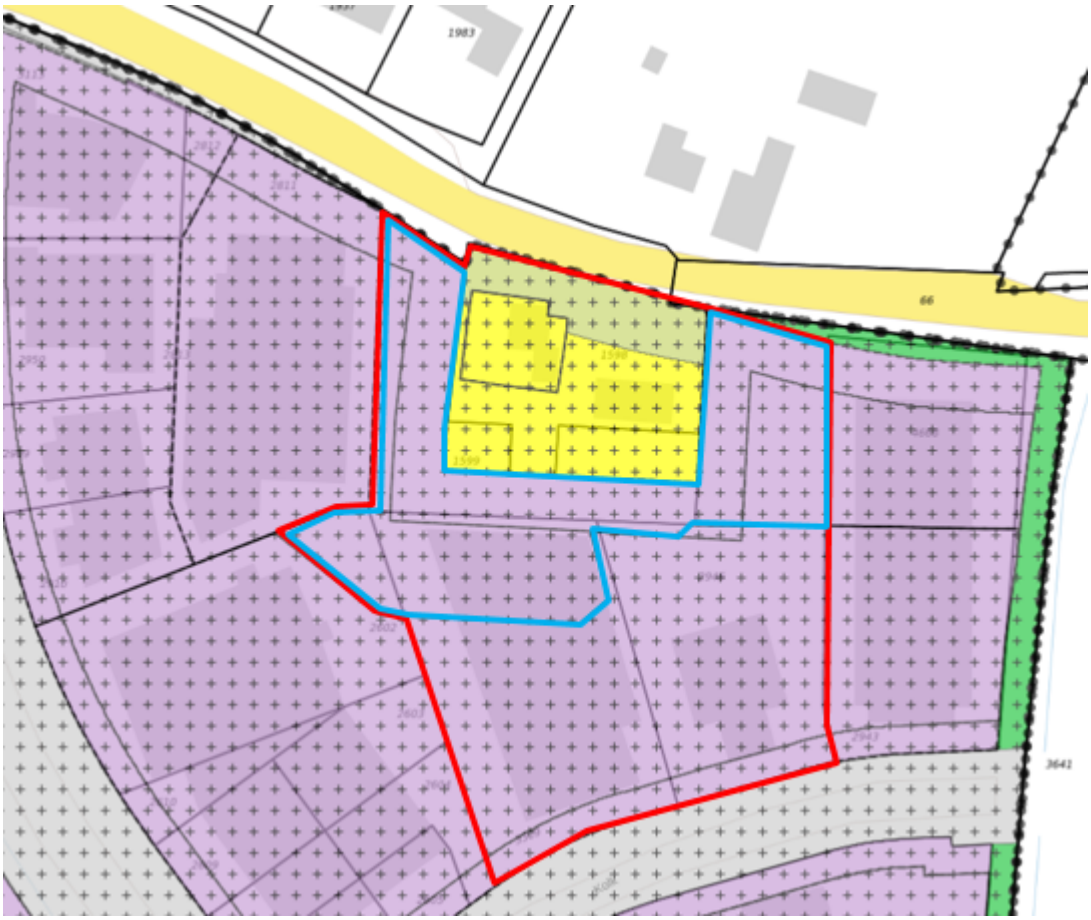
Figuur 1.1: ligging plangebied



Figuur 1.2: begrenzing plangebied

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Elst, de Merm', dat sinds 11 maart 2014 onherroepelijk is. Op het woonperceel Bemmelseweg 108 gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een vrijstaande woning is toegestaan. Op de omliggende gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn rondom het woonperceel (zie het lichtblauwe kader in figuur 1.3) uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Op de overige gronden zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 tot en met 3.2 toegestaan. In het plangebied is verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' van toepassing.



Figuur 1.3: Uitsnede huidig bestemmingsplan 'Elst, De Merm', met in rood kader de begrenzing van het plangebied en in blauw kader de zonering van milieucategorie 2

In de gewenste toekomstige situatie vervalt de woonfunctie in het plangebied en wordt het gehele plangebied gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Hiervoor is het noodzakelijk om de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. In het huidige bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te wijzigen in 'Bedrijventerrein' (artikelen 5.3.1 en 8.3.1). Het is, naast wijziging van de bestemming, ook wenselijk om de bouwmogelijkheden te verruimen. Het bouwvlak moet daarvoor worden vergroot, waarbij de voorgevellijn in lijn met de aansluitende bestaande bouwvlakken wordt voorzien. Dit is niet mogelijk binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheden. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Na beëindiging van de woonfunctie in het plangebied, kunnen bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 3.1 en 3.2 binnen een groter deel van het plangebied worden toegestaan.

Om de voorgaande redenen wordt het bestemmingsplan herzien.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel Bemmelseweg 108 een vrijstaande woning aanwezig. De omliggende gronden zijn in gebruik als tuin. Op het erf is tevens een bijgebouw aanwezig. Het perceel ten oosten van de woning, dat momenteel nog in eigendom van de gemeente is, is braakliggend. De overige gronden binnen het plangebied zijn in gebruik voor bedrijfsdoeleinden, zijn vrijwel geheel verhard en voor een groot deel bebouwd. De bedrijfsbebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen. Figuur 1.2 in het voorgaande hoofdstuk geeft een beeld van de huidige situatie.

De huidige situatie is zowel voor het woonperceel als de direct omliggende bedrijven niet optimaal. Het woon- en leefklimaat op het woonperceel wordt door de bewoners als zeer onprettig ervaren. Daarnaast worden de omliggende bedrijfslocaties door de aanwezigheid van de woning in zekere mate beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Er is uitsluitend lichte bedrijvigheid mogelijk (milieucategorie 1 en 2).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Voortzetting van de huidige situatie is op de lange termijn niet wenselijk. De huidige bewoners van de woning Bemmelseweg 108 hebben vanwege het woon- en leefmilieu de wens om op termijn ergens anders te gaan wonen. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen, zodat de gronden kunnen worden ontwikkeld als onderdeel van het bedrijventerrein De Merm. Hiervoor wordt een stuk gemeentegrond (deel van perceel 4944) verkocht, zodat de gronden als één bedrijfskavel van voldoende omvang kunnen worden verkocht. Voor de omliggende bedrijfskavels zou het beëindigen van de woonfunctie bovendien tot minder beperkingen van de gebruiksmogelijkheden leiden.

Om deze wensen mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de huidige woon- en tuinbestemming op het perceel te wijzigen naar een bedrijventerreinbestemming. Vanwege de beperkte omvang van het bouwvlak voor de huidige woning, is ook een verruiming van de bouwmogelijkheden gewenst. Met dit bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden om de gronden bedrijfsmatig te gebruiken en om bedrijfsgebouwen op te richten. De voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing wordt in lijn met de naastgelegen percelen gebracht. Voorwaarde voor het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden en voor het oprichten van nieuwe bebouwing is dat het huidige gebruik als woning is beëindigd.

Het gebruik van de bestaande woning voor woondoeleinden zal met de wijziging onder het overgangsrecht vallen. Dit gebruik mag worden voortgezet, maar na beëindiging niet worden hervat. Bij de eerstvolgende algemene herziening van het bestemmingsplan voor De Merm zal het overgangsrecht voor dit gebruik vervallen. Wanneer de huidige eigenaren op dat moment nog ter plaatse wonen, zal er persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen. Doel is dat het gebruik van de woning uiteindelijk zal worden beëindigd.

