

GELDERLAND

Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)



Inpassingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gelderland

Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)

inpassingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.9925.PIPMedelfase1-ont1

projectnummer:

130520.17962.00

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:

22-10-2013

24-02-2014

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel inpassingsplan	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	19
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Ontwikkeling Medel (fase 1)	23
4.3	Stedenbouwkundige studie	23
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en onderzoek	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Milieueffectrapportage	27
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Planvorm	34
6.3	Plansystematiek	35
6.4	Uitleg van de regels	36
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundige studie
Bijlage 2	Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Milieueffectrapportage
Bijlage 4	Commentaarnota

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als gevolg van de aanwezige vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de regio Rivierenland en meer specifiek in de omgeving van Tiel wordt op korte termijn ingezet op een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Medel. De gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Medel, bestaande uit de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe, heeft hiervoor het initiatief genomen. Het voorgestane uitbreidingsgebied voor Medel beslaat twee delen (zie Hoofdstuk 4). Het noordelijk deel dat grotendeels op grondgebied van de gemeente Tiel ligt is hoofdzakelijk een herverkaveling van het bestaande industrieterrein Medel 1. Het zuidelijke deel dat tot 1 januari 2014 op grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe lag, betreft een nieuwe ontwikkeling tot bedrijventerrein. In totaal wordt met fase 1 35 hectare bedrijventerrein ontwikkeld. Voor dit gebied is dit provinciale inpassingsplan (hierna: inpassingplan) opgesteld door provincie Gelderland.



Figuur 1.1 Plangebied

1.2 Doel inpassingsplan

De gemeenten Neder-Betuwe en Tiel hebben onderling afgesproken om het bedrijventerrein in zijn geheel op het grondgebied van de gemeente Tiel te ontwikkelen. Hiertoe hebben ze de provincie Gelderland verzocht om een procedure voor een gemeentegrenscorrectie te voeren. De nieuwe gemeentegrens is zodanig in ontwerp vastgesteld dat het volledige bedrijventerrein van Medel (inclusief fase 1 en de mogelijk toekomstige 2^e fase) en de groenzone voor de inpassing van het terrein op grondgebied van de gemeente Tiel komen te liggen.

Omdat het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein momenteel voorheen twee gemeenten ligt en vanaf 1 januari 2014 in zijn geheel bij de gemeente Tiel, is voor deze bijzondere situatie de provincie gevraagd een inpassingsplan te maken. De provincie is bereid om een inpassingsplan te maken voor dit deel van het bedrijventerrein om de snelheid in de ontwikkeling van dit bedrijventerrein te behouden.

Het Provinciale inpassingsplan biedt de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Medel (fase 1). Het inpassingsplan is een bestemmingsplan op provinciaal niveau. Dit betekent dat op grond van dit inpassingsplan - net als bij een bestemmingsplan - bouwtitels kunnen worden verkregen en het plan tot uitvoering kan worden gebracht.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (Gemeente Neder-Betuwe, vastgesteld op 30 mei 2013). In dit bestemmingsplan hebben de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming, waarbinnen de realisatie van een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Op het grondgebied van de gemeente Tiel is een nieuw bestemmingsplan 'Kanaalzone' vastgesteld, welke ter plaatse bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt. Voorliggend inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)' sluit hierop aan wat betreft plansystematiek.

Het bedrijf Kuehne+Nagel is voornemens zich te vestigen op het perceel Medel 1a aan de Diepert te Echteld, onderdeel van het bedrijventerrein Medel (fase 1). Kuehne+Nagel wenst zich zo spoedig mogelijk te vestigen. Om de vestiging op korte termijn te faciliteren is, vooruitlopend op dit provinciaal inpassingsplan, een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het inpassingsplan bestaat uit de verbeelding, de regels en een onderbouwing van het plan: deze toelichting. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige (ruimtelijke) onderbouwing van de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving aan de hand van de stedenbouwkundige studie. De resultaten van het milieuonderzoek (MER) dat is uitgevoerd voor dit inpassingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Hierin wordt een samenvatting gegeven van de conclusies bij de milieuaspecten die van belang zijn voor het inpassingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een toelichting op de keuzes bij de juridische regeling gegeven. Hoofdstuk 7 bevat tenslotte een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het gebied ten noorden van Tiel en de A15 heeft een sterk industrieel karakter. Het bestaande terrein Medel is ontwikkeld in de oksel (noordoostzijde) van de A15 / Betuwelijn en het Amsterdam-Rijnkanaal. Aan de westzijde van het kanaal ligt het bedrijventerrein Kellen.

Aan de noord en oostzijde waar de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel is voorzien, grenst het terrein aan het buitengebied. Het terrein is goed ontsloten maar niet direct zichtbaar vanaf de belangrijke infrastructurele lijnen in de omgeving.

Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rivierlandschap dat in oostwest richting georiënteerd is. Het landschap is ontstaan vanuit de grotere rivieren de Rijn en de Maas, de vertakkingen, het wisselende verloop en later het vastleggen van het beloop door bedijkingen. Kenmerkend aan het landschap zijn oude rivierbeddingen, oeverwallen (zandruggen ontstaan uit slip), kommen (lagere drassige delen) en de dijken van het in cultuur gebrachte landschap. De Linge ten noorden van het plangebied is de meest nabij gelegen rivier.

Het verloop van landelijke wegen en verkavelingen is door de vorming van dit landschap ontstaan. De steden en dorpen zijn vooral ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen langs de huidige rivieren of op kleinere zandruggen langs voormalige rivierlopen. Op de hogere delen in het landschap vond akkerbouw en fruitteelt plaats, in de lage nattere delen lagen weilanden en hooiland.

Het Amsterdam-Rijnkanaal is een artificieel element in dit natuurlijke landschap en onderbreekt de oostweststructuur. De verbindingassen A15 en de spoorlijn zijn eveneens grootschalige elementen die wel logischer passen in de oriëntatie van het landschap.

Het landschap zoals dat zich op dit moment manifesteert is vrij vlak met een gevarieerd verloop van watergangen en wegen binnen het bedijkte land. Ruilverkavelingen hebben een deel van de microstructuur teniet gedaan. Langs de meeste wegen staan aan één of beide zijde bomen. Verdere opgaande beplanting ligt vooral rond de boerenerven.

De belangrijkste kwaliteitsambitie voor de uitbreiding van Medel ligt op het gebied van landschappelijke inpassing ten opzichte van de agrarische gebieden en woningen in de omgeving (noorden en oosten).

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012)

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. De voor het inpassingsplan relevante belangen zijn:

- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart) en Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit inpassingsplan en stelt geen specifieke regels voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). De toetsing staat in paragraaf 3.2.9.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005. Dit streekplan geldt als provinciale structuurvisie voor het provinciale grondgebied. Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wordt in de beleidskaart met overwegend 'rode' tinten aangeduid: het rode raamwerk. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS) en waardevolle open gebieden. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook wel het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Het bedrijventerrein Medel is op grond van de streekplankaart aangeduid als 'regionaal bedrijventerrein'. In deze hoedanigheid behoort de locatie tot het rode raamwerk. In het streekplan wordt gesteld dat op deze terreinen bedrijven met een regionale functie thuishoren. Ook bedrijven van buiten de regio, meer grootschalige nieuwe bedrijven, moeten op deze terreinen hun plek kunnen vinden. In het streekplan is voorzien om in elke regio op een logistiek geschikte locatie ten minste op één regionaal bedrijventerrein voldoende ruimte te ontwikkelen voor bedrijvigheid die qua aard en schaal op een dergelijk terrein thuishoren. Het plangebied is als zodanig aangewezen.

Stedelijke ontwikkeling

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

De provincie wil er in voorzien dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan arbeidsplaatsen (bedrijventerrein), onder handhaving van regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland per 1-1-2000. Kwantitatief leidt dit tot een indicatieve opgave van 215 hectare netto bedrijventerrein voor de regio Rivierenland voor de periode 2005 tot 2015. Het betreft een kwalitatief hoogwaardig, op de vraag afgestemd, aanbod. Dit houdt in dat moet worden bevorderd dat het bedrijf op het juiste terrein wordt gevestigd. De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe terreinen moet worden bezien. Dit in relatie tot de mate waarin inbreiding en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen ruimtelijk kunnen worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaand stedelijk gebied en infrastructuur.

Streekplanuitwerking zoekzones

Om te voorzien in de afstemming tussen het programma voor stedelijke functies en ruimtelijke kenmerken, heeft de provincie afspraken gemaakt met de (WGR-)regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken. Deze uitwerking heeft geresulteerd in zoekzones voor stedelijke functies. De regionale uitwerking van zoekzones voor stedelijke functies zijn als uitwerkingen van het streekplan vastgesteld. Bepaald is dat stedelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzone kunnen worden gelokaliseerd.

Uitgangspunten

Op basis van het provinciale streekplan zijn de volgende uitgangspunten relevant voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel (fase 1):

- Het realiseren van nieuwe economische dragers bij bestaande kernen, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden;
- Het leveren van een bijdrage aan de indicatieve opgave van 215 hectare netto bedrijventerrein voor de regio Rivierenland voor de periode 2005 - 2015, waarbij de te realiseren bedrijvigheid op de vraag is afgestemd;
- De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk laten aansluiten op bestaand stedelijk gebied en infrastructuur;
- Het bieden van voldoende ruimte aan bedrijvigheid die qua aard en schaal op een regionaal bedrijventerrein thuis hoort.

3.2.2 Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties' vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005. Uitgangspunt van dit beleid is dat voldoende ruimte voor bedrijvigheid moet worden geboden, maar dat een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. In de structuurvisie zijn voor regionale bedrijven (zoals het plangebied) programmeringsafspraken gemaakt. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Met betrekking tot kantoren is in de structuurvisie aangegeven dat nieuwe kantoorlocaties zoveel mogelijk ontwikkeld dienen te worden op of nabij hoogwaardige OV-verbindingen. Zelfstandige kantoorvestiging is niet toegestaan op bedrijventerreinen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein past binnen de regionale programmeringsafspraken.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Het gebied is in de verordening op de kaart Verstedelijking aangeduid als gebied waar nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan.

Relevant voor dit inpassingsplan is dat in de verordening een regel is opgenomen die bepaalt dat nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk zijn. Met de beoogde ontwikkeling worden geen zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Tevens is in de verordening opgenomen dat bestemmingsplannen niet strijdig mogen zijn met regionale programmeringsafspraken.

3.2.4 Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het Streekplan aan de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. De structuurvisie hecht belang aan het behouden en versterken van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de regio. Dit karakter ontstaat door de contrasten van rivieren, dijken, oeverwallen, kommen, landschappelijk cultuurhistorische vlakken en hoofdinfrastructuur. Deze contrasten vormen de ruimtelijke hoofdstructuurdragers van de regio en vormen de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen.

Op basis van kwalitatieve criteria is een kaart ontwikkeld die door het trekken van een kwaliteitscontour rondom alle kernen, heeft geleid tot een afbakening van het bestaand verstedelijkte gebied en het maximale ruimtebeslag voor het te verstedelijken gebied. De contouren zijn bovendien gebaseerd op het bundelingsprincipe, waardoor het zwaartepunt voor woningbouw en bedrijvigheid ligt bij de grotere kernen, waaronder Tiel. De kern Tiel heeft hierbij een opvangfunctie voor bedrijven in de Betuwe die qua aard en schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein.

Uitgangspunten

Op basis van de regionale structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten relevant voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Invulling geven aan de opvangfunctie van de kern Tiel voor bedrijven in de Betuwe die qua aard en schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein;
- Kwaliteit is het uitgangspunt bij invulling van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel.

3.2.5 Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland

In het convenant Bedrijventerreinen Rivierenland, dat mede is ondertekend door Burgemeester en Wethouders van Neder-Betuwe en Tiel, is gedefinieerd dat Medel, nabij de kern Tiel, een lokale opvangfunctie heeft voor bedrijven uit Tiel en Echteld, een subregionale functie voor de directe omgeving en een regionale functie heeft voor alle gemeenten in het Rivierenland. Medel heeft als enige in het Rivierenland een (beperkte) bovenregionale functie wat betreft de vestiging van bedrijven van buiten het Rivierenland. Gestreefd wordt naar een bundeling en concentratie van bedrijvigheid op lokale en (sub)regionale bedrijventerreinen in de regio.