Bij beëindiging van het gebruik wordt het mogelijk om de percelen ten zuiden van het woonperceel (kavels 2602, 2946 en 3309) geheel voor bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie (maximaal 3.2) te gebruiken, omdat er niet langer een woning in de directe omgeving aanwezig is.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt een lokale ontwikkeling, die geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft, mogelijk gemaakt. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie
De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"*.

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand woonperceel op een bedrijventerrein wegbestemd en wordt het perceel toegevoegd aan het bedrijventerrein. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een stedelijke functie. In de toekomstige situatie wordt het perceel intensiever gebruikt en wordt er meer bebouwing toegestaan. Op een gedeelte van de omliggende gronden worden de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels verruimd. Hoewel de ontwikkeling relatief kleinschalig van aard is, omdat het om slechts één nieuwe bedrijfskavel gaat, is de ontwikkeling naar aard en omvang als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te beschouwen.

De ontwikkeling wordt ingegeven door de wens om de huidige situatie op termijn de beëindigen. Vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Merm, is het woon- en leefmilieu in de omgeving van het plangebied wezenlijk veranderd en is dit verre van optimaal te noemen. Handhaving van de woonfunctie op deze locatie is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dan ook niet wenselijk. Om deze functie daadwerkelijk te kunnen beëindigen, is een passende nieuwe bestemming nodig. Vanwege de ligging op het bedrijventerrein en omdat de kavel aan drie zijden wordt omgeven door bedrijfskavels, ligt het voor de hand om het perceel Bemmelseweg 108 eveneens een bedrijfsbestemming te geven. Hiermee wordt een passende nieuwe invulling aan het perceel gegeven en wordt de bestaande locatie met een stedelijke functie, binnen bestaand stedelijk gebied, optimaal benut. Dit past in het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en een passende toedeling van functies, zoals met de invoering van de Ladder is beoogd.

Conclusie
Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn er nog enkele actualisatieplannen vastgesteld, waarvan de meest recente op 19 december 2018 is vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat met een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

Beoordeling en conclusie
De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan de ontwikkeling moet worden getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt een woonperceel op een bedrijventerrein wegbestemd en gewijzigd naar een bedrijfskavel met in de omgeving passende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Artikel 2.3.3 van de verordening bevat regels voor bedrijventerreinen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een lokaal bedrijventerrein. Volgens de begripsbepaling in artikel 2.1.1 van de verordening is dit een *"bedrijventerrein waarop kleinschalige bedrijven met een lokale functie en een milieucategorie van ten hoogste categorie 3 kunnen worden geaccommodeerd.'* Op bedrijventerrein De Merm zijn bedrijven tot

maximaal categorie 3.2 toegestaan, er is geen sprake van grootschalige bedrijfskavels en de meeste bedrijven hebben een lokale functie. Op lokale bedrijventerreinen worden kavels van maximaal 0,5 hectare grootte toegestaan. De nieuwe bedrijfskavel is kleiner dan 0,5 hectare. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarden van de Omgevingsverordening. Daarnaast is het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen van belang. Dit wordt hierna afzonderlijk behandeld.

Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen
Bedrijventerreinen en uitbreiding van bedrijventerrein worden in de Omgevingsverordening slechts toegestaan, als wordt voldaan aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen (12 oktober 2017). Binnen de regio is er sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen. Vraag en aanbod sluiten vaak niet goed op elkaar aan. De regio wil sturen op het bereiken van een kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Dit is in het RPW concreet uitgewerkt. Per gemeente is het bestaande aanbod in beeld gebracht. Bedrijventerrein De Merm is aangemerkt als een lokaal bedrijventerrein.

In het RPW wordt het belang om lokaal gebonden bedrijvigheid een plek te kunnen geven en behouden in een gemeente onderschreven. Het RWP biedt ruimte voor maatwerk om bestaande bedrijventerreinen uit te kunnen breiden met minder dan 0,5 hectare. Het gaat daarbij niet om 'gewone' uitbreidingen van bedrijventerreinen, maar om kleine uitbreidingen van de bedrijventerreinbestemming. Het moet gaan om ontwikkelingen die tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden en een lokaal probleem oplossen. Daarvan is in dit geval sprake: er wordt een bestaand lokaal probleem opgelost en de toekomstige kavelinvulling sluit functioneel en ruimtelijk-stedenbouwkundig beter aan op de omgeving. Het plan vormt een afronding van het bestaande bedrijventerrein. De wijziging past daarom binnen de kaders van het RWP.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..
Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt..' (hierna: de Toekomstvisie+) vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de Toekomstvisie+ zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

In de gemeente Overbetuwe zijn 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten aanwezig. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen is een speerpunt in het beleid. Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijk blijvend aantal inwoners, meer woningen nodig en is dus meer ruimte nodig.

Beoordeling en conclusie
Het waarborgen van de kwaliteit van bedrijventerreinen binnen de gemeente, is één van de gemeentelijke opgaven volgens de Toekomstvisie+. Aandacht voor het (leef)milieu, gezondheid, veiligheid, meervoudig ruimtegebruik en diversiteit in werkgelegenheid zijn enkele manieren om deze kwaliteit te bereiken. Herstructurering gaat bij ontwikkeling van nieuw bedrijfsterrein boven uitbreiding. Voor optimalisatie van het ruimtegebruik en herstructurering ziet de gemeente in eerste instantie mogelijkheden in het zuidoosten van Elst, waar het plangebied ligt. Het plangebied maakt deel uit van een gebied, dat als bestaand bedrijventerrein is aangewezen. Met het plan, waarbij een woonperceel op het bestaande bedrijventerrein wordt omgezet naar een bedrijfskavel, is sprake van optimalisatie van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling, die past in de doelstellingen van de Toekomstvisie+.

Visie Elst Zuidoost
De Visie Elst Zuidoost is op 27 maart 2012 vastgesteld. Met deze visie legt de gemeente Overbetuwe haar strategisch ruimtelijk-functioneel beleid voor de langere termijn (tot 2025) voor het gebied Elst Zuidoost vast. Het plangebied maakt deel uit van het gebied, waarop de visie betrekking heeft.