3.2.6 Ontwerp omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies.

Zoals beschreven in de omgevingsvisie wordt Rivierenland gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich met name op het speerpunt logistiek. Hierbij wordt ingezet op:

- de centrale ligging van de regio benutten;
- het ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking van de logistieke sector.

3.2.7 Ontwerp omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Onderstaande titels uit de Ontwerp omgevingsverordening zijn voor het inpassingsplan van belang:

Titel 2.2: Verstedelijking en Wonen

Verstedelijking: Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde :

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- d. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- e. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- f. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Titel 2.3 bedrijvigheid

Regionale afspraken programmering bedrijventerreinen.

In juni 2010 is door de Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Het RPB is een bestuurlijk document en bevat regionale afspraken over regionale Programmering van bedrijventerreinen. Het RPB wordt tevens door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld.

Een RPB bevat afspraken over de volgende punten:

1. regionale confrontatie vraag en aanbod: wat is het vertrekpunt qua toekomstige ruimtebehoefte en plannen voor nieuwe bedrijventerreinen?
2. onderbouwing beleidsmatige vraag: welke extra ruimteclaim is reëel?
3. reguleren aanbod: welke plannen worden gefaseerd/geschrapt?
4. segmentering: is er voldoende ruimte voor specifieke segmenten (bv milieuhinderlijke bedrijven) ?
5. (sub)regionale afspraken grondprijsmethodiek: wat zijn in de regio marktconforme tarieven?
6. herstructureringsopgave: welke terreinen worden de komende jaren aangepakt?
7. (sub)regionale procesafspraken verevening: welke concrete mogelijkheden zijn er om inkomsten uit nieuwontwikkeling in te zetten voor herstructurering?
8. procesafspraken uitwerking Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking: hoe gaan de gemeenten aan de slag met voormelde ladder ?
9. kwaliteitsverbetering, duurzaamheid, parkmanagement: welke ambities heeft de regio met

duurzame bedrijventerreinen?

10. monitoring: hoe houden we de komende jaren samen de feitelijke ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gaten, zodat we indien nodig tijdig kunnen bijsturen?

Het RPB is een belangrijk document voor de uitvoering van het provinciale bedrijventerreinenbeleid en de planning en programmering van bedrijventerreinen. Het RPB is echter geen statisch document. Jaarlijks zal er bestuurlijk overleg met de Gelderse regio's worden gevoerd waarin de stand van zaken met betrekking tot de afspraken in het RPB worden geagendeerd. Daarbij speelt monitoring van de feitelijke ontwikkelingen (feitelijke uitgifte, het beschikbare aanbod en de vraag) een belangrijke rol. Afhankelijk van feitelijke ontwikkelingen worden de afspraken uit het RPB bijgesteld of aangescherpt.

Regionale bedrijventerreinen

Regionale terreinen vervullen een belangrijke (regionale opvang-) functie voor de grotere, zwaardere (wat betreft milieuhindercategorie) en op hoogwaardige bereikbaarheid (A-wegen) aangewezen bedrijven. Bij grotere bedrijven gaat het om bedrijven met een kavel groter dan 0,5 hectare waarvan vestiging op een lokaal bedrijventerrein niet gewenst is. Bij zwaardere bedrijven gaat het om bedrijven in een hogere milieucategorie (categorie 3 en hoger). Wij vinden het van belang dat dit type bedrijvigheid zich duurzaam kan vestigen op dit soort hoogwaardige terreinen, waarbij vooral ruimte voor bedrijven uit categorie 4 en 5 wordt gewaarborgd. Bij de aanduiding van de milieucategorie van bedrijven gaan wij uit van de indeling zoals deze wordt weergegeven in "VNG Bedrijven en Milieuzonering, april 2009".

In het Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB) is vastgelegd welke terreinen een regionale opvangfunctie hebben. Regionale bedrijventerreinen dienen in beginsel gevrijwaard te worden van bedrijven in de lage milieucategorieën en van bedrijfsfuncties die gemengd kunnen worden met andere functies. De gemeenten kunnen in hun bestemmingsplannen hiervan afwijken in het geval dat er sprake is van bedrijfsfuncties die een ondersteunende functie vervullen voor bedrijven op het regionale bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld een facility point of een bewakingsbedrijf. Ook kan het gaan om bedrijfsfuncties die ondersteunend zijn aan of passen bij het betreffende segment van bedrijven op het regionale terrein bijvoorbeeld servicepunt voor trucks op een logistiek bedrijventerrein of een toeleverend bedrijf.

Tevens is afwijking mogelijk indien op bepaalde locaties op een regionaal bedrijventerrein vanwege milieuzonering of ruimtelijke kwaliteit geen hogere milieucategorie gewenst is. In de toelichting bij het bestemmingsplan moet de afwijking worden onderbouwd.

3.2.8 Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB)

In bestemmings- en inpassingsplannen kan de bestemming tot bedrijventerreinen alleen mogelijk worden gemaakt indien deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde en in het Provinciaal Blad gepubliceerde, regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen. Voor regio Rivierenland zijn deze afspraken gemaakt in het Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB). Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 15 mei 2012 het RPB Rivierenland vastgesteld. De afspraken zijn op 16 mei 2012 gepubliceerd in het provinciaal blad onder nummer 2012/81. In het RPB is opgenomen dat de uitbreiding van Medel op 'groen' is gesteld. Dit betekent dat planvorming en verwerving van gronden - in beginsel voor rekening en risico van de ontwikkelende partij - kan doorgaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt echter nog beoordeeld of er sprake is van voldoende vraag en of de SER-ladder (thans Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik) voldoende is toegepast. Voor Medel gaat het om een uitbreiding van 41,2 ha uitgeefbaar bedrijventerrein.

3.2.9 Toetsing aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ontwerp gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking (2.2.1 ontwerp verordening ruimte)

Met ingang van 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Bij de ladder dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Toetsing aan artikel 3.1.6. lid 2 sub a Bro (trede 1)

De Regionale behoefte is aangetoond in het Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB) (zie paragraaf 3.2.8).

De vraag naar bedrijventerrein in Regio Rivierenland is volgens het rapport 204 hectare netto over de periode 2010-2025. Dit is inclusief vervangingsvraag als gevolg van transformatie maar exclusief een eventuele additionele, bovenregionale vraag. Daarnaast onderscheidt Regio Rivierenland bovenregionale vraag en vraag van specifieke doelgroepen.

Het direct en niet direct uitgeefbaar aanbod, aanbod in optie en plannen is per juli 2011 126,4 hectare uitgeefbaar of in optie en 179,4 hectare in plannen. Medel I is in het programma opgenomen in de categorie 'uitgeefbaar aanbod en aanbod in optie'. In het programma is daarnaast Medel II opgenomen als door te zetten plan. Ook Medel II staat niet ter discussie.

Toetsing aan artikel 3.1.6. lid 2 sub b Bro (trede 2)

Het is binnen de regio niet mogelijk en wenselijk om regionale bedrijvigheid te accommoderen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is fysiek geen ruimte en de beoogde functies zijn niet gewenst in de nabijheid van de woonfunctie. Daarom is gekozen voor uitbreiding van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein.

Toetsing aan artikel 3.1.6. lid 2 sub c Bro (trede 3)

Het gebied wordt multimodaal ontsloten. Op de ontsluiting is nader ingegaan in paragraaf 4.3.

Toetsing aan Ontwerp Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking (2.2.1 verordening ruimte)

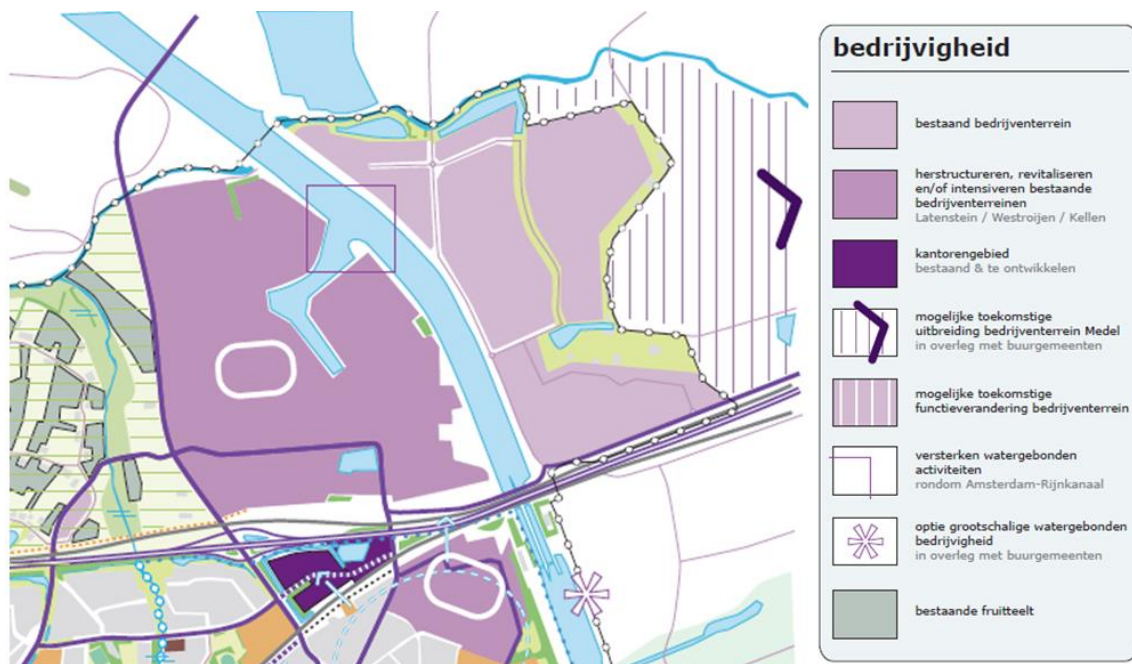
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde :

- a. Op de regionale behoefte is hierboven ingegaan (trede 1 Bro);
- b. Er zijn in de regio geen geschikte gebouwen voor de opvang van regionale bedrijvigheid. Benutting van beschikbare gebouwen is niet mogelijk;
- c. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio is geen ruimte voor nieuw bedrijventerrein;
- d. Benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins is niet mogelijk;
- e. De regio kan voorzien in de behoefte op een locatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. De locatie sluit aan op bestaand bedrijventerrein en wordt passend ontsloten;
- f. Niet van toepassing omdat de locatie grenst aan bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030 (2010)

In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. Uitgangspunt voor de structuurvisie vormde het geldende gemeentelijke beleid. Tussen de verschillende beleidsstukken zijn verbanden gelegd en keuzes gemaakt. Uitgangspunt in het beleid is dat werklocaties zich geclusterd aan de oostkant van de stad bevinden.



Figuur 3.1 Structuurvisiekaart

Het bedrijventerrein Medel vormt het meest grootschalige bedrijventerrein van Tiel. Als gevolg van de centrale positie van Tiel en de goede ontsluiting op de A15, is het terrein vooral in trek bij bedrijven in de transport- en distributiesector en containeroverslag. In de structuurvisie is tevens de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel opgenomen waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

3.3.2 Beleidskader externe veiligheid gemeente Tiel

Het college van burgemeester en wethouders heeft de verantwoordelijkheid om invulling te geven aan afwegingen rondom externe veiligheid. De Tielse afwegingen bevatten elementen van de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding.

Het beleidskader heeft tot doel:

- de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders te verduidelijken en de gemeentelijke sturingsmechanismen rondom externe veiligheid te beschrijven;
- aan de hand van deze mechanismen de huidige stand van zaken van de Tielse externe veiligheid beschrijven en prioriteren en het in beeld brengen van de wenselijke toekomst;
- het proces van advisering over externe veiligheid te beschrijven.

Het ambitieniveau van de gemeente Tiel sluit aan bij het landelijke ambitieniveau over het bereiken van een niveau van externe veiligheid. Ten aanzien van het PR (Persoonsgebonden Risico) wordt de grenswaarde gerespecteerd. Daar waar een richtwaarde geldt voor het PR, kan gemotiveerd van deze richtwaarde worden afgeweken. Het GR (Groepsgebonden Risico) kent geen grens- of richtwaarde maar een zogenaamde 'oriëntatiewaarde'. Deze oriëntatiewaarde wordt door de gemeente niet gezien als norm maar als een ijkpunt. Met behulp van dit ijkpunt vindt weging van het GR plaats. In de verantwoording van het GR komt de integraliteit van de besluitvorming terug; door inzet van de instrumenten van de ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding stuurt het college van burgemeester en wethouders de externe veiligheid. Het doel van deze sturing is om een optimale balans te bereiken tussen de belangen van de ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding.

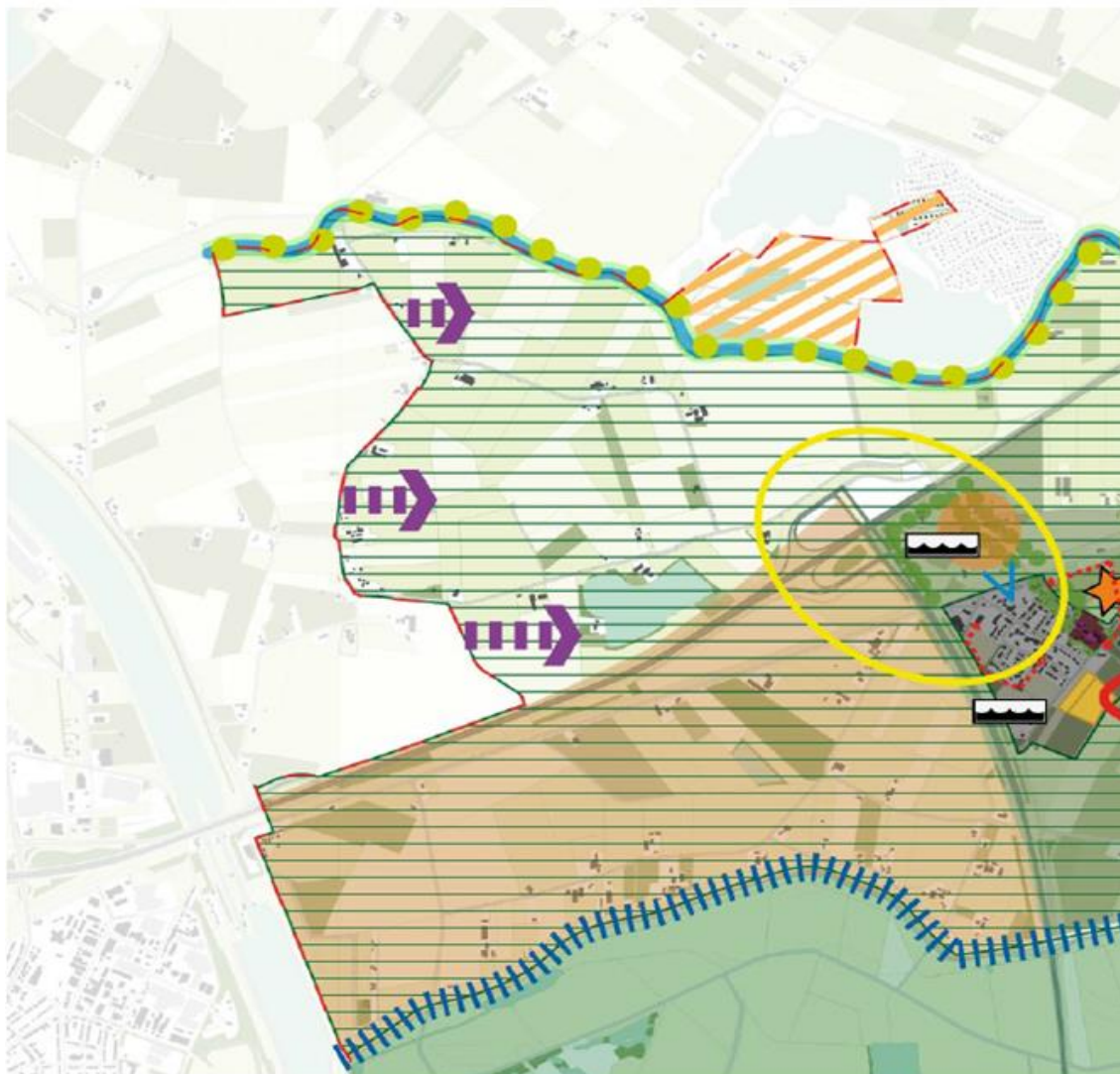
3.3.3 Mobiliteitsvisie Tiel 2008-2020

De Mobiliteitsvisie schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid in Tiel tot 2020. De maatregelen en het beleid in het plan zijn gebaseerd op een brede visie op de stad en de functie van de stad in de regio. bedrijventerrein Medel wordt in westelijke richting ontsloten via de Grotebrugse Grintweg op de A15. De route Diepert-Grotebrugse Grintweg door bedrijventerrein Medel vormt voor Tiel een secundaire ontsluitingsroute uit oostelijke richting.

3.3.4 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met de structuurvisie wordt beoogd dat in 2020 de eigen, kenmerkende werkgelegenheid, zoals lokale dienstverlening en transport, behouden blijft en zelfs nieuwe bedrijfslocaties zijn gerealiseerd. Bij de vier grootste kernen is ruimte voor bedrijven. De gemeente vindt dit in relatie tot de leefbaarheid van groot belang.

Kleine bedrijven met een milieuvriendelijk karakter zijn mogelijk bij alle zes de kernen. Grotere en/of hinderveroorzakende bedrijvigheid die niet past in een overwegende woonomgeving hebben hun plek gevonden op de bedrijventerreinen. (Sub)regionale bedrijven, zonder lokale binding, hebben een plek gevonden op het bedrijventerrein Medel of op een subregionaal bedrijventerrein.



 ontwikkeling Medel 2e fase

Figuur 3.2 Uitsnede structuurvisiekaart

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als ontwikkelingsgebied voor bedrijventerrein Medel. De ontwikkelingen binnen het plangebied geven hiermee invulling aan de ruimtelijke visie als verwoord in de structuurvisie Neder-Betuwe.

3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid Neder-Betuwe

De gemeente heeft een beleidsmatige vrijheid om aan te geven hoe zij wenst om te gaan met externe veiligheidsrisico's in bijvoorbeeld vergunningverlening voor opslag, vervoer en locaties van gevaarlijke stoffen en in ruimtelijke besluiten. Hiervoor heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld op 2 juli 2009.

De gemeente Neder-Betuwe wenst haar karakter als landelijke gemeente te behouden. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft. Dit wil de gemeente zo houden.

De uitgangspunten op het gebied van externe veiligheid voor bedrijventerreinen en landelijk gebied zijn:

- in de nabijheid van risicovolle bedrijven worden nieuwe objecten onder voorwaarden toegestaan;

- de komst of uitbreiding van een risicovol bedrijf is niet toegestaan zonder expliciete toestemming van het gemeentebestuur (nee, tenzij);
- ten aanzien van bestaande risicovolle bedrijven in of gelegen direct naast woongebieden, wordt in beginsel een 'stand still'-principe gehanteerd, hetgeen betekent dat de externe veiligheidssituatie niet mag verslechteren. Daarnaast wordt een actief intrekingsbeleid gehanteerd. Dat wil zeggen dat bij vertrek van deze activiteiten zich geen nieuwe risicovolle bedrijven mogen vestigen;

De voorwaarde waaronder de komst of uitbreiding van een risicovol bedrijf is toegestaan, is dat het GR door de komst of uitbreiding van het bedrijf niet mag toenemen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het gemeentebestuur van oordeel is dat op acceptabele wijze invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het GR als bedoeld in wet- en regelgeving. In dat geval kan aan de voorgenomen activiteit, na een bestuurlijke afweging, eventueel toestemming worden verleend.

3.4 Conclusie

In het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en beide gemeenten is de doelstelling verwoord om bedrijventerrein Medel in oostelijke richting uit te breiden. De uitbreiding van het bedrijventerrein is echter nog niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Met de uitbreiding bedrijventerrein Medel (fase 1) wordt conform de provinciale structuurvisie voorzien in de realisatie van nieuwe economische dragers nabij een kern, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de opgave nieuw aan te leggen bedrijventerrein voor de regio Rivierenland. Met de uitbreiding van bedrijventerrein Medel wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid die qua aard en schaal op een regionaal bedrijventerrein thuishoren. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn conform de ruimtelijke verordening uitgesloten.

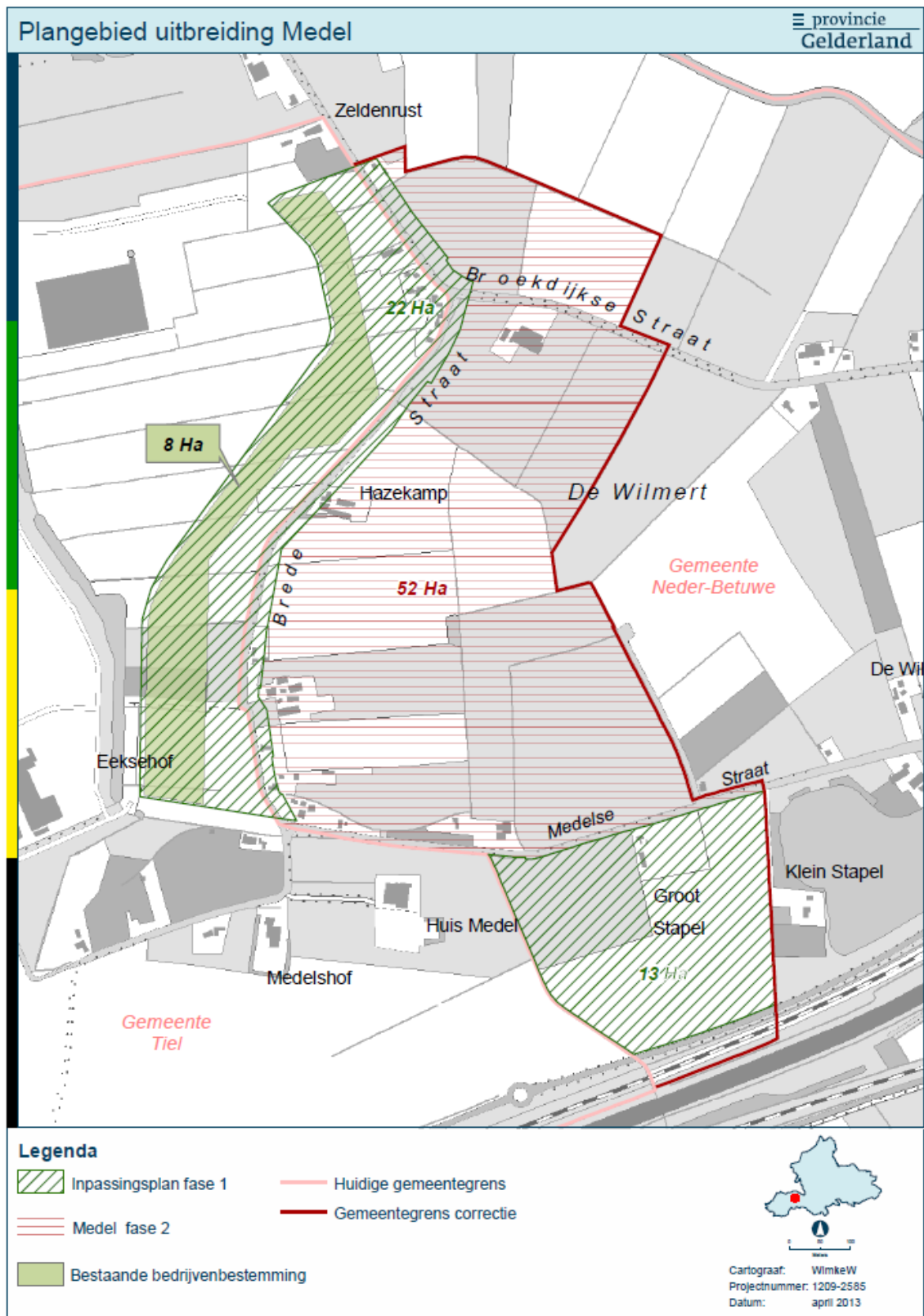
Met dit inpassingsplan wordt invulling gegeven aan het convenant Bedrijventerreinen Rivierenland, waarbij het bedrijventerrein een lokale opvangfunctie heeft voor bedrijven uit Tiel en Echteld, een subregionale functie voor de directe omgeving en een regionale functie voor alle bedrijven in Rivierenland. Daarnaast is de uitbreiding van Medel in het Regionale Programma bedrijventerreinen op groen gesteld en wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het inpassingsplan is tevens in lijn met de structuurvisie van de gemeente Tiel en de gemeente Neder-Betuwe. In beide structuurvisies is het plangebied aangewezen als ontwikkelingsgebied voor bedrijventerrein Medel.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het bedrijvenpark Medel is voornemens het bedrijventerrein Medel uit te breiden met Medel fase I en mogelijk later fase II en te ontwikkelen tot een belangrijk logistiek centrum in de provincie Gelderland. Het bedrijventerrein zal gefaseerd worden ontwikkeld (volgens onderstaande afbeelding).