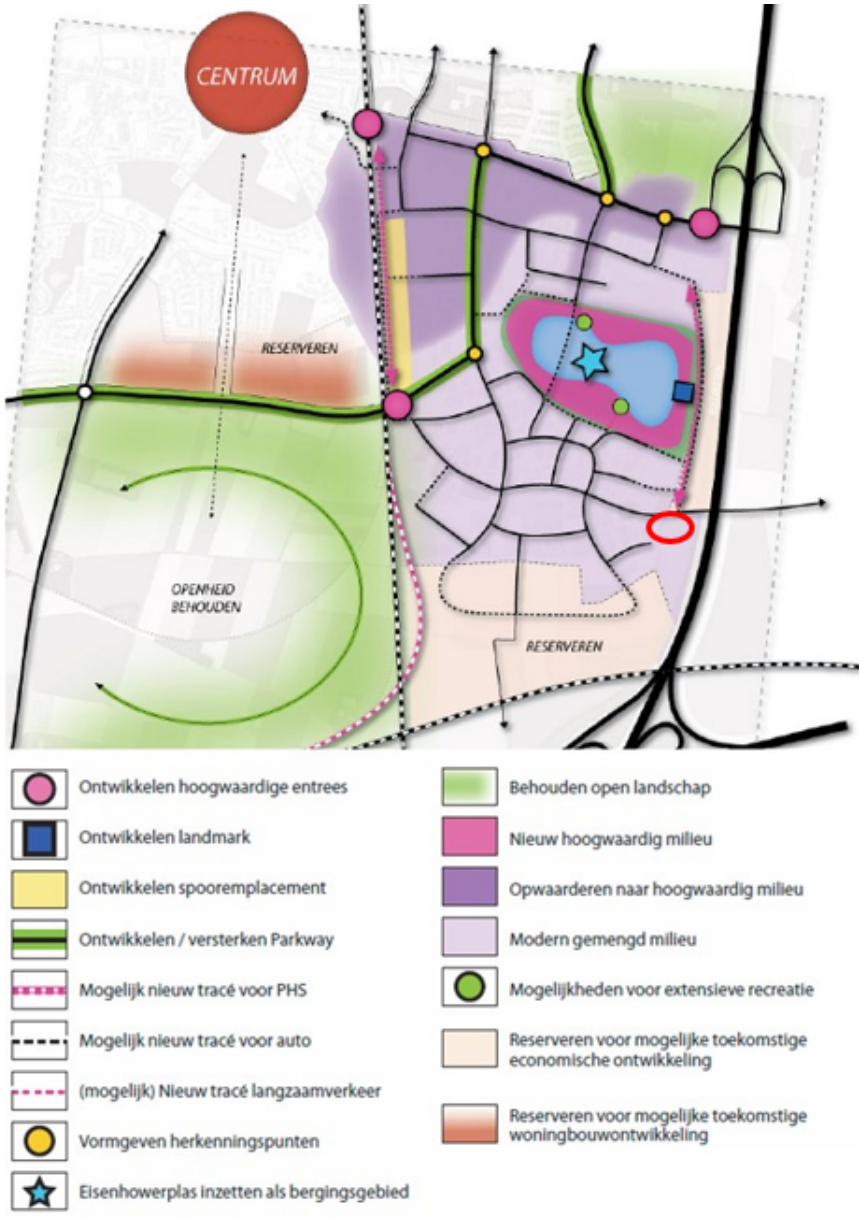
De visie geeft aan waar de gemeente met het gebied naar toe wil en hoe ze het goed functioneren van het gebied wil veilig stellen. De visie vormt daarmee een belangrijk kader voor ontwikkelingen op kortere termijn in het gebied, brengt meer samenhang aan in de 'losse' ontwikkelingen en anticipeert (waar dat kan) op ontwikkelingen in de omgeving. Daarbij wordt er met de visie naar gestreefd de gemeentelijke middelen zo doelgericht en effectief mogelijk in te zetten. Daarom gaat de visie gepaard met een ontwikkelstrategie. Naast bovengenoemd hoofddoel hebben bij de totstandkoming van deze visie verschillende vragen en aandachtspunten bij de afwegingen een belangrijke rol gespeeld. Het betreft:

- aanbrengen van ruimtelijke samenhang;
- draagvlak creëren bij de stakeholders;
- zichtbaar maken van de waardecreatie;
- strategie en haalbaarheid betrekken bij de visievorming;
- een ruime planhorizon (tot 2025);
- richtinggevende uitspraken voor concrete ontwikkellocaties in het plangebied;
- mogelijkheden verkennen voor zonering.

Deze visie bevat algemeen ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Overbetuwe voor het gebied Elst Zuidoost. Het is daarmee geen formele structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar een gemeentelijke visie die de gemeente heeft opgesteld vanuit haar algemene bevoegdheid om beleid te ontwikkelen voor haar grondgebied. In Elst Zuidoost zijn verschillende inbreidingsmogelijkheden benoemd. Naast nog niet verkochte kavels die direct in te zetten zijn voor ontwikkeling, zijn er ook kavels die intensiever gebruikt zouden kunnen worden. Enkele percelen zijn in

onbruik geraakt en komen voor herontwikkeling in aanmerking. Daarnaast biedt de herinrichting van de Eisenhowerplas nog veel mogelijkheden.

Op de volgende afbeelding is het ontwikkelbeeld voor 2025 weergegeven. Tot 2025 wordt ingezet op intensivering van het huidige bedrijventerrein. Als na deze periode het terrein geen intensiveringsmogelijkheden meer kent, kan bij voldoende marktvraag het gebied aan de oostkant langs de A325 en het terrein aan de zuidkant van Merm worden ingezet voor verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Figuur 4: ontwikkelbeeld Elst Zuidoost 2025, plangebied in rood kader

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op figuur 4 aangegeven met rode cirkel en ligt binnen het gebied, dat volgens de visie wordt beoogd als een modern gemengd milieu. Uit de visie volgt dat voor het bedrijventerrein wordt ingezet op intensivering van het bedrijventerrein voor de periode tot 2025. Streven is een modern terrein met gemengde bedrijvigheid, gericht op behoude van bestaande werkgelegenheid en bedrijven, zonder overlast naar de omgeving. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, past in deze doelstelling. Het behouden van een burgerwoning in dit gebied zou de duurzame ontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein kunnen belemmeren. Voor de lange termijn is een hoogwaardige entree

vanaf de A325 tot het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied een mogelijkheid, evenals ontwikkeling van een economische zone aan weerszijden van de Bemmelseweg. Het initiatief past eveneens in deze mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Met het omzetten van een woonperceel naar bedrijventerrein wordt de economische en functionele structuur aan de Bemmelseweg versterkt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de lange termijnvisie van de gemeente voor het gebied Elst Zuidoost.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals het initiatief in dit plan, beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Sinds 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' in werking. De richtlijn wijzigt de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt een woonperceel op een bedrijventerrein omgezet naar een bedrijfskavels, waar bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 1 en 2 worden toegestaan. Op enkele omliggende percelen worden bedrijven van milieucategorieën 3.1 en 3.2 toegestaan, waar in de huidige situatie maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein komt voor in lijst D, onderdeel 11.3. De activiteit blijft echter zeer ruim onder de drempelwaarde (75 hectare). Daarom is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gezien de kleinschalige omvang van het plan en gelet op de ligging van het plangebied op een bestaand bedrijventerrein, zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht. Het opstellen van een MER is daarom niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in stedelijk gebied is 63 dB.

Beoordeling
In de huidige situatie is er sprake van een geluidsgevoelig object. In dit toekomstige situatie is dit niet het geval. Bedrijfsgebouwen worden niet als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. De Wgh legt daarom geen beperkingen op aan het plan. Het plangebied maakt bovendien geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld, waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2 µg/m^3).

Beoordeling
In paragraaf 5.12 van deze toelichting is berekend, dat de maximale toename aan verkeersbewegingen op een maatgevende dag circa 476 mvt/etmaal bedraagt. Naar verwachting is de daadwerkelijke toename (veel) lager. Met toepassing van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, is een berekening van de gevolgen voor de luchtkwaliteit in dit worst case scenario gemaakt. Het aandeel vrachtverkeer is daarbij relatief hoog ingeschat. Gelet op de toegestane milieucategorie op het toekomstige bedrijfsperceel (maximaal categorie 2), zal het aandeel vrachtverkeer naar verwachting bij een gemiddelde invulling geringer zijn. Uit de worst case berekeningen volgt, dat het plan NIBM is. Dit betekent dat nader onderzoek naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

Jaar van planrealisatie		**2019**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	476
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,91
	PM_{10} in µg/m^3	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1: worst case berekening door middel van de NIBM-tool

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ten slotte kan sprake zijn van gebieden met een sterke functiemenging (functiemengingsgebieden), zoals stads- en dorpscentra en horecaconcentratiegebieden. In deze gebieden is een andere categorie-indeling van toepassing.

Beoordeling
Het plangebied behoort tot een bedrijventerrein en wordt aan drie zijden door bedrijfslocaties omgeven. Ten noorden van het plangebied is een agrarische bedrijfslocatie aanwezig en is op basis van een wijzigingsbevoegdheid wijziging naar een bedrijventerreinbestemming mogelijk. Verder ligt de locatie in de nabijheid van de A325. Gezien de aard van de omgeving kan het plangebied als 'gemengd gebied' worden beschouwd. De richtafstanden van de VNG-brochure worden daarom met één afstandsstap verlaagd.

In de huidige situatie heeft het perceel Bemmelseweg 108 een gevoelige bestemming, namelijk wonen. De omliggende bedrijfskavels moeten rekening houden met de aanwezigheid van deze woning. Dit is vertaald op de verbeelding en in de planregels van het huidige bestemmingsplan en heeft tot gevolg dat de bedrijfskavels 2602, 2946 en 3309 ten zuiden van de woning gedeeltelijk slechts voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 1 en 2 kunnen worden gebruikt.

In de toekomstige situatie zijn in het plangebied geen gevoelige bestemmingen meer mogelijk, maar uitsluitend bedrijfsmatige functies. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Bemmelseweg is een agrarische bedrijfswoning (Bemmelseweg 83) aanwezig. Deze ligt op circa 25 meter van de noordelijke plangrens. Deze bedrijfswoning is een gevoelige functie, die maatgevend is voor de mogelijkheden op de toekomstige bedrijfskavels. Voor de nieuwe bedrijfskavel aan de Bemmelseweg 108 geldt zijn daarom geen functies hoger dan milieucategorie 2 toegestaan. Voor categorie 3.1-functies geldt immers een richtafstand van 30 meter. Met het oog op een zorgvuldige borging van het woon- en leefmilieu voor de bedrijfswoning en eenduidige gebruiksmogelijkheden per bedrijfskavel, is ervoor gekozen om op de gehele kavel Bemmelseweg 108 uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toe te staan. Dit geldt eveneens voor de aangrenzende percelen aan de Bemmelseweg. Voor de bedrijfskavels 2602, 3309 en 2946 kunnen de huidige gebruiksbeperkingen tot milieucategorie 2 vervallen. Deze kavels liggen op circa 70 meter en meer van de agrarische

bedrijfswoning. Voor deze bedrijfskavels kan bij activiteiten in milieucategorie 3.2 ruimschoots aan de richtafstand in een gemengd gebied (50 meter) worden voldaan. Voorwaarde voor de toekomstige verruimde gebruiksmogelijkheden is uiteraard, dat de huidige woonfunctie aan de Bemmelseweg 108 is beëindigd. Dit is in de planregels dan ook als voorwaarde gesteld met een voorwaardelijke verplichting. Met inachtneming van deze voorwaarde zijn er in de toekomstige situatie geen belemmeringen.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zal niet voor belemmeringen zorgen voor dit plan.

5.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling
Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie zijn in het plangebied geurgevoelige objecten toegestaan. De (uiterste) situering daarvan wijzigt nauwelijks, omdat de voorgevellijn van de gebouwen vrijwel op dezelfde plek ligt. Veehouderijen bevinden zich bovendien op ruime afstand, namelijk ten minste 500 meter afstand van het plangebied. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Bemmelseweg, is een agrarische bedrijfslocatie aanwezig (Bemmelseweg 83). Ter plaatse is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Omdat de afstand van de voorste bouwvlakgrens, waarbinnen geurgevoelige objecten zijn toegestaan, ten opzichte van dit bedrijf vrijwel ongewijzigd blijft, is er geen sprake van extra beperkingen vanwege het initiatief. Van belemmeringen is dan ook geen sprake.

Conclusie
Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling en wijzigingen in het plangebied.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod op het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling
In de huidige situatie is het perceel Bemmelseweg 108 bestemd voor woondoeleinden en in de toekomstige situatie voor bedrijfsmatige functies. Dit betekent dat er geen sprake is van een gevoeliger functie. Een bodemonderzoek is daarom voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect 'bodem' zal niet voor belemmeringen zorgen voor dit bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is op de planlocatie niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

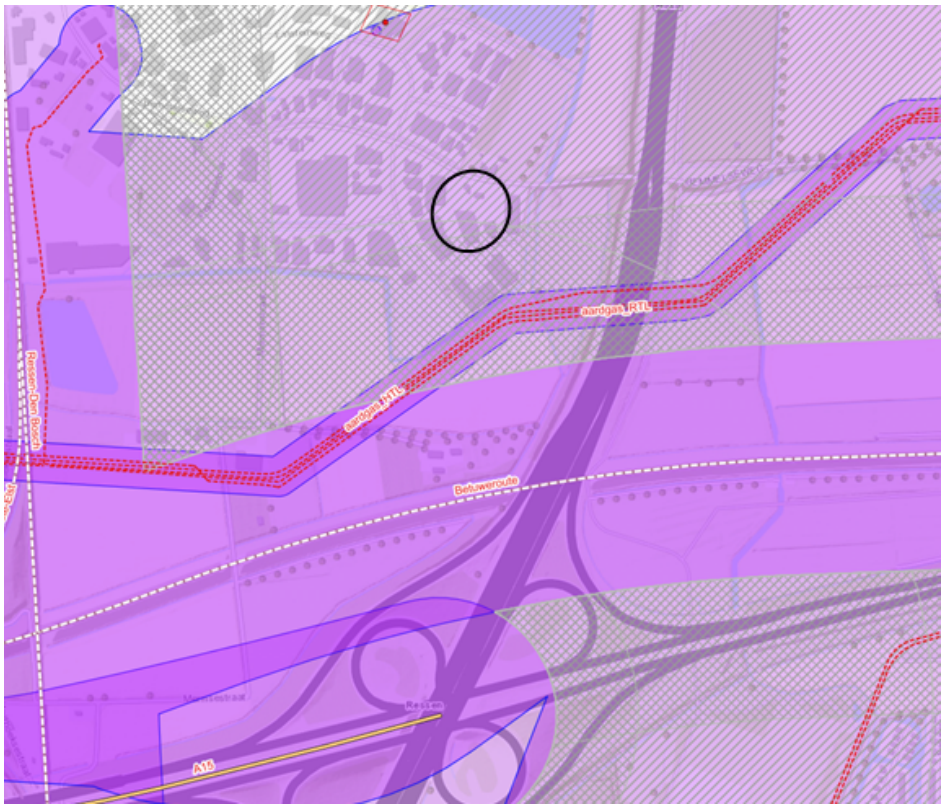
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6}-contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beoordeling
De ontwikkeling in dit bestemmingsplan betreft het omvormen van één woningbestemming naar bedrijfsdoeleinden. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden verruimd van twee zuidelijk gelegen bedrijfspercelen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.2: Uitsnede provinciale risicokaart met plangebied in de zwarte cirkel (raadpleging op 02-04-2019)

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Transportroutes
Het plangebied ligt op ± 425 meter van de Betuweroute, op ± 750 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, op ± 800 meter van de snelweg A15 en op ± 225 meter van de snelweg A325. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem–Nijmegen, de snelweg A15 en de snelweg A325. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Buisleidingen
Aan de zuidzijde van het plan liggen een viertal aardgastransportleidingen (A507, A505, N578-20 en A663) op ongeveer 120 meter. Op basis van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van alle vier de aardgastransportleidingen niet over het plangebied ligt. Daarnaast ligt ook de belemmeringenstrook niet over het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van drie van de vier aardgastransportleidingen. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat het plan alleen voorziet in de omvorming van één woonbestemming naar bedrijfsdoeleinde is de toename van het aantal personen beperkt (maximaal 10 personen, PGS 1 deel 6). De verruiming van de gebruiksmogelijkheden levert geen toename op van het aantal personen,

doordat niet zelfstandige kantoren al zijn toegestaan.