Figuur 4.1 Fasering uitbreiding bedrijventerrein Medel

Omdat het grondgebied voor de uitbreiding over twee gemeenten loopt, hebben de gemeenten de provincie Gelderland verzocht een inpassingsplan op te stellen.

Het inpassingsplan ziet op de eerste fase van de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel. In deze fase gaat het om de ontwikkeling van 35 hectare tot bedrijventerrein. Dit is inclusief de reeds bestaande bedrijfsbestemmingen. Het Bedrijvenpark Medel onderzoekt tevens de haalbaarheid om in fase 2 het bedrijventerrein te vergroten met 52 hectare (tabel 4.1). In totaal wordt er 65 ha agrarische grond in de toekomst omgezet naar bedrijfsbestemming. Dit komt overeen met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) dat ruimte biedt aan 70 ha bruto bedrijventerrein dat nieuw wordt toegevoegd. De ontwikkeling wordt in twee fasen geknipt. Voor de eerste fase is er nu een actuele marktvraag. De tweede fase zal pas in uitvoering genomen worden als deze marktvraag naar bedrijfskavels zich naar de toekomst toe ook doorzet. De ontwikkeling van fase 2 is nog onzeker.

Tabel 4.1 Oppervlakten bedrijventerrein Medel

Huidige bedrijventerrein Medel	130 hectare
Uitbreiding fase 1 (inpassingsplangebied)	35 hectare, waarvan 27 hectare nieuw
Uitbreiding fase 2 (onzeker)	52 hectare

4.2 Ontwikkeling Medel (fase 1)

Het plangebied van fase 1 bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel van het plangebied is 22 hectare groot. Dit gebied heeft voor 8 hectare reeds een bestemming Bedrijvigheid. Het andere deel heeft de bestemming Groen of Agrarisch. De huidige bestemming Bedrijvigheid kent een kleine verkavelingsopzet. Vanwege de geografische ligging midden in Nederland en aan de verkeersassen van de A15, de Waal en Amsterdam-Rijnkanaal is het bedrijventerrein interessant gebleken voor logistieke dienstverleners. Deze categorie van bedrijven heeft behoefte aan grote bedrijfskavels. Voor de kleine kavels is op dit moment dan ook onvoldoende marktvraag. Het Bedrijvenpark Medel is voornemens de kleine kavels samen te voegen tot grote kavels (minimaal 4 hectare) waar meer marktvraag naar is. De bestemde, maar nog niet gerealiseerde groenzone die als begrenzing van Medel is opgenomen wordt gewijzigd naar bedrijventerrein. De twintig tot veertig meter brede strook op het grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe wordt ingericht als groenzone met water, om het bedrijventerrein een landschappelijke inpassing te geven.

In het zuidelijke deel van het inpassingsplangebied ligt perceel Medel 1a. Dit terrein is 13 hectare groot en heeft nu een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd naar bedrijventerrein. Aan de oostkant zal een groenzone worden bestemd als buffer naar de naastgelegen woning. Deze groenzone zal een groene wal van formaat behelzen.

4.3 Stedenbouwkundige studie

Aan de uitbreiding van bedrijventerrein Medel ligt een stedenbouwkundige studie ten grondslag. Deze stedenbouwkundige studie richt zich op de verkaveling van het nog te ontwikkelen deel van de eerste fase van het bedrijventerrein Medel (ten behoeve van dit inpassingsplan). De stedenbouwkundige studie is opgenomen in Bijlage 1.

Hoofdstructuur

De uitbreiding van het bedrijventerrein Medel (fase 1) wordt voornamelijk gekenmerkt door een duidelijke en eenvoudige opzet, waarbij maximale flexibiliteit voor de toekomstige verkaveling een belangrijk uitgangspunt is.

De stedenbouwkundige studie is gericht op een heldere en groene hoofdstructuur, waarbij is gezocht naar regelmatige kavelvormen en efficiency. Daarbij zijn voor het ontwerp ook milieuzonering en duurzaamheid bepalend geweest. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel is een integraal ruimtelijk ontwerp ontwikkeld.

De structuur van het terrein wordt opgebouwd vanuit een centrale bedrijfsas. Deze centrale as is ruimtelijk goed herkenbaar door de brede watergang met robuuste groene bermen in het midden van het profiel, zoals ook op het bestaande deel van het bedrijventerrein Medel het geval is. Vanuit deze as zullen minimaal twee zijwegen de verbinding met het bestaande bedrijventerrein (Prinsenhof) vormen. Optioneel is een derde verbinding, die gerealiseerd wordt als daar bij de uitgifte behoefte aan is.

Er is een ruimtelijke reservering voor een zuidelijke ontsluiting die aansluit op de bestaande rotonde aan De Diepert. Het agrarisch verkeer aan de noordzijde van het nieuw te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein wordt via de buitenzijde van het bedrijventerrein geleid over een nieuwe weg die de bestaande route via de Broekdijksestraat en de Bredesteeg zal vervangen. Deze verbinding is afgesloten voor bestemmingsverkeer naar Medel.

Kavels en bebouwing

De verkaveling is gebaseerd op het creëren van bruikbare kavels met zoveel mogelijk rechte hoeken (ten behoeve van de verkoopbaarheid). Gezien de schaal van de ontwikkeling zal de bestaande landschapsstructuur in hoofdzaak worden getransformeerd. De Brede Steeg zal komen te vervallen, de Broekdijksestraat blijft in verloop herkenbaar, maar verliest de doorgaande functie (wordt verlegd) en de Medelseweg zal ruimtelijk een verzelfstandigde positie krijgen.

Voor de afmetingen van de kavels is gestreefd naar een oppervlak van circa 4 ha per kavel. De verkaveling is zo gekozen dat de kavels door combinaties ook groter te maken zijn. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden om de grotere kavels in kleinere kavels op te delen.

De toegestane bouwhoogte is voor iedere kavel maximaal 16 m aan de voorzijde en langs de buitenrand van het plangebied. Op een aantal kavels is op 20 m uit de erfgrans een maximale bouwhoogte van 30 m toegestaan. De voorwaarden en posities zullen in een beeldkwaliteitsdocument worden vastgelegd.

Groene rand

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door een zone van circa 48 m breed aan de noord- en oostzijde van de uitbreiding van Medel (fase 1). Deze zone bestaat uit water ten behoeve van bergingscapaciteit en aan de binnenzijde een groene wal (6m hoog) die het zicht op het terrein voor een deel wegneemt. Aan de buitenzijde van de wal zal het talud overgaan in een flauw aflopend maaiveld tot de watergang. Langs Medel 1a wordt de wal 7,5 m hoog in verband met de milieuzonering.

Deze rand zorgt enerzijds voor een begrenzing van het bedrijventerrein en anderzijds voor het verzachten van de harde bebouwingsrand. Door de groene zone zal vanuit het landschap de bedrijfsbebouwing wel zichtbaar zijn, maar niet prominent in het beeld aanwezig. Om het afscherpende effect van de wallen te vergroten kan de wal worden beplant met bomen of opgaande vegetatie.

Medelsestraat

De Medelsestraat is van oudsher een agrarische weg. Deze weg zal geen onderdeel worden van de uitbreiding Medel (fase 1). De weg heeft echter een bijzondere rol, omdat de Medelsestraat geen bedrijfskavels ontsluit of gaat ontsluiten (niet toegankelijk voor vrachtverkeer), maar zal functioneren als ontsluiting voor enkele bijzondere voorzieningen in de parkzone van Medel, waaronder een crematorium.

Het agrarische karakter van de Medelsestraat zal versterkt worden door brede groenstroken aan beide zijden van de weg. Het bestaande wegprofiel (circa 5 m breed) zal worden gehandhaafd en de bedrijfskavels komen op minimaal 20 m afstand vanuit de weg te liggen.

Medel 1 en 1a

Een belangrijke opgave voor de uitbreiding van bedrijventerrein Medel is het op een goede wijze ontsluiten van het terrein op de externe wegenstructuur. De infrastructuur voor de uitbreiding van Medel 1 bestaat uit een centrale as die door middel van minimaal twee verbindingen op de bestaande wegenstructuur (De Prinsenhof) van Medel aan zal sluiten en in het inpassingsplan als zodanig worden bestemd. Ten behoeve van de flexibiliteit van de ontsluiting zowel intern, op het terrein zelf, als extern, op de omliggende wegenstructuur, zijn nog twee optionele ontsluitingsmogelijkheden. Hiervoor is een ruimtereservering opgenomen.

Het perceel Medel 1a ligt op een belangrijke plek langs De Diepert bij de entree van Medel aan de zuidoostzijde van het terrein. Aan de oostzijde ligt een boerderij 'Klein Stapel' met dichtbij een grote zandafgraving en daaromheen opgaand groen. Aan de noordzijde ligt de Medelsestraat, een agrarische weg die een verzelfstandigde positie heeft ten opzichte van de ruimtelijke structuur van Medel en perceel 1a scheidt van het overige deel van de uitbreiding van Medel. Aan de westzijde ligt het bestaande deel van bedrijventerrein Medel. Tussen deze verschillende randen ligt het perceel 1a, circa 13 ha groot, dat in zijn geheel wordt uitgegeven als bedrijfsperceel.

Oriëntatie

De percelen in de afronding van Medel 1 zullen op de Prinsenhof georiënteerd zijn en via het bestaande wegennetwerk op Medel worden ontsloten.

Perceel Medel 1a wordt ontsloten via de rotonde (kruising De Diepert / Biezenwei) en vervolgens via een aansluiting op de Biezenwei. Voor het perceel wordt ook voorzien in een directe aansluiting voor vrachtverkeer vanaf De Diepert in de vorm van een uitvoegstrook voor verkeer vanuit het oosten. De ontsluiting voor het verlaten van de kavel en voor in- en uitrijdend verkeer van personenauto's vindt in alle gevallen plaats via de Biezenwei.

Bij de perceelsindeling wordt het vrachtverkeer gescheiden van de ontsluiting voor personenauto's. Vanaf de entree (Biezenwei) worden de personenauto's via de west- en zuidzijde van het perceel naar de voorkant van het gebouw aan De Diepert geleid waar zich het parkeerterrein bevindt.

Bebouwing

De nieuwe percelen tussen de Prinsenhof en de Breede Steeg bij de afronding van Medel 1 kunnen naar behoefte worden verkaveld. Dit zal ook bepalend zijn voor de grootte van de bebouwing. De voorzijdes van de bedrijfsgebouwen staan langs de Prinsenhof.