Hierdoor kan het groepsrisico niet met 10% toenemen en kan er worden volstaan met beperkte verantwoording groepsrisico. Hiervoor moet alleen de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden beschouwd en de hoogte van het groepsrisico.

Inrichtingen
Het plangebied is in geen enkel invloedsgebied gelegen van een risicovolle inrichting. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over twee spoorlijnen en twee snelwegen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 (onderdelen A t/m D) vanwege een drietal aardgastransportleidingen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 10 april 2019 (kenmerk: 190410-0017) het volgende geadviseerd: 'Het plan levert mogelijk een kleine wijziging van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de personen zich zelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Binnenshuis schuilen is het te adviseren handelingsperspectief. VGGM ziet dan ook geen aanleiding om nader te adviseren in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid'. Hieronder een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

A. Personendichtheid
Het plan betreft het omvormen van één woningbestemming naar bedrijfsdoeleinden. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden verruimd van twee zuidelijk gelegen bedrijfspercelen. Hierdoor neemt het aantal personen minimaal toe en ligt het in de verwachting dat de toename van het aantal personen beperkt blijft tot maximaal 10 personen. Daarin tegen neemt het aantal personen in de avond en nachtperiode zelfs af, omdat de woonbestemming niet meer aanwezig is.

B. Hoogte groepsrisico
Door de beperkte toename van het aantal personen (maximaal 10 personen) zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit een destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP door Oranjewoud/Save (kenmerk 040591 – P97, 2004) dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

C. Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

D. Zelfredzaamheid
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd

hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de snelweg A15 en A325 en drietal aardgastransportleidingen. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens ook geen aanleiding om aanvullend te adviseren in het kader van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie
Op en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

5.9 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Rijksbeleid
Nationaal waterplan
In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid
Provinciaal Waterplan
In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerplan 2016-2021
Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De

Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe
Waterplan Overbetuwe
In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling (watertoets)
Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe bedrijfskavel mogelijk ter plaatse van een bestaand woonperceel. Op de omliggende percelen worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden gedeeltelijk gewijzigd, maar deze percelen zijn in de bestaande situatie al nagenoeg volledig verhard.

Op de nieuwe bedrijfskavel zal sprake zijn van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak. Normaal gesproken zal de toename van verhard oppervlak meer dan 500 m² bedragen en is een compensatieverplichting volgens de Keur van het waterschap aan de orde. De vrijstelling is dan niet van toepassing. Omdat de toekomstige invulling van de kavel nog niet bekend is, is het niet doelmatig om de benodigde compensatie in het kader van dit bestemmingsplan te berekenen en hiervoor een voorziening te ontwerpen. Bij een toekomstige ontwikkeling van de bedrijfskavel zal aan de compensatieverplichting van de Keur moeten worden voldaan. Hiertoe is een verplichting in de planregels opgenomen. op deze manier is gewaarborgd, dat het hemelwater op adequate wijze zal worden verwerkt. Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden moeten worden afgevoerd.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Ten aanzien van deze aspecten treden er geen belemmeringen op.

Conclusie
De ontwikkeling in dit bestemmingsplan heeft mogelijk gevolgen voor de waterhuishouding vanwege de te verwachten toename van verhard en bebouwd oppervlak. Dit zal bij concrete planvorming nader moeten worden uitgewerkt, waarbij aan de regels van de Keur moet worden voldaan. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het aspect waterhuishouding vormt onder deze voorwaarde geen belemmering in het kader van dit plan.

5.10 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op ruim 2,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is kleinschalig van aard. Ter plaatse van het huidige woonperceel worden bedrijfsactiviteiten met een beperkte ruimtelijke en milieu-hygiënische impact mogelijk gemaakt (maximaal milieucategorie 2) op een niet-grootschalig perceel. Gezien de aard en omvang van de toekomstige bestemming en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn significant negatieve effecten, met uitzondering van toename van stikstofdepositie, op dergelijke gebieden op voorhand uitgesloten. Omdat significant negatieve effecten vanwege toename van stikstofdepositie op voorhand niet uitgesloten zijn, is door middel van een stikstofdepositieberekening onderzocht of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden kan leiden. Er is een berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase (Bijlage 1)

als de gebruiksfase (Bijlage 2). Daarbij is uitgegaan van worst case scenario's. De uitgangspunten, die bij de berekeningen gehanteerd zijn, zijn in de bijlagen beschreven. Uit de berekening blijkt dat zowel de aanleg- als de toekomstige gebruiksfase niet leiden tot depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Het plangebied ligt ruim 300 meter ten westen van een GNN-gebied. Gezien de aard en omvang van de toekomstige bestemming, de afstand tot dit gebied en de tussenliggende functies (onder meer de A325), zijn negatieve effecten vanwege het plan op dit gebied uitgesloten.

Vanuit een oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied.

Soortenbescherming
In de huidige situatie is op het perceel Bemmelseweg 108 een woning met bijgebouw en een tuin aanwezig. Het perceel wordt omgeven door bedrijfskavels, waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk is. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de bestaande functie wordt beëindigd en sloop van de bebouwing en rooien van de groenvoorzieningen aan de orde zijn. Daarom is het, mede gezien de lage verwachting om beschermde soorten aan te treffen, niet doelmatig om in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek te verrichten. Voordat de bebouwing wordt gesloopt en/of er sprake is van kappen of rooien van groenvoorzieningen, zal een ecologische quickscan moeten worden uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding om belemmeringen ten aanzien van soortenbescherming te verwachten.

Conclusie
In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot flora en fauna.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Beoordeling
Archeologie
Dit bestemmingsplan maakt het omzetten van een woonperceel naar een bedrijfskavel mogelijk. Hierdoor zal er sprake zijn van een toename van bebouwing en van ingrepen in de grond, die mogelijk relevant zijn in het kader van archeologie. In het plangebied geldt volgens de archeologische beleidskaart en het huidige bestemmingsplan (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2') een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent, dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als er sprake is van bodemingrepen groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 30 centimeter. Naar verwachting zal deze drempelwaarde worden overschreden bij een toekomstige ontwikkeling. In dit bestemmingsplan worden de archeologische (verwachtings)waarden, zoals aangegeven op de gemeentelijke beleidskaart, daarom doorvertaald met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' op de verbeelding. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden voor de toekomst gewaarborgd en moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Cultuurhistorie
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of bebouwing aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden vanwege het plan is dan ook uitgesloten.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

5.12 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Op de toekomstige bedrijfskavel zullen voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Omdat op dit moment nog geen sprake is van een concreet initiatief voor de kavel, is de toekomstige parkeerbehoefte nog niet bekend. Op de kavel zal hiervoor voldoende ruimte beschikbaar zijn. In de planregels is opgenomen, dat aan het gebruik van de bedrijfskavel de voorwaarde is verbonden dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Deze voorwaarde geldt ook voor de bestaande bedrijfskavels. Als deze gebruikmaken van de ruimere gebruiksmogelijkheden, moet er eveneens voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op in het kader van dit bestemmingsplan.