Op perceel 1a is een groot gebouw centraal op de kavel voorzien. Voor een efficiënt gebruik van het gebouw is een strikt rechthoekige vorm gehanteerd. Dit levert duidelijke rechte gevels op en een eenduidig bouwvolume. Rondom het gebouw is ruimte gereserveerd voor verkeer, manoeuvreerruimte voor vrachtwagens, loading docks en parkeren voor personenauto's.

Aan de voorzijde wordt architectonisch een front gevormd naar De Diepert. Door de accentuering van de hoeken maakt ook het eerste deel van de zijkanten van het gebouw onderdeel uit van het front. Het kantoorgedeelte centraal aan de voorzijde krijgt een bijzondere uitstraling in de vorm van lamellen. De horizontale structuur hiervan maken dit deel visueel breder.

De gevel langs de Medelsestraat is gesloten en bevat geen functionele onderdelen.

Groene randen

Ter afronding van de eerste fase van Medel zal in eerste instantie aan de oostzijde van de Brede Steeg een groene rand (watergang met groene taluds) worden gerealiseerd. Bij de mogelijke toekomstige uitbreiding naar fase 2 kan deze inpassing in één of twee stappen naar de beoogde buitenrand worden gebracht.

De randen rondom de perceel 1a worden ingericht met water en groen. Aan de zijde van de boerderij 'Klein Stapel' wordt de rand ingezet om de woning in deze boerderij en het bedrijfsperceel te scheiden door een grondwal. De Medelsestraat wordt ook ruim omringd met water (6 m) langs de rijbaan en groen (15 m) tot aan de rand van het bedrijfsperceel.

De westzijde van het perceel ligt langs een parkachtige zone die is ingericht om bijzondere functies aan de Medelsestraat een 'eigen' plek op het terrein te geven. Ook hier ligt dus veel groen en water.

Aan De Diepert zal het perceel goed zichtbaar zijn en is een representatieve uitstraling gewenst. Parallel aan de Diepert ligt ten zuiden het spoor en de A15.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en onderzoek

5.1 Inleiding

De verplichting om een goede ruimtelijke ordening aan het inpassingsplan ten grond te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, verkeer, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit inpassingsplan relevante milieuaspecten beschreven. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op het opgestelde milieueffectrapport (MER). Omdat de verschillende sectorale onderzoeken uitgebreid behandeld zijn in het MER en de daarbij behorende deelrapporten, wordt in onderhavig inpassingsplan volstaan met een samenvatting en conclusie per deelaspect. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de uitgangspunten en resultaten van de onderzoeksaspecten wordt verwezen naar de verschillende deelrapportages in het MER. Het MER is als bijlage 3 bij het inpassingsplan gevoegd.

5.2 Milieueffectrapportage

Inleiding

Als gevolg van de aanwezige vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de regio Rivierenland wordt op korte termijn ingezet op een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Medel. De gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Medel, bestaande uit de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe, heeft hiervoor het initiatief genomen. Omdat significante negatieve effecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel (fase 1) op Natura 2000-gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten, geldt voor het voorliggende inpassingsplan waarmee de uitbreiding Medel (fase 1) wordt mogelijk gemaakt een planMER-plicht. Derhalve is een passende beoordeling en planMER opgesteld.

Opzet van het planMER

In de sectorale hoofdstukken van de planMER is per milieuthema bekeken of gezien de milieusituatie binnen het studiegebied (referentiesituatie) er mogelijk knelpunten ontstaan wanneer de beoogde ontwikkelingen (het voornemen) worden uitgevoerd. Als sprake is van potentiële knelpunten, zijn maatregelen getroffen om negatieve milieueffecten te voorkomen.

Resultaten en effectbeoordeling

Natuur: Passende Beoordeling

Natura 2000

Natura 2000-gebieden in de (verre) omgeving van het plangebied worden alleen beïnvloedt door extra stikstofdepositie als gevolg van toekomstige bedrijfs- en verkeersemmissies. Het opheffen van de bestaande agrarische functies in het gebied leidt echter tot een vergelijkbare daling op dezelfde stikstofgevoelige locaties binnen de Natura 2000-gebieden.

Effecten op EHS

De effecten op de Ecologische hoofdstructuur zijn identiek aan die op Natura 2000. Mede vanwege de grote overlap met de beschreven Natura 2000-gebieden worden deze effecten niet nader beschreven. De beoogde ecologische verbindingszone ten noorden van het plangebied is gekoppeld aan de Linge en is vanwege het voedselrijke karakter van deze rivier niet stikstofgevoelig.

Beschermde soorten

De ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein heeft geen gevolgen voor zwaar beschermde soorten, met uitzondering van de jaar rond beschermde nesten van de huismus in de te slopen gebouwen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarvoor nodig. In dat kader dienen tijdig mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Voor vissen, amfibieën, watervogels en vleermuizen is de beoogde ontwikkeling gunstig door vergroting van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied.

Het bedrijventerrein biedt grote ecologische potenties die nader verkend kunnen worden.

Verkeer

De beoogde ontwikkelingen leiden tot een verkeerstoename op de hoofdontsluitingswegen rondom het plangebied. Deze toename leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op het wegennet. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is voor het gemotoriseerd verkeer gewaarborgd door het geplande pakket aan verkeersmaatregelen rondom en op de wegen tussen de op- en afritten 33 en 34 van de Rijksweg A15. De negatieve effecten op de verkeersafwikkeling worden door deze maatregelen weggenomen.

De ontsluiting voor fietsers van en naar het bedrijventerrein Medel is goed. Voor fietsers zijn goede en veilige fietsvoorzieningen aanwezig parallel aan de hoofdontsluitingsstructuur. Op de interne wegen van het bedrijventerrein zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig. In combinatie met de maximumsnelheid van 50 km/h voor gemotoriseerd verkeer, wordt hiermee niet aan de regels van Duurzaam Veilig voldaan. Gezien het feit dat het gebied een bedrijventerrein betreft, is het aantal fietsers dat gebruik maakt van de verschillende wegen echter beperkt. De bereikbaarheid van bedrijventerrein Medel met het openbaar vervoer zal in de toekomst bij het wegvallen van de Medelbus verslechteren. Deze verslechtering is echter niet toe te schrijven aan de beoogde ontwikkelingen.

Milieuzonering bedrijvigheid

In het inpassingsplan wordt een zonering voor de uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen. Bij de zonering wordt de systematiek van inwaarts zoneren gehanteerd. Omdat veel woningen worden opgekocht en geamoveerd, worden bedrijven uit een hogere categorie algemeen toelaatbaar geacht dan in het vigerende bestemmingsplan. Door de toegepaste zonering wordt zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te handhaven woningen en worden de bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd. Geconcludeerd wordt dat er geen relevante negatieve effecten op het gebied van milieuzonering bedrijvigheid optreden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Geluid

Industrielawaai

Op het te ontwikkelen bedrijventerrein Medel (fase I) wordt de vestiging van grote lawaaimakers toegestaan, waardoor de geluidsbelasting op de omgeving toeneemt. Met behulp van de vast te stellen geluidzone rond het bedrijventerrein, de toetsing van milieuvergunningaanvragen aan deze zone en verschillende maatregelen wordt de overlast bij de omliggende woningen zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de berekeningen blijkt dat binnen de voorgestelde zone door de uitbreiding van het bedrijventerrein met fase 1 uiteindelijk 3 woningen komen te liggen met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor deze woningen wordt een hogere waarde besluit opgesteld.

De herziening van de geluidzone is niet van invloed op de recreatieobjecten gelegen binnen de gemeente Buren. Deze recreatieobjecten komen niet binnen de nieuwe geluidzone te liggen.

Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

De ontwikkeling van bedrijventerrein Medel (fase 1) leidt niet tot een verslechtering van het akoestisch klimaat wat betreft het wegverkeerslawaaï en het spoorweglawaaï.

Luchtkwaliteit

Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkelingen een verwaarloosbaar effect hebben op de luchtkwaliteit. Aan luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer wordt ruimschoots voldaan. Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen relevante negatieve effecten op het gebied van luchtkwaliteit optreden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende risicovolle objecten. Door de beoogde ontwikkelingen neemt de personendichtheid binnen deze invloedsgebieden en daarmee het groepsrisico toe. Uit de beoordeling van het aspect externe veiligheid bij uitbreiding bedrijventerrein Medel, zoals opgenomen in de MER-rapportage (paragraaf 5.5) en een rapport van Omgevingsdienst Rivierenland, blijkt dat voor alle risicovolle objecten wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten komen ook niet te liggen binnen aan te wijzen plasbrandaandachtsgebieden langs transportroutes. Daarnaast ligt het groepsrisico na realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots onder de oriënterende waarde. Bovendien is ter beperking van het groepsrisico en ter bevordering van de zelfredzaamheid in de planregels geborgd dat bepaalde functies niet of uitsluitend onder voorwaarden zijn toegestaan. Hierdoor wordt het groepsrisico c.q. restrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen aanvaardbaar geacht. Geconcludeerd wordt dat er geen relevante negatieve effecten op het gebied van externe veiligheid optreden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Planologisch relevante leidingen

Er treden geen relevante negatieve effecten op het gebied van kabels en leidingen op als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Landschap, cultuurhistorie

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een verdere visuele verstedelijking van het rivierengebied. Gezien de forse groene inpassing blijft dit effect relatief beperkt.

In beide deelgebieden zijn de vroegere cultuurhistorische patronen nauwelijks nog herkenbaar als gevolg van ingrijpende landschappelijke ingrepen van de afgelopen 50 jaar (infrastructuur, zandwinplas). Alleen de Bredesteeg is nog herkenbaar als structuurdrager en zal landschappelijk versterkt worden. Beschermde of beschermenswaardige gebouwen zijn afwezig; het plan heeft hierop derhalve geen effect.

Archeologie

Het merendeel van de uitbreidingszone hoeft niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van archeologische waarden. Een langgerekte, enkele tientallen meters brede groenzone aan de oostzijde van het plangebied, binnen de gemeentegrenzen van Neder-Betuwe, moet nog nader worden onderzocht. Het bevoegd gezag heeft ertoe besloten dat de groenzone tijdens de graafwerkzaamheden voor aanleg van de sloot wordt onderzocht op het voorkomen van archeologische waarden. Ter plaatse van deze groenzone wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen bij bodemingrepen. De archeologische waarden binnen het zuidelijk deel worden opgegraven, de archeologische waarden in het noordelijke deel zullen door middel van vervolgonderzoek nader in kaart worden gebracht.

Binnen de zone Medel 1a zal een opgraving worden uitgevoerd waarbij twee vindplaatsen nader worden bestudeerd. Hierna is het archeologisch proces aldaar ten einde.

	toeneemt. Door middel van maatregelen wordt de overlast bij de omliggende woningen zoveel mogelijk voorkomen. De ontwikkeling van bedrijventerrein Medel (fase 1) leidt niet tot een verslechtering van het akoestisch klimaat wat betreft het wegverkeerslawaaï en het spoorweglawaaï.	0
Luchtkwaliteit	De beoogde ontwikkelingen hebben een verwaarloosbaar effect op de luchtkwaliteit. Aan luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer wordt ruimschoots voldaan.	0
Externe veiligheid	Het inpassingsplan maakt geen kwetsbare objecten mogelijk binnen het PAG en de PR 10^{-6} risicocontouren. Door de beoogde ontwikkelingen neemt de personendichtheid binnen de invloedsgebieden van verschillende risicobronnen en daarmee het groepsrisico wel toe. Het groepsrisico blijft echter onder 0,1 maal de oriënterende waarde. Daarnaast zijn verschillende maatregelen mogelijk om het groepsrisico verder te beperken.	-
Planologische relevante leidingen	Er wordt rekening gehouden met de aanwezige rioolpersleiding waardoor er geen relevante negatieve effecten optreden.	0
<i>Landschap, cultuurhistorie en archeologie</i>		
Landschappelijke waarden	De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een verdere visuele verstedelijking van het rivierengebied. Gezien de forse groene inpassing blijft dit effect relatief beperkt.	-
Cultuurhistorische waarden	De Bredesteeg is nog herkenbaar als structuurdrager en zal landschappelijk versterkt worden. Beschermde of beschermenswaardige gebouwen zijn afwezig.	+
Archeologische waarden	Bodemingrepen kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. Binnen het plangebied worden archeologische waarden opgegraven. Behoudt in de bodem is hier niet mogelijk. Door de opgravingen en de (plaatselijke) onderzoeksplicht in het inpassingsplan wordt gegarandeerd dat de waarden worden gedocumenteerd.	-
<i>Bodem en water</i>		
Bodem	Er treden geen relevante negatieve effecten op het gebied van bodemkwaliteit op als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Door de sanering van mogelijke verontreinigingen is het effect op de bodemkwaliteit zelfs positief	+
Water	Door de beoogde ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. Doordat de uitbreiding Medel (fase 1) waterneutraal en schoon wordt ingericht, worden relevante negatieve effecten op het gebied van water echter voorkomen. Door overcompensatie wordt het effect zelfs positief.	-

Op basis van bovenstaande samenvattend overzicht van de effectbeoordelingen kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling van het uitbreiden van bedrijventerrein Medel een neutraal effect heeft op de milieuaspecten Natura 2000-gebieden, ecologische hoofdstructuur, milieuzonering en bedrijvigheid, wegverkeers- en spoorweglawaaï, luchtkwaliteit en planologisch relevante leidingen. De ontwikkeling veroorzaakt een negatief effect op de milieuaspecten jaarrond beschermde nesten, verkeer, industrielawaai, externe veiligheid, landschappelijke waarden, archeologische waarden en water. Door middel van maatregelen worden de negatieve effecten geneutraliseerd. Door sanering van mogelijke verontreinigingen in de bodem en door een versterking van de herkenbaarheid van de Bredesteeg als structuurdrager zijn de effecten van de ontwikkeling op de bodemkwaliteit en de cultuurhistorische waarden zelfs positief. De ontwikkeling heeft ook een positief effect op de kwaliteit van het leefgebied van vissen, amfibieën, watervogels en vleermuizen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is binnen de geldende (milieu)wet- en regelgeving. Doordat de negatieve effecten van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein door middel van maatregelen worden weggenomen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke negatieve milieugevolgen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een Provinciaal Inpassingsplan?

Het provinciale inpassingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het inpassingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het inpassingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het inpassingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een inpassingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een inpassingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het inpassingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Planvorm

Type planvorm

Het inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)' betreft een ontwikkelingsgericht inpassingsplan. Er is gekozen voor een directe, globale, flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. De bestemmingsregeling stelt uiterste grenzen om daarmee niet beperkend te zijn voor nieuwe, thans nog niet bekende invulling van de gronden. De planologische kaders, zoals de toegelaten bedrijfscategorieën zijn in de regeling vastgelegd. De bestemmingsregeling laat efficiënt gebruik van de gronden toe en biedt mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik.

Kaderregeling

Het kader en de grenzen voor de regeling worden bepaald door de (beleids)documenten waarin het plan zijn basis vindt en door de ruimtelijke en milieutechnische gevolgen die de ontwikkeling van dit bedrijventerrein heeft op de omgeving en andersom. Dit heeft tot de volgende kaderstellende elementen in het plan geleid:

- de toelaatbaarheid van de bedrijfstypen en milieucategorieën;
- de bouwhoogte;
- de uiterste bouwgrenzen;
- groen- en waterstructuren.

6.3 Plansystematiek

Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen en inpassingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van plannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe regeling voor het plangebied.

Verbeelding

Bestemmingen en bouwvlak

In het inpassingsplan zijn zowel enkelbestemmingen als dubbelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'. De dubbelbestemmingen betreffen 'Leiding - Riool' en 'Waarde - Archeologie 1, 4 en 5'. Een dubbelbestemming wordt opgenomen op het moment dat er behoefte bestaat aan het extra waarborgen van een bepaald belang/functie die onvoldoende door de enkelbestemming wordt geborgd.

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Wanneer bouwvlakken binnen een bestemming zijn opgenomen, geldt in principe dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In een enkel geval wordt van deze regel afgeweken. Dit wordt dan expliciet in de regeling vermeld.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen en figuren:

- *functieaanduidingen*: hiermee kan nader worden gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan;
- *maatvoeringsaanduidingen*: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is bijvoorbeeld sprake van de maatvoeringaanduiding ten behoeve van de maximale bouwhoogte;
- *gebiedsaanduidingen*: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving.

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de omschrijving van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan extra flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen.

6.4 Uitleg van de regels

Bij de bestemmingslegging is aangesloten op de systematiek zoals deze ook gebruikt wordt in bestemmingsplan 'Kanaalzone' van de gemeente Tiel, waar dit inpassingsplan op aansluit.

6.4.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

De begrippen die in het inpassingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Deze begrippen sluiten zoveel mogelijk aan bij de begrippen die de gemeente Tiel standaard in bestemmingsplannen toepast. In enkele gevallen kunnen bepaalde begrippen specifiek zijn toegesneden op de toepassing in dit inpassingsplan.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen, worden in dit artikel verklaard.

6.4.2 Bestemmingsregels

Agrarisch (Artikel 3)

Enkele percelen in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Binnen deze bestemmingen zijn geen bouwvlakken toegekend, waardoor de bouwmogelijkheden worden beperkt. De opgenomen regeling is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'.

Bedrijventerrein (Artikel 4)

Bedrijventerrein is de meest omvangrijke bestemming binnen het plan. De gronden zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, waarbij de maximaal toegestane bedrijfscategorie is aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie'. Wel is het mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning bedrijven mogelijk te maken in één categorie hoger dan ter plaatse is toegestaan mits het beoogde bedrijf qua hinder en overlast voor de omgeving gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie (na onafhankelijk onderzoek).

Bij het inwaarts zoneren tot woningen is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', waarin richtafstanden zijn opgenomen welke tot woningen aangehouden dienen te worden.

Wanneer op een bedrijfsperceel meerdere categorieën van bedrijvigheid gelden, moet in principe worden uitgegaan van de laagst toegestane categorie als maximaal toelaatbaar.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage wordt alleen bebouwing binnen het bouwvlak meegerekend.

Daarnaast zijn enkele afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen (Artikel 5)

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en water. Tevens mogen evenementen hier plaatsvinden en kunnen de gronden worden ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen en jongeren ontmoetingsplaatsen. Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen, kunstobjecten en nutsvoorzieningen.

Verkeer (Artikel 6)

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, evenementen en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Kleinschalige gebouwen mogen binnen de bestemming worden gebouwd.

Binnen deze bestemming zijn evenementen toegestaan waarbij de duur onbeperkt is. Dit geldt in aanvulling op de algemene evenementenregeling zoals deze is opgenomen in de algemene gebruiksregels van het plan, op grond waarvan een beperkte evenementenregeling is opgenomen voor alle bestemmingen in het plangebied.

Leiding - Riool (Artikel 7)

In het plangebied ligt een planologisch relevante rioolleiding. De regels (met name aan te houden afstanden) met betrekking tot deze leiding zijn verankerd in de regels. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is uitsluitend toegestaan na een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, waarbij, teneinde de leiding veilig te stellen, een zorgvuldige afweging van belangen dient plaats te vinden.

Waarde - Archeologie 1, 4 en 5

Deze bestemmingen zijn opgenomen ter voorkoming van de aantasting van de (potentiële) archeologische waarden in de grond. De inhoud van de artikelen is ontleend aan het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie (NL.IMRO.0281.BP00010-0401).

6.4.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het inpassingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 11)

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het inpassingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (Artikel 12)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die het mogelijk maken bouwgrenzen (afmetingen, afstanden en bebouwingspercentages) te overschrijden. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door verschillende ondergeschikte delen van gebouwen/bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (Artikel 13)

In de algemene gebruiksregels is als algemeen gebruiksverbod opgenomen voor het anders gebruiken van gronden en bouwwerken dan bepaald in de regels. Daarnaast voorziet dit artikel in een specifiek gebruiksverbod voor prostitutie.

Daarnaast voorziet dit artikel in regels ten behoeve van het gebruik van bouwwerken en gronden voor evenementen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van de regels af te wijken van bepaalde maten, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Overige regels (Artikel 15)

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een inpassingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het inpassingsplan door de Staten. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het inpassingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het inpassingsplan met zich mee kunnen brengen.

6.4.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (Artikel 16)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het inpassingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit inpassingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijdigheid met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw inpassingsplan of bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (Artikel 17)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit inpassingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeenten Tiel en Neder-Betuwe werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Medel. Zij hebben hiervoor de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Medel opgericht. Het Bedrijvenpark Medel is een openbaar lichaam op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Beide gemeenten zijn voor 50% belanghebbende.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het inpassingsplan is nadrukkelijk naar de situatie in dit plangebied gekeken. De kosten en opbrengsten zijn in beeld gebracht en verantwoord in een grondexploitatie. De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Medel is hiervan de penvoerder.

Het al in ontwikkeling zijnde bestaande bedrijvenpark (Medel 1) is met name opgezet als een gemengd bedrijventerrein met bedrijven tot categorie 5. Het bestaande bedrijvenpark is voorzien van een containeroverslaghaven die er mede op is gericht om in de toekomst de uitbreiding van Medel, het inpassingsplangebied, te bedienen. Recente onderzoeken hebben uitgewezen dat in de regio een tekort bestaat aan bedrijventerreinen in de logistieke sector. De opzet van het inpassingsplan is toegesneden op deze bedrijven waarvoor geen plaats meer is op het bestaande terrein.

De ontwikkeling levert ook een positieve bijdrage aan de werkgelegenheid in de regio. Uitgegaan wordt van circa 30 werknemers per hectare.

De grondexploitatie laten na weging van alle kosten en baten een positief resultaat zien. Afsluitend wordt op basis van het vorenstaande geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het inpassingsplan economisch uitvoerbaar is.

Bovendien is er in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan opgesteld om eventueel kosten te verhalen omdat niet alle percelen in eigendom zijn en er voor deze niet in eigendom verkregen percelen geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Gekoppeld aan dit inpassingsplan, waarin een juridisch-planologische regeling is opgesteld voor de ontwikkeling van Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1), is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In deze rapportage zijn verschillende milieueffecten onderzocht.

Het voorontwerp van het inpassingsplan is samen met het conceptMER besproken met de betrokken overheden; de gebiedsgemeenten en omliggende gemeenten, het Waterschap en de betrokken Ministeries. Vervolgens is het voorontwerp inpassingsplan en het conceptMER ter inzage gelegd in het provinciehuis, het gemeentehuis en is het gepubliceerd op de provinciale website en digitaal raadpleegbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om reacties te geven. De ingediende reacties zijn samengevat en voorzien van een passende beantwoording in de commentaarnota. De commentaarnota is opgenomen in Bijlage 4. De aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties en de reacties van overlegpartners zijn verwerkt in het ontwerp inpassingsplan. Dit plan zal met het definitieve MER vervolgens als ontwerp ter inzage worden gelegd. Hierna stellen Provinciale Staten het Provinciaal inpassingsplan vast.

Tegen het vastgestelde inpassingsplan kunnen belanghebbenden tenslotte nog in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Agrarisch	53
Artikel 4	Bedrijventerrein	55
Artikel 5	Groen	59
Artikel 6	Verkeer	60
Artikel 7	Leiding - Riool	61
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	63
Artikel 9	Waarde - Archeologie 4	65
Artikel 10	Waarde - Archeologie 5	67
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 12	Algemene bouwregels	69
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 15	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 16	Overgangsrecht	73
Artikel 17	Slotregel	73

Bijlagen

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het inpassingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1) als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PIPMedelfase1-ont1 van de provincie Gelderland.

1.2 inpassingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.5 archeologisch onderzoek

Onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor archeologisch veldonderzoek is tevens een opgravingsvergunning (ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988) vereist.

1.6 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.9 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, met inbegrip van aan huis gebonden beroep en bed & breakfast.

1.10 beperkt kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.11 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 bijgebouw

Een gebouw, vrijstaand bij of vastgebouwd aan het hoofdgebouw. Tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw bestaat geen directe verbinding en het bijgebouw is functioneel en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.16 bodemverstoring

Alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.25 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 detailhandel

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

1.27 detailhandel als nevenactiviteit

Detailhandelsactiviteiten door een bedrijf, ondergeschikt aan de hoofdfunctie onder de volgende voorwaarden:

- geen ruimtelijke verschijningsvorm of uitstraling van een winkel;
- maximaal 20% van de totale bedrijfsoppervlakte met een maximum van 25m²;

de detailhandelsactiviteiten hebben een directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering en/of betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten.

1.28 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.29 evenementen

Periodieke en/ of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke.

1.30 gebouw

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichtingen

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

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens congres- en vergaderaccommodatie.

1.34 kunstwerk

Een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.

1.35 kwetsbaar object

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico cq. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.36 landschapswaarde / landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.37 normale onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken.

1.38 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.

1.39 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.41 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.42 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het genot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren. In het kader van deze regels wordt onder overkappingen uitsluitend verstaan overkappingen die expliciet in de regels als zodanig zijn opgenomen.

1.43 prostitutie

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

1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt, zoals opgenomen in Bijlage 1.

1.45 uitbouw

Een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw.

1.46 vloeroppervlak

Totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

1.47 voorgevelrooilijn

Bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

1.48 vuurwerkbedrijven

Inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/ of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot een bouwperceelgrens

De kortste afstand van een bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de horizontale diepte van een gebouw

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 peil

- a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. teelt op folie, worteldoek of goten;
- c. het weiden van dieren;
- d. bijbehorende voorzieningen, gaarden en opslag;
- e. landschappelijke beplanting;
- f. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch', voor zover niet ter plaatse van een bouwvlak, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen zoals hagelnetten waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en kunststof tunnels en -overkappingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. constructies ten behoeve van de gotenteelt waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht dienen te worden genomen:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2:

- a. voor de bouw van een agrarisch hulpgebouw buiten een bouwvlak, indien en voor zover:
 1. uit een nader onderzoek is gebleken dat het gebouw noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en niet of niet doelmatig binnen een bouwvlak kan worden opgericht;
 2. de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw wordt opgericht meer bedraagt dan 1 ha;
 3. de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan 0,25% van het perceel waarop het gebouw wordt opgericht en niet meer bedraagt dan 100 m²;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m.
- b. voor de bouw van kleine bouwwerken voor de stalling van dieren, indien en voor zover:
 1. het gebouw noodzakelijk is voor de stalling van dieren en niet of niet doelmatig op een erf kan worden opgericht;
 2. de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw wordt opgericht meer bedraagt dan 1 ha;
 3. de afstand tot een nabijgelegen woning niet meer bedraagt dan 100 m;

4. de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 25 m²;
5. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
6. de goothoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m.

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt overgegaan, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming 'Agrarisch' wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op trayvelden of op stellingen en/of containerteelt op lavas of beton, voor zover de oppervlakte daarvan meer bedraagt dan 1 ha en voor zover niet direct grenzend aan een bouwvlak;
- c. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten en productiegebonden detailhandel, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 100 m²;
- d. de opslag van mest buiten het bouwvlak;
- e. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en buiten de agrarische bouwpercelen, voor zover de oppervlakte van de opslag meer bedraagt dan 200 m² per perceel en/of de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 2,5 m;
- f. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en de agrarische bouwpercelen, voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.4 sub b, voor zover niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op trayvelden of op stellingen en/of containerteelt op lavas of beton met een watersysteem en bijbehorende voorzieningen, indien en voor zover:
 1. de economische noodzaak door middel van een bedrijfsplan, waarover positief is geadviseerd door een onafhankelijk agrarisch deskundige, in voldoende mate is aangetoond;
 2. de oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van het watersysteem niet meer bedraagt dan 600 m²;
 3. de bouwhoogte van de bouwwerken ten behoeve van het watersysteem niet meer bedraagt dan 3 m;
 4. gehoord de betrokken waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- b. lid 3.4 sub d, voor de opslag van mest buiten een bouwvlak, indien en voor zover:
 1. de opslag noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en niet of niet doelmatig binnen een bouwvlak kan worden opgericht;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt overgegaan, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van handel en bedrijf:
 1. in de categorieën 3.1 en 3.2 van deze regels deelsluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. in de categorieën 3.1, 3.2 en 4.1 van deze regels deelsluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 3. in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van deze regels deelsluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 4. in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 van deze regels deelsluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' tevens de realisatie en instandhouding van een grondwal met een hoogte van ten minste 7,5 m;

met inachtneming van het volgende:

1. bedrijven ten behoeve van de opslag van:
 - professioneel vuurwerk zijn niet toegestaan;
 - consumentenvuurwerk zijn toegestaan mits de veiligheidsafstand zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit binnen het eigen bouwperceel valt, dan wel uitsluitend over openbaar gebied, waar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, dan wel mogen worden gerealiseerd;
2. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel als nevenactiviteit;
- d. bij de onder lid a genoemde functies behorende kantoren tot een maximum van 1.500 m² b.v.o.;
- e. spoorwegen, wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en worden toegestaan dat een gebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak, waarvan de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan de maximum hoogte in het aangrenzende bouwvlak, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de waterhuishoudkundige situatie;
 5. de milieusituatie; en
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ten behoeve van schoorstenen, mits:
 1. de bouwhoogte van de schoorsteen maximaal 3 keer de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ter plaatse bedraagt;
 2. de doorsnede van de schoorsteen, gemeten boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte van gebouwen, maximaal 3 m bedraagt;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en een bouwhoogte worden toegestaan van vlaggenmasten en lichtmasten tot maximaal 15 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en een bouwhoogte worden toegestaan van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid.
- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal de maximum bouwhoogte van gebouwen op het bouwperceel voor een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en een

bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 30 m met een maximum van 30% van het bebouwbaar oppervlak. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:

1. het beeldkwaliteitsplan;
2. landschappelijke inpassing;
3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het inpassingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen.

4.4.2 Opslag

Opslag is uitsluitend toegestaan voor opslag van materialen of goederen, met dien verstande dat:

- a. opslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldige verlengde daarvan;
- b. de hoogte van opslag mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de afstand van opslag tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 6 m.

4.4.3 Onverharde gronden

Maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden van een bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, mag worden verhard.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor een bedrijf in een categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, alsmede voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten qua hinder en overlast voor de omgeving -blijkens een door de aanvrager te overleggen onafhankelijk deskundig onderzoeksrapport- gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 sub a. voor het toestaan van een Bevi-inrichting danwel vergroten van de contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar bij een bestaande Bevi-inrichting, mits het uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is, waarbij geldt dat:
 1. de contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar vanwege de inrichting de grens van het bouwperceel niet mag overschrijden, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor zover de overschrijding betrekking heeft op de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder a, voor het toestaan van een vuurwerkbedrijf ten behoeve van professioneel vuurwerk, mits:
 1. wordt voldaan aan het bepaalde in het Vuurwerkbesluit, daaronder begrepen de in dat besluit opgenomen veiligheidsafstanden;
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid.
 4. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig wordt aangetast.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder d, voor het toestaan van meer dan 1.500 m² b.v.o. aan bijbehorende kantoorruimten, mits
 1. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.3 voor het toestaan van een percentage van verharde gronden van maximaal 70%, mits:
 - 1. dit noodzakelijk is voor een doelmatige inrichting van de, buiten het bouwvlak gelegen, gronden;
 - 2. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m bedragen;
 - 3. een inrichtingsplan wordt opgesteld waaruit de ruimtelijke kwaliteit blijkt.
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.2 onder c voor het toestaan van opslag op minder dan 6 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens mits er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' tevens de realisatie en instandhouding van een grondwal met een hoogte van ten minste 7,5 m;

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. jongeren ontmoetingsplaatsen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. paden en bruggen;
- j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 onder e, f, h genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'weg' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. (fiets)parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. evenementen;
- i. jongeren ontmoetingsplaatsen;
- j. uitstallingen ten behoeve van aangrenzende detailhandelsvoorzieningen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. wachtruimten ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m bedragen;

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in dit lid onder b wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:
 1. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
 2. gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 7.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Riool' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden welke direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van, van elders aangevoerde, grond, puin of afvalmaterialen;
- b. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een productieboomgaard, een zacht-fruitopstand, een (boom)kwekerij of een windsingel;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en bodemexploitatie;
- c. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het inpassingsplan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag is medegedeeld dat deze werken of werkzaamheden, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig wordt geschaad.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 8.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 8.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximum oppervlakte van 30 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 m;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;

- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 m;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 m;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

8.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder lid 8.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 30 m².

8.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.5 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het inpassingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 9.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 9.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximum oppervlakte van 500 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 m;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;

- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 m;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 m;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

9.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder lid 9.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 500 m².

9.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.5 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het inpassingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 10.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 10.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximum oppervlakte van 5.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 m;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 m;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 m;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

10.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder lid 10.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 5.000 m².

10.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.5 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het inpassingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande bouwwerken

12.1.1 *Bestaande afmeting bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

12.1.2 *Bestaande afstanden bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

12.1.3 *Bestaand bebouwingspercentage*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

13.2 Specifiek gebruiksverbod

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie tenzij dit gebruik middels deze regels is toegestaan.

13.3 Evenementen

13.3.1 Tijdelijk gebruik

De gronden en bouwwerken binnen het plangebied mogen worden gebruikt ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

13.3.2 Algemeen gebruik

In aanvulling van het bepaalde in artikel 13.3.1 zijn binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' evenementen in het algemeen toegestaan. De beperkingen die zijn opgenomen in artikel 13.3.1 met betrekking tot de duur van evenementen geldt niet voor evenementen binnen deze bestemmingen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

15.2 Bevoegdheid tot vaststelling

De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad voor de gronden waarop dit plan van toepassing is, ontstaat de dag na vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

16.2 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 inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder 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 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het provinciaal inpassingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Categorie 1:	activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk (10 m);
Categorie 2:	activiteiten, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk, indien geconcentreerd in een centrum (30 m);
Categorie 3.1:	activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken (50 m);
Categorie 3.2:	activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken (100 m);
Categorie 4.1:	activiteiten, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken (min. 200 m), bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
Categorie 4.2:	activiteiten, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken (min. 300 m), bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
Categorie 5.1:	activiteiten, welke door hun aard behoorlijk ver (min. 500 m) verwijderd moeten zijn van woonwijken;
Categorie 5.2:	activiteiten, welke door hun aard behoorlijk ver (min. 700 m) verwijderd moeten zijn van woonwijken;
Categorie 5.3:	activiteiten, welke door hun aard behoorlijk ver (min. 1.000 m) verwijderd moeten zijn van woonwijken;
Categorie 6:	activiteiten, welke door hun aard behoorlijk ver (min. 1.500 m) verwijderd moeten zijn van woonwijken;

De gebruikte afkortingen zijn:

- cat. : categorie
- b.o. : bedrijfsoppervlak
- grth : groothandel
- kW : kiloWatt
- MW : MegaWatt
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit
- opp. : oppervlakte
- p.c. : productiecapaciteit
- p.o. : productie oppervlakte
- SBI : standaardbedrijfsindeling
- v.c. : verwerkingscapaciteit

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	- vetsmelterijen	5.2
101	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	3.2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	3.1
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
101, 102	- loonslachterijen	3.1
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	Visverwerkingsbedrijven:	
102	- drogen	5.2
102	- conserveren	4.1
102	- roken	4.2
102	- verwerken anderszins: p.o.> 1.000 m²	4.2
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	3.2
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1031	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	- jam	3.2
1032, 1039	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2

1042	Margarinefabrieken:	
1042	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1051	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5.1
1051	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	5.1
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1051	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1061	Meelfabrieken:	
1061	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1061	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061	Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	Zetmeelfabrieken:	
1062	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	- p.c. >= 10 t/u	4.2
1091	Veevoerfabrieken:	
1091	- destructiebedrijven	5.2
1091	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	5.2
1091	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week	2
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	Suikerfabrieken:	
1081	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	5.1
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
10821	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	- koffiebranderijen	5.1
1083	- theepakkerijen	3.2

108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	- zonder poederdrogen	3.2
1089	- met poederdrogen	4.2
1089	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105	Bierbrouwerijen	4.2
1106	Mouterijen	4.2
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12		
12	VERWERKING VAN TABAK	
120	Tabakverwerkende industrie	4.1
13		
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	Weven van textiel:	
132	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14		
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT	
141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
15		
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151, 152	Lederfabrieken	4.2
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152	Schoenenfabrieken	3.1
16		
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101	Houtzagerijen	3.2
16102	Houtconserveringsbedrijven:	
16102	- met creosootolie	4.1

16102	- met zoutoplossingen	3.1
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
17		
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711	Vervaardiging van pulp	4.1
1712	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	Golfkartonfabrieken:	
17212	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58		
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	Grafische afwerking	1
1814	Binderijen	2
1813	Grafische reproductie en zetten	2
1814	Overige grafische activiteiten	2
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
19		
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN	
191	Cokesfabrieken	5.3
19201	Aardolieraffinaderijen	6
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
19202	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
19202	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
201, 212, 244	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
20		
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
2011	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
2011	- overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
2011	- overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2012	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2012	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2012	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.2
20141	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	

20141	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
20141	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
20141	Methanolfabrieken:	
20141	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
20141	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
20149	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
20149	- p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2
202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
202	- fabricage	5.3
202	- formulering en afvullen	5.1
203	Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2110	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2110	- p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2051	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	5.3
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2052	- met dierlijke grondstoffen	5.1
205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
205903	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
22		
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
221102	- vloeropp. < 100 m²	3.1
221102	- vloeropp. >= 100 m²	4.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	- zonder fenolharsen	4.1
222	- met fenolharsen	4.2
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23		
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
231	Glasfabrieken:	
231	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
231	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1

232, 234	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	Cementfabrieken:	
2351	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	Kalkfabrieken:	
235201	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	Gipsfabrieken:	
235202	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	Betonwarenfabrieken:	
23611	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	- p.c. < 100 t/u	4.2
2399	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2

2399	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2399	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
24		
24	VERVAARDIGING VAN METALEN	
241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
241	- p.c. < 1.000 t/j	5.2
241	- p.c. >= 1.000 t/j	6
245	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
245	- p.o. < 2.000 m ²	5.1
245	- p.o. >= 2.000 m ²	5.3
243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
243	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
243	- p.o. >= 2.000 m ²	5.2
244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
244	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
244	- p.c. >= 1.000 t/j	5.2
244	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
244	- p.o. < 2.000 m ²	5.1
244	- p.o. >= 2.000 m ²	5.3
2451, 2452	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2451, 2452	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2451, 2452	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2453, 2454	- p.c. < 4.000 t/j	4.2
2453, 2454	- p.c. >= 4.000 t/j	5.1
25		
25, 31	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
251, 331	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
251, 331	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
251, 331	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2529, 3311	- p.o. < 2.000 m ²	4.2
2529, 3311	- p.o. >= 2.000 m ²	5.1
2521, 2530,	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1

3311		
255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	- algemeen	3.2
2561, 3311	- stralen	4.1
2561, 3311	- metaalharderen	3.2
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2561, 3311	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	- emaileren	3.2
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	- p.o. < 2.000 m ²	4.1
259, 331	- p.o. >= 2.000 m ²	5.1
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
27, 28, 33		
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken:	
27, 28,	- p.o. < 2.000 m ²	3.2

33		
27, 28, 33	- p.o. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	4.1
27, 28, 33	- met proefdraaien verbrandingsmotoren $\geq 1 \text{ MW}$	4.2
26, 28, 33		
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33		
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
274	Lampenfabrieken	4.2
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
2790	Koolelektrodenfabrieken	6
26, 33		
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
26, 32, 33		
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
29		
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	- p.o. $< 10.000 \text{ m}^2$	4.1
291	- p.o. $\geq 10.000 \text{ m}^2$	4.2
29201	Carrosseriefabrieken	4.1
29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30		
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
301,	- houten schepen	3.1

3315		
301, 3315	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831	Scheepssloperijen	5.2
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	- algemeen	3.2
302, 317	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	5.3
309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31		
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
310	Meubelfabrieken	3.2
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
323	Sportartikelenfabrieken	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
38		
38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
383201	Metaal- en autoschredders	5.1
383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
383202	- v.c. < 100.000 t/j	4.2
383202	- v.c. >= 100.000 t/j	5.2
383202	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
383202	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
35		
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)	
35	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
35	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
35	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1
35	- kerncentrales met koeltorens	6
35	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch	5.1

	vermogen > 75 MWth	
35	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	- < 10 MVA	2
35	- 10 - 100 MVA	3.1
35	- 100 - 200 MVA	3.2
35	- 200 - 1000 MVA	4.2
35	- >= 1000 MVA	5.1
35	Gasdistributiebedrijven:	
35	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
35	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5.1
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	- stadsverwarming	3.2
35	- blokverwarming	2
36		
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	- met chloorgas	5.3
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	- < 1 MW	2
36	- 1 - 15 MW	3.2
36	- >= 15 MW	4.2
41, 42, 43		
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2
45, 47		
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN	
451, 452, 454	Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451	Groothandel in vrachtauto's (incl. import en	3.2

	reparatie)	
45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
45204	Autobeklederijen	1
45204	Autospuitinrichtingen	3.1
46		
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622	Grth in bloemen en planten	2
4623	Grth in levende dieren	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
4634	Grth in dranken	2
4635	Grth in tabaksprodukten	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
46499	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
46499	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	5.3
46499	- munitie	2
46711	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m²	5.1
46712	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	4.1
46712	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m³	5.1
46712	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	Grth in metaalertsen:	
46721	- opslag opp. < 2.000 m²	4.2
46721	- opslag opp. >= 2.000 m²	5.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
46735	zand en grind:	
46735	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2

4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2
46751	Grth in chemische produkten	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
4677	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
466	Grth in machines en apparaten:	
466	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
466	- overige	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47		
47	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55		
55	CATERINGBEDRIJVEN	
562	Cateringbedrijven	1
49		
49	VERVOER OVER LAND	
493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
493	Taxibedrijven	2
493	Touringcarbedrijven	3.2
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
52		
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
52242	- containers	4.2
52242	- tankercleaning	4.2
52242	- stukgoederen	3.2
52242	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
52242	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
52242	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	4.2
52242	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	5.1
52242	- olie, LPG, e.d.	5.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2

53		
53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
4791	Postorderbedrijven	3.1
531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
61	Telecommunicatiebedrijven	1
61	zendinstallaties:	
61	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	2
61	- FM en TV	2
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	2
77		
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62		
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
58, 63	Datacentra	2
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82991	Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	- < 100.000 i.e.	4.1
3700	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
3700	- >= 300.000 i.e.	5.1
3700	rioolgemalen	2
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	3.1
381	Vuiloverslagstations	4.2
382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	- mestverwerking/korrelfabrieken	5.1
382	- kabelbranderijen	3.2
382	- verwerking radio-actief afval	6
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
382	- oplosmiddelterugwinning	3.2

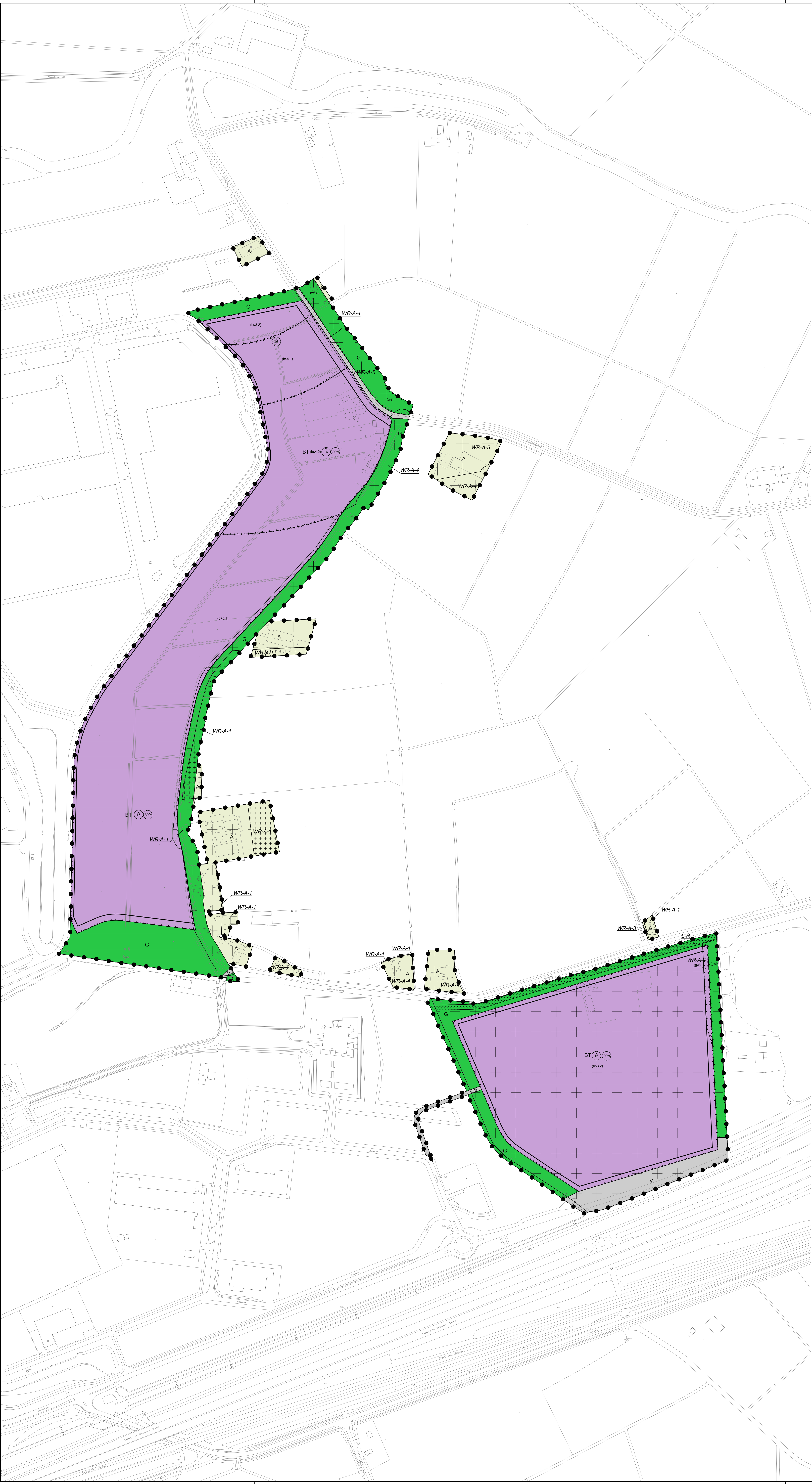
382	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	Vuilstortplaatsen	4.2
382	Composteerbedrijven:	
382	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
382	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	5.2
382	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
382	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
382	- GFT in gesloten gebouw	4.1
59		
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
96		
96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	Wasverzendinrichtingen	2



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



LEGENDA

Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen
A Agrarisch
BT Bedrijventerrein
G Groen
V Verkeer

Dubbelbestemmingen
Leiding - Riool
Waarde - Archeologie 1
Waarde - Archeologie 3
Waarde - Archeologie 4
Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen
(b53.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
(b54.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
(b54.2) bedrijf tot en met categorie 4.2
(b55.1) bedrijf tot en met categorie 5.1
(GW) geluidwal
(WV) weg

Bouwvlakken
bouwvlak

Maatvoeringen
(80%) maximum bebouwingspercentage (%)
(16) maximum bouwhoogte (m)