Verkeer
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018) en de daarbij ontwikkelde CROW-rekentool. In de huidige situatie is er sprake van één woning en is de verkeersgenaratie derhalve beperkt (ca. 8 verkeersbewegingen per dag).

De invulling van de toekomstige bedrijfskavel is nog niet bekend. Het bouwvlak van de nieuwe bedrijfskavel ter plaatse van de huidige woonbestemming is circa 1.500 m² groot. In de toekomstige situatie is een tweelaagse bouwmassa mogelijk. Een reële inschatting van de toekomstige maximale bedrijfsvloeroppervlakte is dan ook circa 3.000 m². Uitgaande van een arbeidsintensief/ bezoekersextensief bedrijf in de 'rest bebouwde kom', dat de hoogste verkeersgeneratie oplevert, is de maatgevende maximale verkeersgeneratie volgens de rekentool in dat geval 484 motorvoertuigen per etmaal. Dit zou een toename van 476 bewegingen per etmaal op de maatgevende dag betekenen. Dit betreft een worst case scenario, in werkelijkheid zal de verkeersintensiteit vanwege het plan naar verwachting (veel) lager zijn.

Voor de verkeersafwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, die voor het bedrijventerrein De Merm is aangelegd. Veruit het grootste deel van het verkeer zal worden afgewikkeld via de Bemmelseweg in westelijke richting en vervolgens via de Industrieweg Oost. De infrastructuur van het bedrijventerrein en de daarop aansluitende hoofdinfrastructuur is berekend op de te verwachten verkeersbewegingen vanwege het totale bedrijventerrein en bedrijventerrein De Aam. Het voorliggende plan is in relatie tot het totale bedrijventerrein kleinschalig en zal geen relevant invloed op de totale verkeersafwikkeling hebben. In verkeerskundig opzicht zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten vanwege de toekomstige verkeersaantallen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Elst, Bemmelseweg 108' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels
Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Ook zijn enkele aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Elst, De Merm'. Daarbij zijn voor de gronden die al een bedrijfsbestemming hadden, de huidige planologische mogelijkheden op de planlocaties zoveel mogelijk overgenomen. Het huidige gebruik als woning is onder het overgangsrecht geplaatst.

Bouwplan
Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in principe niet mag worden afgeweken.

Bedrijventerrein
Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen.

Gebruik
De gronden zijn bestemd voor bedrijven, groothandelsbedrijven, niet-zelfstandige kantoren, internet- en webwinkels en bijbehorende voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Ten aanzien van de hoofdbestemming (bedrijven) is op de verbeelding een zonering aangebracht: op de noordelijke percelen aan de Bemmelseweg zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, terwijl op de zuidelijke percelen tevens milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn toegelaten. Dit laatste is voor een groot deel van de betreffende percelen in de huidige situatie al het geval. Van de hogere milieucategorieën kan pas gebruik worden gemaakt als het huidige gebruik als woning is beëindigd. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geborgd en het gebied waarvoor deze verplichting van toepassing is, is op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van het huidige woonperceel is het pas toegestaan om de gronden bedrijfsmatig te gebruiken en bedrijfsbebouwing op te richten, wanneer het huidige gebruik als woning is

beëindigd. Dit is eveneens met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Bouwen
Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Dit is grotendeels een bestaand bouwvlak, dat ter plaatse van het perceel Bemmelseweg 108 en het perceel 2946 is vergroot. Hiermee is het mogelijk om op het weg te bestemmen woonperceel bedrijfsgebouwen op te richten. De voorste bouwvlakgrens is in lijn met de aansluitende bouwvlakken geplaatst. Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte van gebouwen aangegeven. Er is geen restrictie ten aanzien van het bebouwingspercentage opgenomen. Wel moet er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aanwezig zijn.

Waarde - Archeologische verwachting 2
In het plan is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Deze dubbelbestemming komt overeen met de archeologische beleidskaart van de gemeente. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en een plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, met een oppervlakte van meer dan 100 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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

Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure in geval van toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het

moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, ook brengt het niet met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwplan, omdat er nieuwe bedrijfsbebouwing (hoofdgebouwen) wordt toegestaan. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De gemeente verkoopt een deel van de gronden als bedrijfskavel aan de initiatiefnemers. De kosten voor de gemeente worden hierin verdisconteerd. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Financiële haalbaarheid
De kosten, die gemaakt worden voor de realisatie van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat de gemeente toch inspraak kan verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vond, gezien de geringe ingrepen en kleinschalige ontwikkelingen die met deze bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt zijn, geen inspraak plaats.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, vond in dit geval geen vooroverleg plaats.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend. Deze is na overleg tussen de gemeente en indiener later ingetrokken. Ambtshalve zijn twee wijzigingen in het plan aangebracht. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Deze bevoegdheid komt overeen met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Elst, De Merm'. Verder is een stikstofdepositieberekening voor het toekomstige gebruik uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft en siginificant negatieve effecten uitgesloten zijn. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Aerius-berekening aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Bemmelseweg 108, 6662 PE Elst

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bestemmingsplanwijziging Bemmelseweg	RnNmh920XjMy

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
07 november 2019, 11:33	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	37,86 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

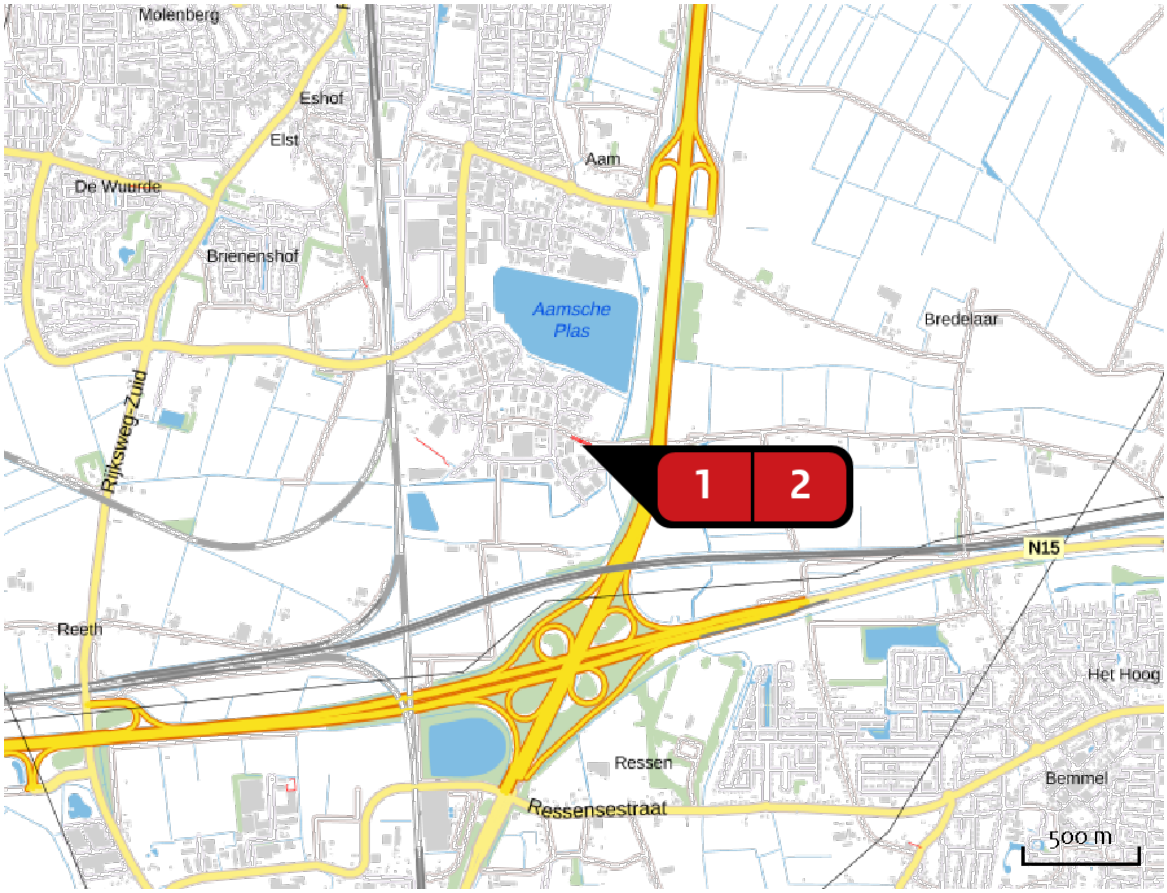
Bouwfase van het perceel aan de Bemmelseweg 108 in Elst.

Voor de mobiele werktuigen is gerekend met:
1) Graafmachine: 200 kW, bouwjaar 2011, belasting 60%, 40 draaiuren.
2) Hijskraan: 200 kW, bouwjaar 2011, belasting 50%, 40 draaiuren.
3) Heftruck/ hoogwerker/ verreiker: 100 kW, bouwjaar 2011, belasting 60%, 40 draaiuren.
Deze gegevens zijn vertaald naar in Aerius voorziene mobiele werktuigen.

Verkeer van en naar de locatie ingevoerd conform paragraaf 2.6.2 van Instructie gegevensinvoer Aerius Calculator 2018.
Voor het wegverkeer is gerekend met:
1) Licht verkeer: 2 auto's/ bestelbussen, zijnde 4 bewegingen per etmaal.
2) Zwaar verkeer: 4 vrachtwagens, zijnde 8 bewegingen per etmaal.

De ingevoerde gegevens zijn worstcase.

Locatie
Situatie 1

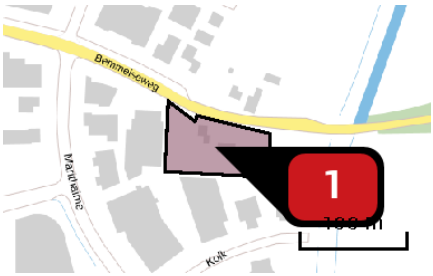


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bouwmachines Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	36,72 kg/j
2		Wegverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,14 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bouwmachines
Locatie (X,Y)	188085, 435284
NOx	36,72 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Graafmachine		3,0	1,5	0,0	NOx	13,92 kg/j
AFW	Hijskraan		3,0	1,5	0,0	NOx	14,40 kg/j
AFW	Heftruck/ hoogwerker/ verreiker		3,0	1,5	0,0	NOx	8,40 kg/j



Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	188071, 435319
NOx	1,14 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	4,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	1,10 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019_20191018_c53b8fdaa8
Database	versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

Bijlage 2 Aerius-berekening gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Bemmelseweg 108, 6662 PE Elst

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bestemmingsplanwijziging Bemmelseweg	RwFVdFFH5sCa

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 november 2019, 16:30	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	100,49 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase van het perceel aan de Bemmelseweg 108 in Elst conform opgave opdrachtgever en vertaling naar in Aerius voorziene mobiele bronnen. Het perceel krijgt een bedrijfsbestemming milieucategorie 2.

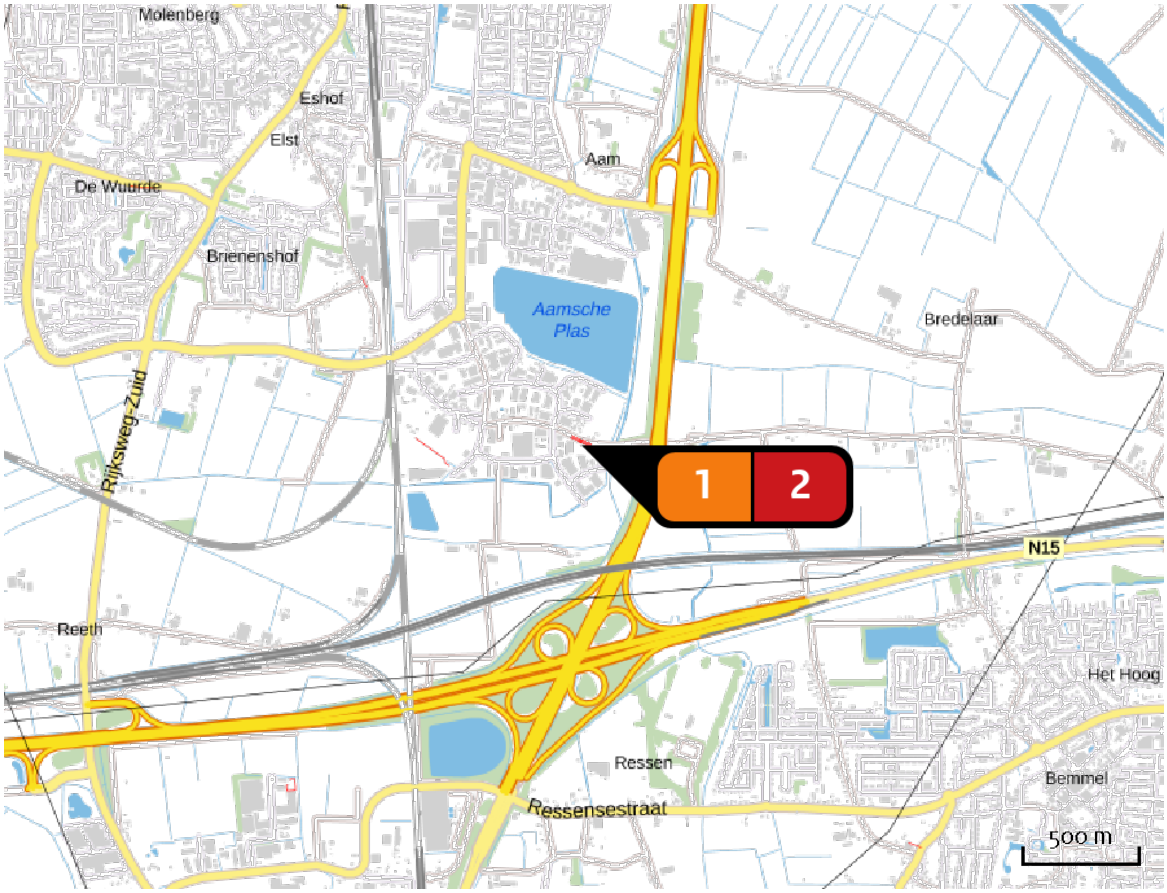
De NOx emissie is bepaald op basis van de emissiekentallen van landelijke emissie van het CBS. Een bedrijf in milieucategorie 2 heeft een NOx emissie van 200 kg/ha/jaar. Het bouwvlak heeft een oppervlak van 3911 m2. Als worstcase scenario is een NOx emissie van 100 kg/jaar voor het perceel ingevoerd.

Verkeer van en naar de locatie is ingevoerd conform paragraaf 2.6.2 van Instructie gegevensinvoer Aerius Calculator 2018.

De invoergegevens zijn:
1) Bedrijf milieucat. 2; uitstoothoogte 9 m., NOx emissie 100 kg/jaar.
2) Mobiele bronnen; licht verkeer - 10 man personeel, zijnde 20 bewegingen per etmaal.
Zwaar verkeer – 1 vrachtwagen, zijnde 2 bewegingen per etmaal.

De ingevoerde gegevens zijn worstcase.

Locatie
Situatie 1

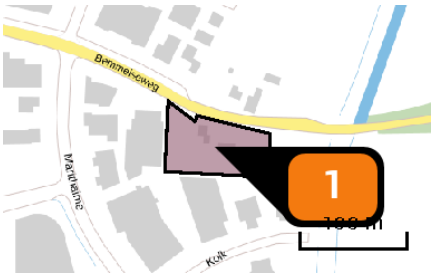


Emissie
Situatie 1

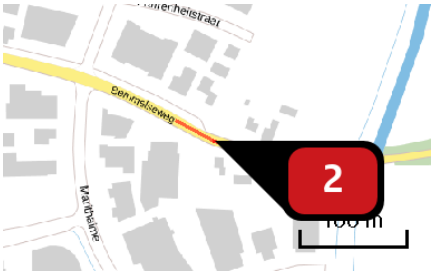
Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bedrijf milieucat. 2 Wonen en Werken | Kantoren en winkels	-	100,00 kg/j
2		Wegverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bedrijf milieucat. 2
Locatie (X,Y)	188085, 435284
Uitstoothoogte	9,0 m
Oppervlakte	0,5 ha
Spreiding	4,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie
NOx	100,00 kg/j



Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	188071, 435319
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	20,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019_20191018_c53b8fdaa8
Database	versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elst, Bemmelseweg 108 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0308ELSTbmlsewg108-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan 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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 bebouwing

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

1.9 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, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.10 bedrijfsgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.12 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke

omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake agrarische bedrijfsvoering of archeologie.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten alsmede internetwinkels van waaruit bestellingen worden verzonden of kunnen worden afgehaald en waarbij geen showroom aanwezig is, zijn hieronder niet begrepen.

1.24 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.25 erf

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.26 evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week.

1.27 gebouw

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

1.28 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 internetwinkel

een activiteit waarbij de verkoop van goederen uitsluitend via internet plaatsvindt, waarbij ter plaatse geen uitstalling en geen verkoop van goederen plaatsvindt, maar uitsluitend de opslag van goederen, met daarbij de mogelijkheid de goederen af te halen.

1.31 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

1.32 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.33 lawaaisporten

sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

1.34 medegebruik

gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden.

1.35 niet-zelfstandig kantoor

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.36 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.37 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschaften.

1.38 ondergronds

onder peil.

1.39 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.40 peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 centimeter boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

1.41 prostitutie

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

1.42 raamprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.43 seksinrichting

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

1.44 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.46 wonen

het bewonen van een woning.

1.47 woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten;

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
   1. 'bedrijf tot en met categorie 2', bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
   2. 'bedrijf tot en met categorie 3.2', bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
b. groothandelsbedrijven;
c. niet-zelfstandige kantoren;
d. internet- en webwinkels;
e. in- en uitritten;
f. laad- en losvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. geluidswerende voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. evenementen;
l. parkeren en verkeersvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bouwperceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat daar waar op het naburige bouwperceel de afstand tot bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde minder dan 3 meter bedraagt een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet worden aangehouden, waarbij het gestelde in deze bepaling niet geldt voor erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 meter;
d. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat daar waar op het naburige bouwperceel de afstand tot bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde minder dan 3 meter bedraagt, een afstand van minimaal 6 meter tot dat gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde moet worden aangehouden, waarbij het gestelde in deze bepaling niet geldt voor erfafscheidingen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2.1 kan, voor zover het bouwplan leidt tot een toename van meer dan 500 m² aan verhard oppervlak, slechts worden verleend onder de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat de toename van verhard oppervlak, met inachtneming van de regels van de ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag geldende Keur van het waterschap, op een adequate en doelmatige wijze door middel van waterberging wordt gecompenseerd;
b. alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap;
c. de onder a. bedoelde waterbergingsvoorziening dient na realisatie te worden beheerd en in stand te worden gehouden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2, teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c. de afwijking mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.2 Erf- en terreinafscheidingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a, teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een bouwhoogte toe te staan van maximaal 3 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
b. de erf-/ terreinafscheiding die hoger is dan 1 meter dient voor het deel boven de 1 meter uitgevoerd te worden als een doorzichtige dan wel open constructie;
c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

3.3.3 Hogere bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de in het bestemmingsvlak aangegeven maximale hoogte;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.4 Bouwen op de bouwperceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d en/of artikel 3.2.3 onder d, teneinde voor het bouwen op de bouwperceelgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking mag uitsluitend worden verleend ten behoeve van het clusteren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op naast elkaar gelegen percelen;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

c. de brandveiligheid dient gegarandeerd te worden;
d. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting ingebruikname bedrijfsdoeleinden

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting 1' is het in gebruik nemen en gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor bedrijven als bedoeld in artikel 3.1 onder a. uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat het bestaande gebruik ten behoeve van wonen is gestaakt en niet is hervat;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting 2' is het in gebruik nemen en gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor bedrijven van milieucategorie 3.1 en 3.2 als bedoeld in artikel 3.1 onder a. uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat het bestaande gebruik ten behoeve van wonen is gestaakt en niet is hervat.

3.4.2 Verkeersontsluiting en parkeren

Het gebruik van de gronden binnen de bestemming mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

3.4.3 Buitenopslag

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 is buitenopslag toegestaan met dien verstande dat de buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter het verlengde van de voorgevel van het op het bouwperceel aanwezige voorste hoofdgebouw danwel achter de voorgevellijn indien het bouwperceel niet bebouwd is.

3.4.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
c. het evenement duurt maximaal zeven (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
d. de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven mag niet worden belemmerd;
e. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn.

3.4.5 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
b. detailhandel;
c. dienstverlening, kantoren en horeca anders dan bedoeld in artikel 3.1;
d. wonen;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
f. seksinrichtingen;
g. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw dan wel voor de voorgevellijn indien het bouwperceel niet bebouwd is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Niet genoemde bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1, teneinde bedrijven toe te staan die niet worden genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels (Bijlage 1), die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in de ter plaatse toegelaten categorie mits:

a. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht betreft;
b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2 Opslag

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.5 onder g. en worden toegestaan dat opslag voor de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige voorste hoofdgebouw danwel voor de voorgevellijn plaatsvindt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten op eigen terrein;
b. de maximale hoogte van de buitenopslag 3 meter bedraagt;
c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Bedrijf hogere categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels (Bijlage 1) dan ter plaatse is toegestaan, - niet zijnde een bedrijf uit categorie 4.1 of hoger -, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naasthogere categorie - niet zijnde een bedrijf uit categorie 4.1 of hoger -, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
b. het betreft geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

4.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

4.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

4.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

6.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de bouw van de ondergrondse ruimte is uitsluitend toelaatbaar daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
b. de ondergrondse ruimten bestaat uit ten hoogste één bouwlaag.

6.4 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

8.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
   2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
   3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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 tenietgaan 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 dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Elst, Bemmelseweg 108.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L

Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe