

**Ruimtelijke onderbouwing
betreffende wijziging bestemmingsplan
Groenstrook bedrijventerrein
De Louwstraat
Van Leuken B.V. te Schaijk
Gemeente Landerd**

vdPas *Consultancy B.V.*

Project: LEU1211-02RO
Rapporttitel: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. overname grondstrook
Datum: 24 mei 2012

Opdrachtgever: Van Leuken B.V.
Hoogschaijksestraat 17
5374EC SCHAIJK
Contactpersoon: de heer Th. van Leuken

Uitgevoerd door: de heer J van de Pas jr.
vdPas Consultancy B.V.
Vlijtstraat 2A, 5405 AP Uden
Postbus 37, 5400 AA Uden
Tel: 0413 - 25 71 19
Fax: 0413 - 25 71 82
E-mail: info@vdpasconsultancy.com

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	1
2. BESCHRIJVING PERCELEN	3
3. BESTEMMINGSPLAN	3
4. PROVINCIAAL BELEID.....	4
5. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL.....	5
6. PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	6
7. PLANSCHADE.....	7

Bijlagen

- Bijlage 1 Kadastrale tekening
- Bijlage 2 Plattegrond bedrijfsterrein/groenstrook en foto's
- Bijlage 3 Tekeningen huidige en toekomstige situatie
- Bijlage 4 Bestemmingsplan
- Bijlage 5 Principebesluit
- Bijlage 6 Koopovereenkomst

1. Inleiding

Het bedrijf Van Leuken B.V. is gelegen aan de Hoogschaijksestraat 17 te Schaijk en is een containertransportbedrijf, wat gespecialiseerd is in het vervoeren, inzamelen, op- en overslag en sorteren van bouw en sloopafval en monostromen, op- en overslag van grondstoffen, detailhandel in zand, grind en grond en bestratingsmaterialen en groothandel in sierbestrating.

Het bedrijfsperceel van het bedrijf Van Leuken B.V. is gelegen op het industrieterrein De Louwstraat met bestemmingsplan Industrieterrein de Louwstraat III te Schaijk. Het bedrijfsperceel van Van Leuken B.V. is opgedeeld in twee percelen, waarvan een gedeelte (bedrijfsperceel A) de bestemming industriële doeleinden III heeft en een gedeelte (bedrijfsperceel B) de bestemming opslagterrein voor teelaarde heeft. Deze twee percelen worden gescheiden door een groenstrook met een oppervlakte van circa 598 m².

Van Leuken B.V. heeft de Gemeente Landerd verzocht de groenstrook aan te kunnen kopen van de Gemeente Landerd en de bestemming - welke rust op deze groenstrook - aan te passen naar de bestemming industriële doeleinden III om daarmee de opslag van containers en voertuigen te vergroten van het bedrijfsperceel A.

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Landerd hebben op 15 september 2009 ingestemd met de verkoop van de groenstrook aan Van Leuken B.V.. Reden hiertoe is, omdat de groenstrook niet kan worden aangemerkt als een element dat (beeld-)bepalend is voor de ruimtelijke structuur ter plaatse en omdat de Provincie aangegeven heeft dat met de groenstrook geen provinciale belangen in het geding zijn.

Op 3 mei 2011 hebben Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Landerd verklaard medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming groenstrook naar industriële doeleinden III conform het collegebesluit van 15 september 2009.

Van Leuken B.V. heeft vdPas Consultancy B.V. te Uden verzocht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, zodat tot aankoop van de betreffende groenstrook op de bedrijfspercelen van Van Leuken B.V. kan worden overgegaan.

Bijgaand treft u de ruimtelijke onderbouwing aan betreffende het wijzigen van de bestemming van een strook grond, hetgeen als groenstrook bestemd is op het bedrijfsperceel van het bedrijf Van Leuken B.V. aan de Hoogschaijksestraat 17 te Schaijk, behorende tot het bestemmingsplan Industrierrein de Louwstraat III.

2. Beschrijving percelen

Van Leuken B.V. is gevestigd aan de Hoogschaijksestraat 17 te Schaijk.

De locatie heeft een grootte van $\pm 13.052 \text{ m}^2$ en is gelegen op het industrieterrein de Louwstraat van de Gemeente Landerd, kadastraal bekend als sectie C en nr. 4528
Zie bijlage 1 Kadastrale tekening.

Het bedrijfsperceel van Van Leuken B.V. is opgedeeld in twee percelen, waarvan perceel A de bestemming industriële doeleinden III heeft met een oppervlakte van 9.702 m^2 en het perceel B de bestemming heeft opslagterrein voor teelaarde met een oppervlakte van 3.350 m^2 . Deze twee percelen worden gescheiden door een groenstrook (met opening) van circa 598 m^2 grond welke binnen de afrastering van het perceel van Van Leuken is gelegen.

Zie bijlage 2: Plattegrond bedrijfsterrein/groenstrook en foto's.

In de nieuwe situatie zal de terrein oppervlakte van bedrijfsperceel A 10.300 m^2 bedragen waarbij de groenstrook is toegevoegd aan perceel A ten behoeve van de opslag van containers en voertuigen.

Zie bijlage 3: Tekeningen huidige en toekomstige situatie.

3. Bestemmingsplan

Het bedrijfsperceel van het bedrijf Van Leuken B.V. is gelegen op het industrieterrein De Louwstraat met bestemmingsplan Industrieterrein de Louwstraat III te Schaijk. Het plan is vastgesteld bij raadsbesluit van 21 oktober 1999 en goedgekeurd door Gedupeerde Staten bij besluit van 4 april 2000.

Op de groenstrook rust de bestemming groenvoorziening waarbij de grond blijkens de planregels (onder meer) bestemd is voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan bevat geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid om hiervan af te wijken.

Zie bijlage 4: Bestemmingsplan.

4. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Na de inspraak hebben Provinciale Staten (PS) de Structuurvisie op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Tegelijk met het in werking treden van de nieuwe structuurvisie is de interimstructuurvisie komen te vervallen. Ook de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de SVRO, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het is de basis voor de wijze waarop de Provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Eén van de instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied is op de Structuurvisiekaart gelegen in de 'Stedelijke structuur'. De Stedelijke Structuur is het stedelijk concentratiegebied en het overig stedelijk gebied inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking.

Voor gebieden binnen de stedelijke structuur richt de provinciale aandacht zich op de volgende thema's:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

Met de onderhavige groenstrook zijn deze thema's (of de provinciale belangen) niet in het geding. Het gaat om een groenstrook van beperkte omvang, zonder functie binnen een (groen)structuur, zonder openbaar ruimtelijk belang, gelegen tussen twee delen van het bedrijfsterrein. Het bestaande bedrijfsterrein De Louwstraat is omzoomd door een 10 meter brede groenstrook. Deze voorziening is adequaat. Er is in dit opzicht dan ook geen reden of noodzaak het verlies aan groen te compenseren.

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door vaststelling van een planologische verordening het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De Provincie Noord Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is van 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. De Verordening ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en werking getreden. Gelet op de bepalingen over stedelijke ontwikkelingen (hoofdstuk 3) is niet in te zien dat met deze geringe uitbreiding van de oppervlakte bedrijfsterrein (ongeveer 598 m²) een provinciaal belang gemoeid zou zijn.

5. Integraal gebiedsprofiel

De ruimtelijke structuur van de omgeving betreft het industrieterrein en is opgedeeld in percelen met diverse bedrijven, waarbij de bestemming afgestemd is op de bedrijfsactiviteiten.

6. Planologische aspecten

Gelet op de beperkte grootte van de groenstrook (perceel), achten wij een zeer uitvoerige omschrijving tot de planologische afweging dermate zwaar, dat wij ons beperken tot de hierbij gekozen opzet. Daarbij zijn - naar onze mening - naast de planologische aspecten ook de milieuaspecten van belang en deze worden doorgenomen met de vergunningverlener van de Provincie Noord-Brabant.

Perceel/grondstuk

De groenstrook wordt door de Gemeente Landerd niet aangemerkt als een element dat (beeld-)bepalend is voor de ruimtelijke structuur ter plaatse en de Provincie heeft aangegeven dat met de groenstrook geen provinciale belangen in het geding zijn.

Zie bijlage 5: Principebesluit.

Door de Gemeente Landerd is in het schrijven van 18 september 2009 een aanbieding gedaan aan Van Leuken B.V. om de grond aan te kopen.

Zie bijlage 6: Koopovereenkomst.

Milieuaspecten

Ten aanzien van het kader milieu zal de toevoeging van de circa 598 m² grond worden gemeld bij de Provincie Noord-Brabant en zal na overleg met de Provincie middels een melding of een veranderingsvergunning de uitbereiding worden opgenomen in de omgevingsvergunning van het bedrijf

Van Leuken B.V., welke door de Provincie Noord-Brabant is afgegeven. Dit zal door vdPas Consultancy B.V. in opdracht van Van Leuken B.V. met de Provincie Noord-Brabant nader worden afgestemd.

De circa 598 m² oppervlakte grond wordt toegevoegd aan het bedrijfsperceel A en zal worden verhard, hetgeen aangesloten wordt op de bestaande riolering middels aangebrachte kolken.

Bodem

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Louwstraat III is de desbetreffende strook meegenomen en ingericht als groenstrook. De grond is in het verleden voor agrarische doeleinden (landbouwgrond) in gebruik geweest en na de uitgifte van de bedrijfsterreinen als groenstrook ingericht. Er is dan ook geen reden te veronderstellen dat de bodemkwaliteit het voorgenomen gebruik als bedrijfsterrein in de weg zou staan.

Geluid

Toevoeging van de ondergrond van de groenstrook aan het bedrijfsterrein gaat niet gepaard met een intensivering van de bedrijfsactiviteiten dan wel een toename van de geluidsproductie. Geluidstechnisch gezien is de verandering dan ook neutraal te noemen.

Externe veiligheid

In de omgeving van het bedrijf zijn geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd.

Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Het plan omvat het toevoegen van een beperkte oppervlakte bedrijfsterrein. Deze draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

Het project is daarmee niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het plangebied ligt binnen een zone die is op grond van de gemeentelijke Nota Archeologie is aangeduid met de categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebied.

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Van een Vogel- of habitatgebied is hier geen sprake. Rest de vraag of er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig zijn.

Het gaat hier om een groenstrook die is omsloten door bedrijfsterreinen. Daarnaast is de strook volledig afgerasterd. De groenstrook is nog jong en bepaald niet volgroeid. Vanwege de geringe omvang van de strook en het gebruik van het aangrenzende terrein is de kans op vestiging van beschermde soorten niet reëel, zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Waterhuishouding.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

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

Het bestemmingsplangebied de Louwstraat III is in overleg met het Waterschap gerealiseerd. Het bestemmingsplangebied is voorzien van een gescheiden rioleringstelsel. De strook van 598 m² zal na verharding hierop worden aangesloten. Regenwater van het plan De Louwstraat III wordt via de aanwezige retentievijver naar de waterschapsleiding afgevoerd.

7. Planschade

Ten behoeve van de mogelijkheid tot planschade zal er op korte termijn tussen het bedrijf Van Leuken B.V. en de Gemeente Landerd een planschadeovereenkomst worden ondertekend.

Bijlagen:

Bijlage 1 Kadastrale tekening

Bijlage 2 Plattegrond bedrijfsterrein/groenstrook en foto's

Bijlage 3 Tekeningen huidige en toekomstige situatie

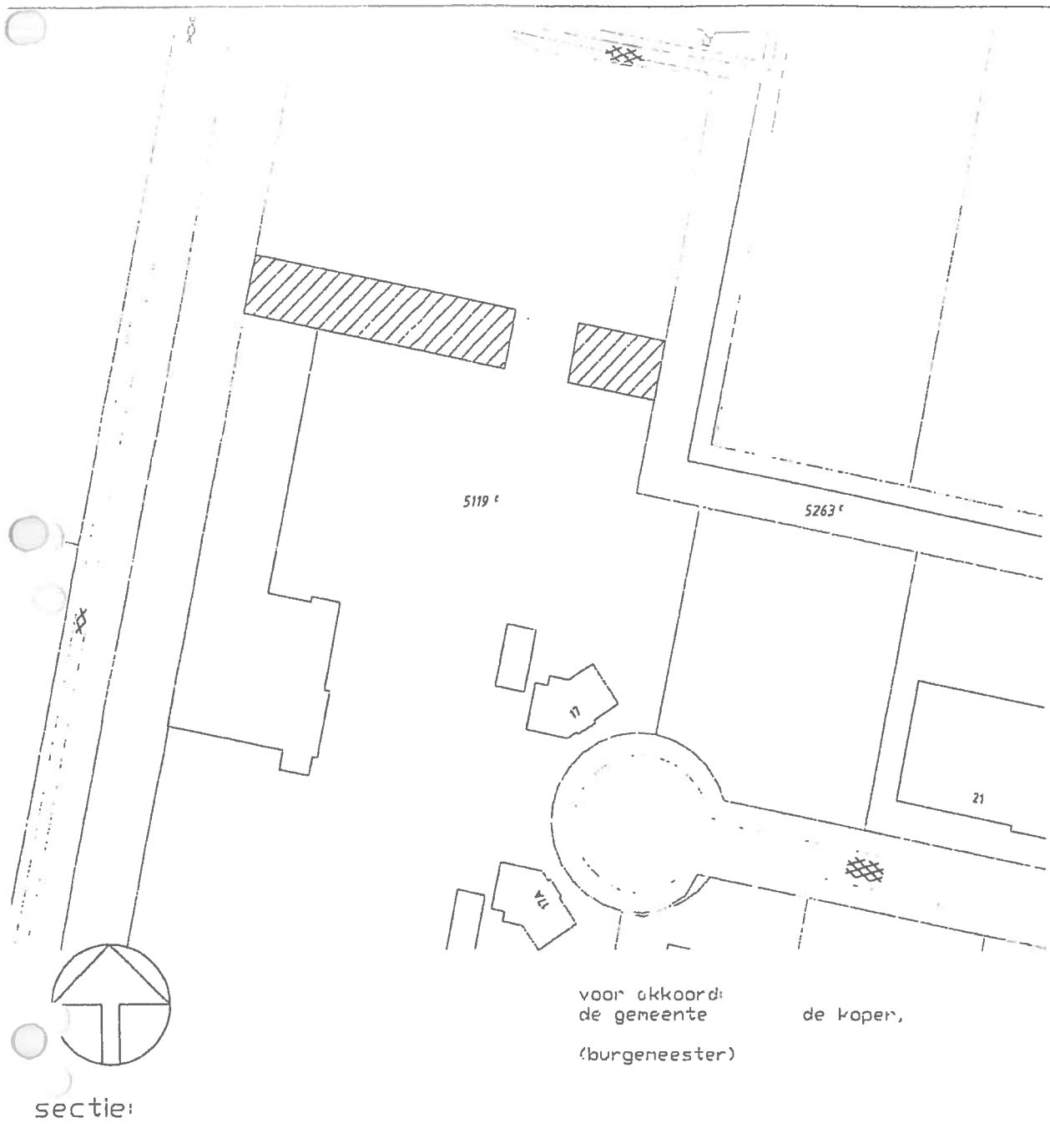
Bijlage 4 Bestemmingsplan

Bijlage 5 Principebesluit

Bijlage 6 Koopovereenkomst

BIJLAGE 1

Kadastrale tekening



MEENTE NTERD

Kerkstraat 39

5411 EA Zeeland

tel. 0486 458111

WERP: Verkoop gemeentegrond

Datum 09-07-2009

PLAATSAANDUIDING: Hoogschaijksestraat 17

SCHAAL: 1:1000

DRACHT: T.J. van Leuken
Hoogschaijksestraat 17
Schaijk

GET: SM

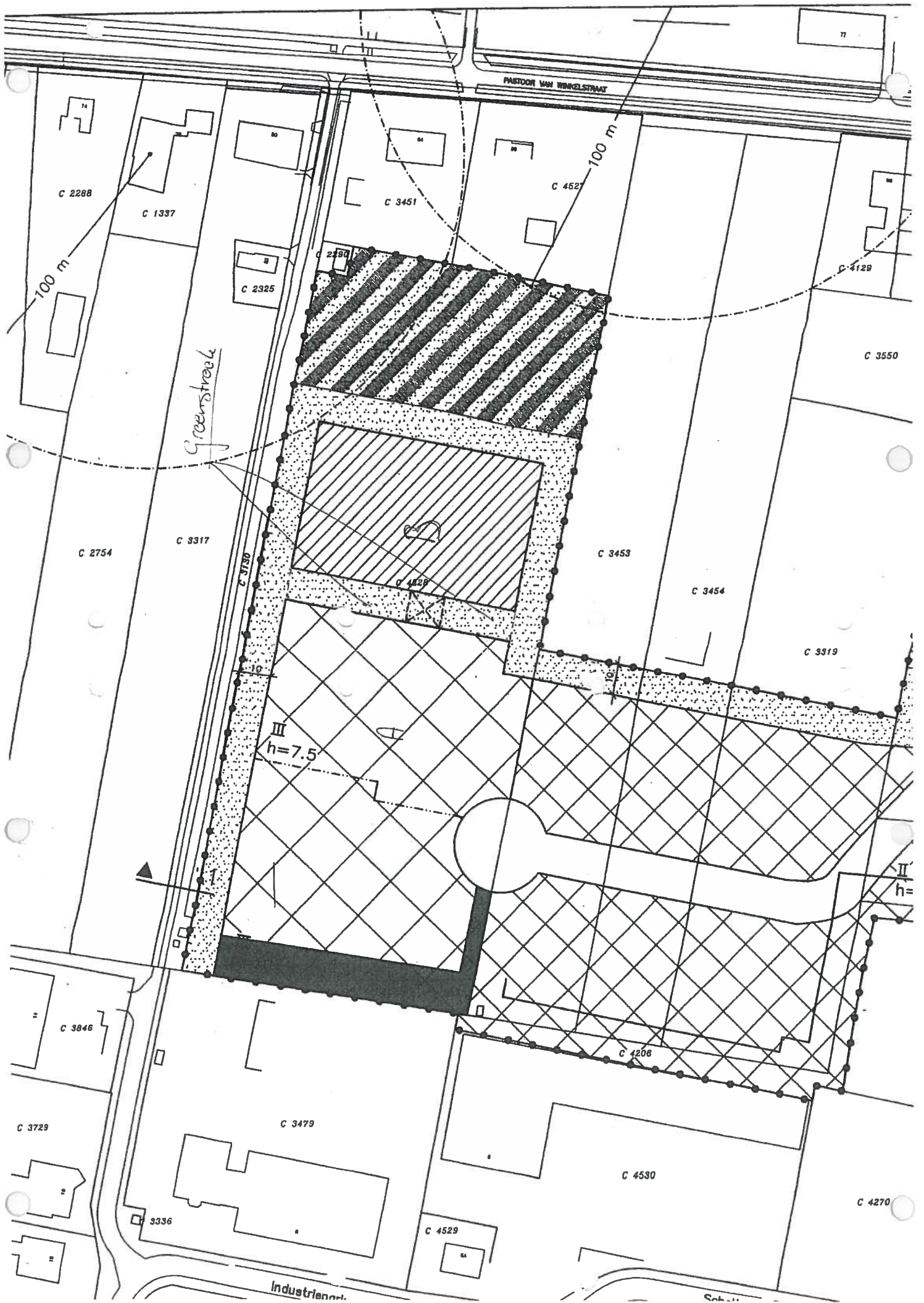
GEZ: JdL

PROJECT NR.

OPVLAKTE:  ca 598m²

BIJLAGE 2

Plattegrond bedrijfsterrein/groenstrook en foto's



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT

Groenstreek

III
h=7.5

II
h=

Industriennel.

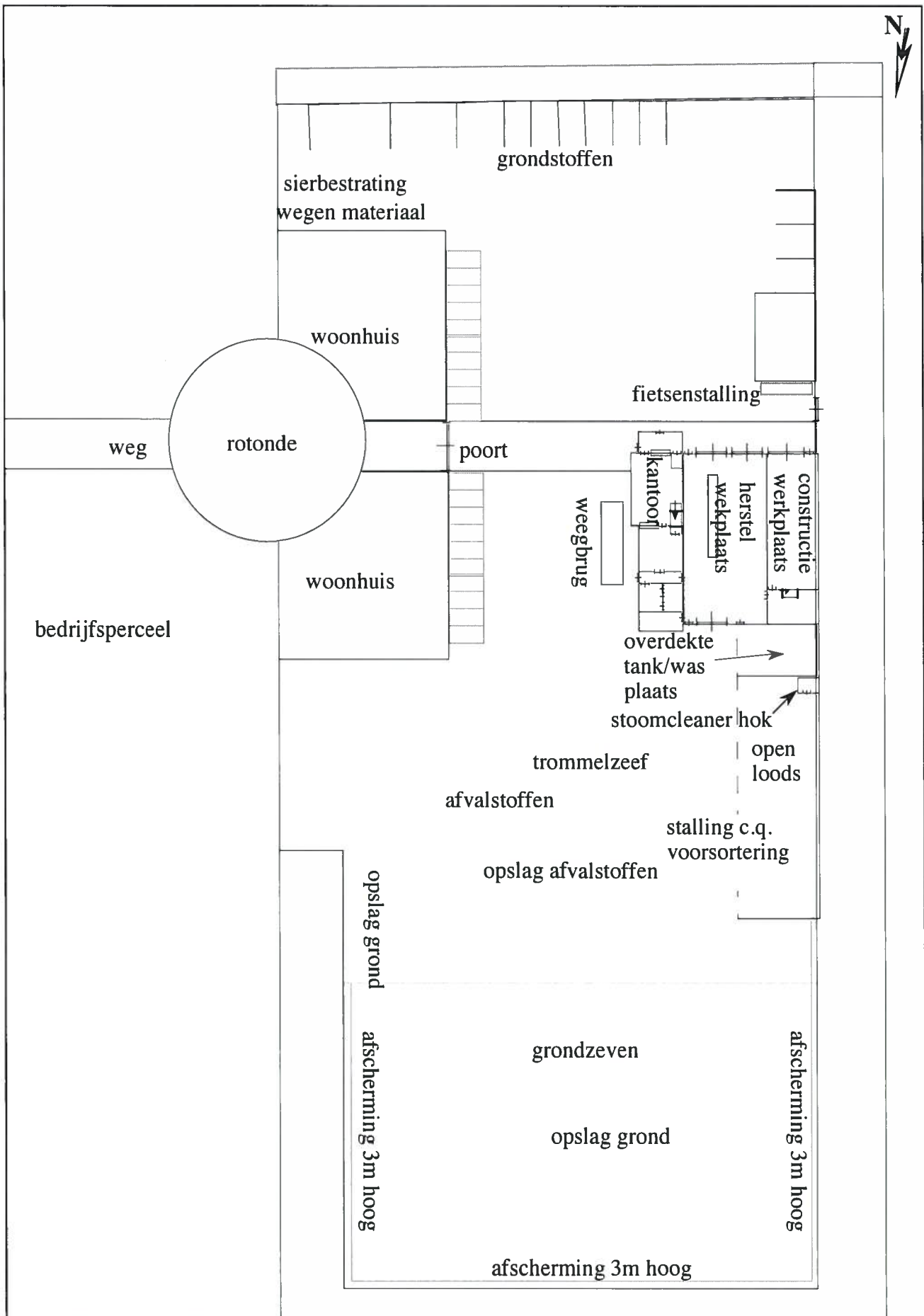
Sch...

Ruimtelijke onderbouwing bedrijventerrein Van Leuken B.V.



BIJLAGE 3

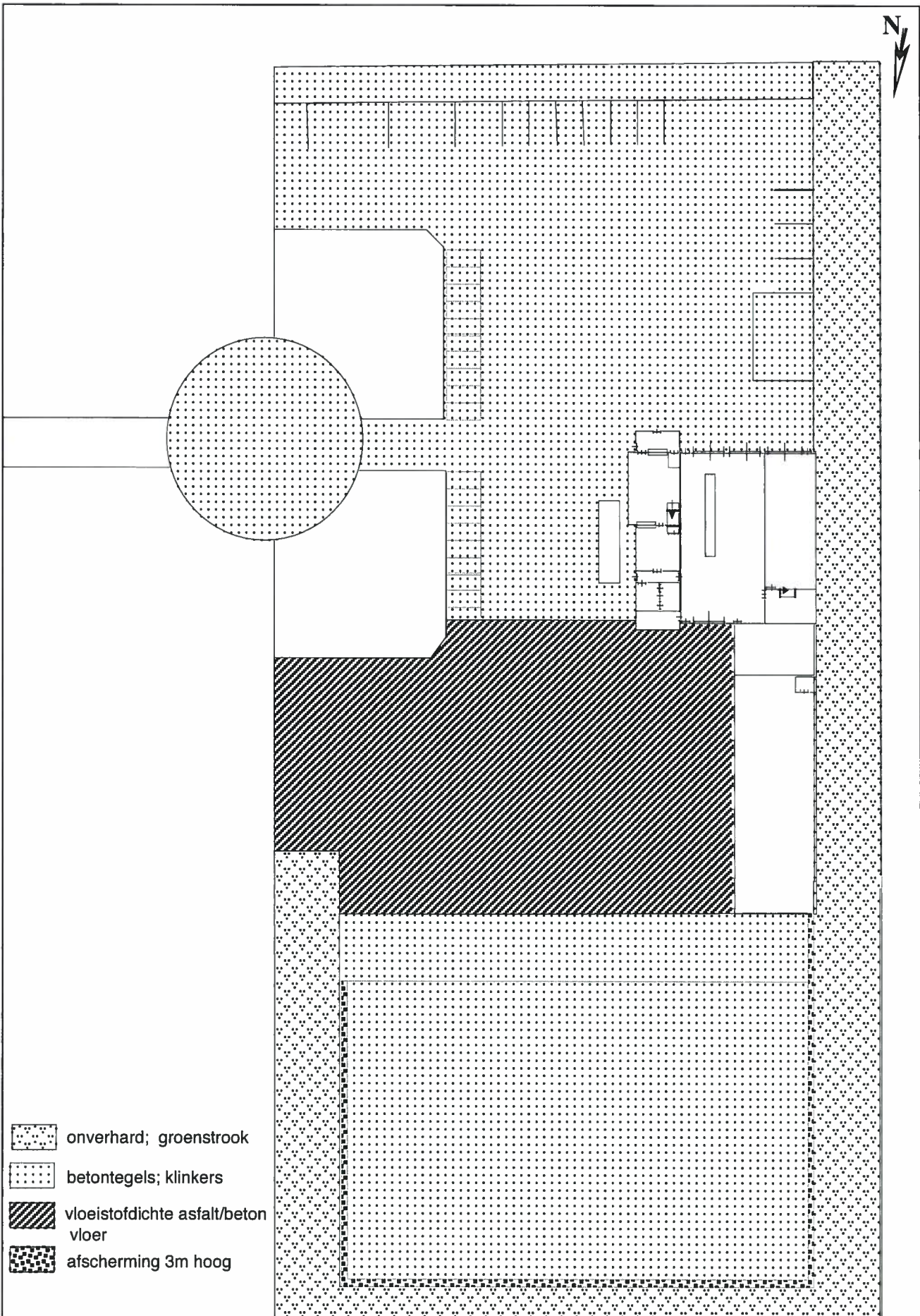
Tekeningen huidige en toekomstige situatie



vdPas Consultancy B.V.

Tel : 0413 - 25 71 19 / 25 71 68
 Fax : 0413 - 25 71 82
 E-mail : info@vdpasconsultancy.com
 Website : www.vdpasconsultancy.com

© V Leuken B.V. te Schaijk		
nieuwe terrein indeling		
ligging van de afdelingen		
schaal : 1 : 800	datum : 06-02-2012	Proj.nr: LEU1211-01RO
formaat : A4	getekend : J.P.	kaartnummer : 1



vdPas Consultancy B.V.

Tel : 0413 - 25 71 19 / 25 71 68
Fax : 0413 - 25 71 82
E-mail : info@vdpasconsultancy.com
Website : www.vdpasconsultancy.com

©

V Leuken B.V. te Schaijk

nieuwe terrein indeling

verharding onbebouwd terrein

schaal : 1 : 800

datum : 06-02-2012

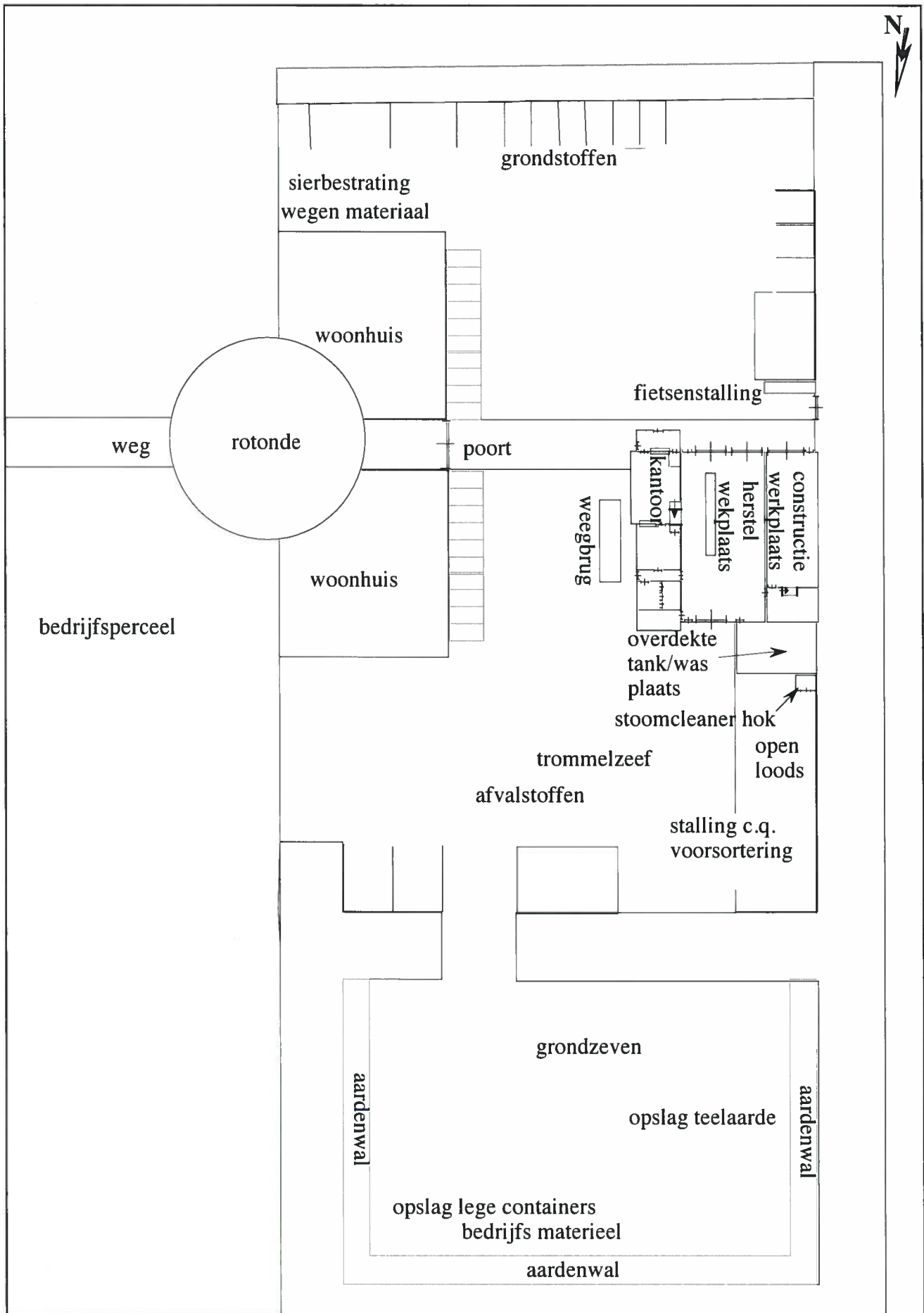
Proj.nr: LEU1211-01RO

formaat : A4

getekend : J.P.

kaartnummer : 2





vd pas®

persoonlijke advisering & sturing
MILIEUZAKEN

Tel : 0413 - 25 71 19 / 25 71 68
Fax : 0413 - 25 71 82
E-mail : vdpas@vdpasadvies.nl
Website : www.vdpasadvies.nl

V Leuken B.V. te Schaijk

Huidige vergunde situatie

ligging van de afdelingen

schaal : 1 : 800

datum : 12-11-2004

projectnummer.:

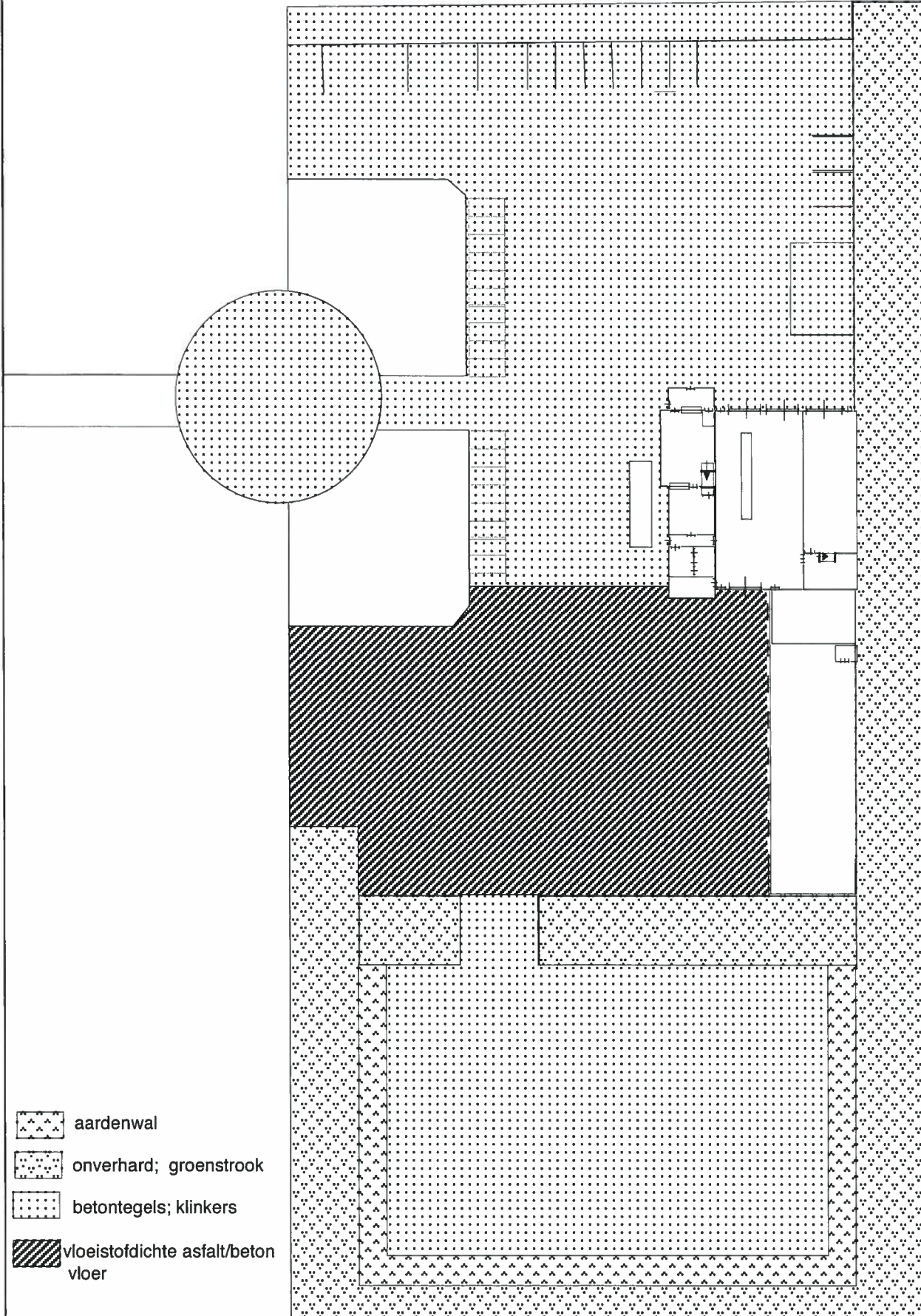
@

formaat : A4

getekend : J.P.

kaartnummer :

1



aardenwal



onverhard; groenstrook



betontegels; klinkers



vloeistofdichte asfalt/beton
vloer

vd pas ©

persoonlijke advisering & sturing
MILIEUZAKEN

Tel : 0413 - 25 71 19 / 25 71 68

Fax : 0413 - 25 71 82

E-mail : vdpas@vdpasadvies.nl

Website : www.vdpasadvies.nl

V Leuken B.V. te Schaijk

Huidige vergunde situatie

verharding van het onbebouwde terrein

schaal : 1 : 800

datum : 12-11-2004

projectnummer.:

@

formaat: A4

getekend : J.P.

kaartnummer :

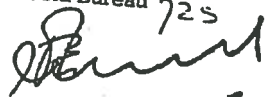
2

BIJLAGE 4

Bestemmingsplan

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 NOV. 1999	
Nr.	Aid.
Class.nr.	
B & W	
Raad	
Par. archief	

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
 Staten van Noord-Brabant van
 4-4-2000 Mij bekend, 646616
 hoofd bureau 725


 (mr. Th.B.C.M. Berenschot)

BRIO

adviseurs in
 ruimtelijke ordening
 economie en
 milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
 Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
 fax 073 656 16 65
 e-mail: info@bro.nl

Gemeente Landerd

Bestemmingsplan 'Industrieterrein De Louwstraat III'

nummer X.4226.600.1829
 datum 31 aug 1999
 concept januari 1999
 voorontwerp april 1999
 ontwerp 14 mei 1999
 vaststelling 22 oktober 1999

Toelichting en voorschriften

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	8
2. BESTEMMINGVOORSCHRIFTEN	10
Artikel 3 - Industriële doeleinden -I/II/III-	10
Artikel 4 - Opslagterrein	22
Artikel 5 - Groenvoorzieningen	23
Artikel 6 - Verkeersdoeleinden	25
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	27
Artikel 7 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	27
Artikel 8 - Overgangsbepalingen	28
Artikel 9 - Algemene bepalingen	29
Artikel 10 - Nadere eisenregeling	31
Artikel 11 - Wijzigingsbevoegdheid	33
Artikel 12 - Procedureregels	34
Artikel 13 - Strafrechtelijke bepaling	36
Artikel 14 - Anti-dubbeltelbepaling	37
Artikel 15 - Slotbepaling	38

Plankaart: 4226022B

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Industriële doeleinden -I/II/III-

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangegeven voor 'Industriële doeleinden -I-' zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven/inrichtingen voorkomen in milieucategorie 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende basiszoneringslijst, met dien verstande dat:
 1. de bedrijven/inrichtingen plaatselijk gebonden dienen te zijn;
 2. de maximale oppervlakte van een bedrijfsperceel ten hoogste 3.500 m² mag bedragen;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en het daarbij behorende bouwperceel.

Lid 2. De gronden op de plankaart aangegeven voor 'Industriële doeleinden -II-' zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven/inrichtingen voorkomen in de milieucategorieën 2 t/m 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende basiszoneringslijst, met dien verstande dat:

1. de bedrijven/inrichtingen plaatselijk gebonden dienen te zijn;
2. de maximale oppervlakte van een bedrijfsperceel ten hoogste 3.500 m² mag bedragen.

Lid 3. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Industriële doeleinden -III-' zijn tevens bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. interne toegangs- en ontsluitingswegen voor de bedrijven;
- c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat in de parkeerbehoefte van een bedrijf dient te worden voorzien door de aanleg van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarbij gelden volgende minimale parkeernormen:

1. bedrijven: 1 parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o);
2. opslag: 0,25 parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o);
3. kantoren: (onderdeel van het bedrijf): 0,25 parkeerplaats per arbeidsplaats;
- d. nutsvoorzieningen.

Lid 4. De gronden op de plankaart aangegeven voor 'Industriële doeleinden -III-' zijn bestemd voor:

- a. maximaal één bedrijf/inrichting met een maximaal oppervlak van het bedrijfsperceel van 10.000 m², waarbij de bedrijfsvoering omvat:
 1. een transportbedrijf;
 2. container- en machineverhuur;
 3. op- en overslag van grond, diverse soorten zand en grind;
 4. stalling van lege containers en voertuigen;
 5. op- en overslag van bouw- en sloopafval, bedrijfsafval, snoeihout, puin, metaal en hout;
 6. groothandel in wegverhardingsmaterialen;
 7. detailhandel in sierbestratingen;
- b. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- c. interne toegangs- en ontsluitingswegen voor het bedrijf;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat in de parkeerbehoefte van een bedrijf dient te worden voorzien door de aanleg van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarbij geldt als minimale norm 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen;
- e. nutsvoorzieningen.

Lid 5. Van het bepaalde in de leden 1 t/m 4 zijn uitgezonderd:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van:
 1. detailhandel in sierbestratingen als bedoeld in lid 4, onder a, sub 7;
 2. productiegebonden detailhandel na toepassing van vrijstelling als bedoeld in lid 17;
 3. de detailhandel na toepassing van vrijstelling als bedoeld in de leden 18 t/m 19;
- c. de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. zelfbedieningsgroothandelsbedrijven;

- e. zelfstandige kantoren die geen deel uitmaken van het bedrijf;
- f. bedrijfswoningen, met uitzondering:
 1. bedrijfswoningen als bedoeld in lid 1, onder b;
 2. bedrijfswoningen na toepassing van vrijstelling als bedoeld in lid 10 van dit artikel.

Inrichting

- Lid 6.** Op de gronden zijn, ten dienste van de doeleinden zoals aangegeven in de leden 1 t/m 4 van dit artikel, toegelaten:
- a. bedrijfsgebouwen (direct) en bedrijfswoningen (direct of via vrijstelling);
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. werken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. binnen de doeleinden passende verhardingen, onder meer voor parkeergelegenheid, erven, in- en uitritten, toegangs- en ontsluitingswegen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

- Lid 7.** Voor het bouwen van gebouwen, gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:
- a. de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd uit de kant van de weg, waaraan het bouwperceel gelegen is, op een afstand van ten minste 5 m¹ en buiten de op de plankaart opgenomen 'zone onbebouwd';
 - b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 65;
 - c. de afstand van enig bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m¹ te bedragen;
 - d. ten aanzien van de hoogte van bedrijfsgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart met betrekking tot de maximale bouwhoogte;
 - e. het oppervlak van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag ten hoogste 25 m² bedragen;
 - f. de goothoogte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 3 m¹ bedragen;
 - g. binnen de bestemming 'Industriële doeleinden -I-' mag per bedrijf/inrichting en het daarbij behorende bouwperceel maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande, dat :

1. de geluidsbelasting aan de gevel van de bedrijfswoning niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde krachtens de bepalingen in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de bedrijfswoning gebouwd moet worden op ten minste 19 m¹ uit de as van de weg in verband met de ligging van de 50 dB(A) contour, dan wel op een kortere afstand, maar ten minste op 5 m¹ uit de kant van de weg waaraan het bouwperceel gelegen is, voor zover door gedeputeerde staten hogere grenswaarden zijn vastgesteld, een en ander met inachtneming van de voorwaarden, zoals vervat in het besluit van gedeputeerde staten waarbij hogere grenswaarden zijn vastgesteld;
2. de bedrijfswoning zowel vrijstaand als aangebouwd of opgenomen in de bouwmasa van het bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd;
3. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
4. de afstand van een vrijstaande bedrijfswoning tot een bedrijfsgebouw ten minste 3 m¹ dient te bedragen;
5. de goothoogte van de vrijstaande of aangebouwde bedrijfswoning ten hoogste 6 m¹ mag bedragen;
6. op het bij het bedrijf behorende gedeelte van het bouwperceel aanwezig is, danwel gelijktijdig wordt gebouwd, een niet voor woondoeleinden bestemde bedrijfsruimte van ten minste 200 m²;
7. bij de bedrijfswoning bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m² en een goothoogte van 3 m¹ een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7, onder b.

Lid 8. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de in het navolgende schema aangegeven bouwhoogten:

	maximale afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens	maximale afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens van overige bouwwerken
schoorstenen	0 m'	5 m'
palen, verkeers- en bewegwijzeringstekens, technische-installaties, verlichting, antennes	5 m'	10 m'
hijswerktuigen	10 m'	20 m'
lulfels, kunstwerken en reclamezuilen	5 m'	5 m'
erf- of terreinafscheidingen en pergola's	2,50 m'	3 m'
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m'	6 m'

Vrijstelling
m.b.t. bouwen

Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

1. het bepaalde in lid 7, onder b, tot verhoging van het bebouwingspercentage tot 75;
2. het bepaalde in lid 7, onder c, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een kortere afstand dan 3 m', of tot in de zijdelingse of achterste perceelsgrens; onder de voorwaarden, dat:
 - a. de afwijking noodzakelijk is met het oog op:
 1. een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 - b. de afwijking in stedenbouwkundig opzicht verantwoord is, d.w.z. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
 - c. de verkeerssituatie uit een oogpunt van verkeersveiligheid zich daartegen niet verzet;
 - d. een brandveilige situatie en een goede bereikbaarheid uit een oogpunt van brand- en rampenbestrijding gewaarborgd blijft;
 - e. er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en de zich daarop bevindende bouwwerken.

Lid 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Industriële doeleinden -II-' en 'Industriële doeleinden -III-', onder de voorwaarden, dat:

- a. binnen de bestemming:
 1. 'Industriële doeleinden -I-' per bedrijf/inrichting en het daarbij behorende bouwperceel maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd;
 2. 'Industriële doeleinden -III-' bij het bedrijf/inrichting en het daarbij behorende bouwperceel ten minste één en ten hoogste twee bedrijfswoningen mogen worden gebouwd;
- b. de bedrijfswoning(en) noodzakelijk is (zijn) in verband met het functioneren en de organisatie van het bedrijf;
- c. alleen een bedrijfswoning mag worden gebouwd, indien een aanvaardbaar woonklimaat gewaarborgd kan worden en de omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig beperkt worden door de aanwezigheid van de bedrijfswoning. Bij de beoordeling zal rekening gehouden worden met de voorschriften voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen zoals de Wet milieubeheer dan wel een AMvB op grond van de Wet milieubeheer en de milieuvergunningen van de omliggende bedrijven;
- d. het oppervlak van het bedrijfsperceel ten minste 1.000 m² moet bedragen;
- e. de geluidsbelasting aan de gevel van de bedrijfswoning niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde krachtens de bepalingen in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de bedrijfswoning gebouwd moet worden op ten minste 19 m' uit de as van de weg in verband met de ligging van de 50 dB(A) contour, dan wel op een kortere afstand, maar ten minste op 5 m' uit de kant van de weg waaraan het bouwperceel gelegen is, voor zover door gedeputeerde staten hogere grenswaarden zijn vastgesteld, een en ander met inachtneming van de voorwaarden, zoals vervat in het besluit van gedeputeerde staten waarbij hogere grenswaarden zijn vastgesteld;
- f. de bedrijfswoning zowel vrijstaand als aangebouwd of opgenomen in de bouwmassa van het bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd;

- g. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
- h. de afstand van een vrijstaande bedrijfswoning tot een bedrijfsgebouw ten minste 3 m¹ dient te bedragen;
- i. de goothoogte van de vrijstaande of aangebouwde bedrijfswoning ten hoogste 6 m¹ mag bedragen;
- j. op het bij het bedrijf behorende gedeelte van het bouwperceel aanwezig is, danwel gelijktijdig wordt gebouwd, een niet voor woondoeleinden bestemde bedrijfsruimte van ten minste 200 m²;
- k. bij de bedrijfswoning bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m² en een goothoogte van 3 m¹ een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7, onder b.

Ander gebruik dan bouwen

- Lid 11. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken, als bedoeld in artikel 7, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. voor de vestiging c.q. uitoefening van een ander bedrijf of inrichting dan volgens het bepaalde in de leden 1 t/m 4 is toegestaan;
 - b. voor de vestiging c.q. uitoefening van een andere tak van handel dan volgens het bepaalde in de leden 1 t/m 4 is toegestaan;
 - c. voor de uitoefening van dienstverlening en horeca-doeleinden, behoudens het uitoefenen van kantine-activiteiten;
 - d. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegelaten bedrijfswoningen als bedoeld in lid 1, onder b, alsmede de met toepassing van vrijstelling toegelaten bedrijfswoning(en) als bedoeld in lid 10.

Ander gebruik van gronden

- Lid 12. Tot een strijdig van gronden, als bedoeld in artikel 7, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en/ of materialen;
 - b. permanente buitenopslag van goederen ten behoeve van de in de leden 1 t/m 4 toegestane bedrijfsvoering;
 - c. voor het opslaan van gereede of ongereede goederen;
 - d. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen.

Lid 13. Het bepaalde in lid 12 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke (open) buitenopslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
- b. tijdelijke (open) buitenopslag van goederen ten behoeve van de in de leden 1 t/m 4 toegestane bedrijfsvoering;
- c. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Vrijstelling
m.b.t.
ander gebruik

Lid 14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder a en b, van dit artikel, voor de vestiging c.q. uitoefening van plaatselijk gebonden industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en groothandelsbedrijven, vermeld in milieucategorie 1 van de basiszoneringslijst, onder de voorwaarden dat:

1. het vanwege ruimtelijke overwegingen en/of milieuoverwegingen onmogelijk of ongewenst is het betreffende bedrijf/inrichting in te passen in de bestaande woon- en/of werkgebieden binnen de bebouwde kom van Landerd;
2. het bedrijf/inrichting naar aard, functie, schaal en/of verschijningsvorm géén belemmering vormt voor de ontwikkeling en het functioneren van het bedrijventerrein.

Lid 15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder a en lid 2 van dit artikel, voor de vestiging c.q. uitoefening van plaatselijk gebonden industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven/inrichtingen niet voorkomen in de bij deze voorschriften behorende basiszoneringslijst, maar naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met:

1. voor de bestemming 'Industriële doeleinden -I-': de in lid 1, onder a, toegelaten categorie bedrijven en inrichtingen;

2. voor de bestemming 'Industriële doeleinden -II-': de in lid 2, toegelaten categorieën bedrijven en inrichtingen.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht en bodem, alsmede de verkeersaantrekkende werking.

- Lid 16. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder a, van dit artikel, voor de vestiging c.q. uitoefening van die bedrijven/inrichtingen of groothandelsbedrijven:

1. vermeld in milieucategorie 3 van de basiszoneringslijst, binnen de op de plankaart aangegeven bestemming 'Industriële doeleinden -I-' als bedoeld in lid 1, onder a;

2. vermeld in milieucategorie 4 van de basiszoneringslijst, binnen de op de plankaart aangegeven bestemming 'Industriële doeleinden -II-' als bedoeld in lid 2; met dien verstande dat de vrijstelling uitsluitend mag worden verleend indien het bedrijf/inrichting, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de direct toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht en bodem, alsmede de verkeersaantrekkende werking.

- Lid 17. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder b, van dit artikel, ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor detailhandelsactiviteiten, voor zover het betreft de verkoop van productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat:

1. deze activiteit niet als zelfstandige activiteit mag worden uitgeoefend c.q. de hoofdactiviteit niet mag verdringen;
de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 250 m²;
2. uitgezonderd is productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

Lid 18. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder b, van dit artikel, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere detailhandelbedrijfsuitoefening in brand- of explosiegevaarlijke goederen met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG).

Vrijstelling wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het vanwege overlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in een bestaand of gepland winkelgebied dan wel daaraan ruimtelijk en functioneel grenzende gebieden binnen de bebouwde kom van de gemeente Landerd;
2. de vestiging uit milieuhygiënisch oogpunt géén onevenredige milieubelasting oplevert;
3. bij de beoordeling van de milieubelasting wordt rekening gehouden met de milieubelastingscomponent 'gevaar' voor wat betreft de aan te houden afstand van de bedrijven tot de in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen.

Lid 19. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder b, van dit artikel, ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsuitoefening in de perifere detailhandelssector, ten behoeve van:

1. detailhandel in grove bouwmaterialen;
2. detailhandel in landbouwmachines;

De vrijstelling wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. vanwege het ruimtebeslag en/of (verkeers)overlast het onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in een bestaand of gepland winkelgebied dan wel daaraan ruimtelijk en functioneel grenzende gebieden binnen de bebouwde kom van de gemeente Landerd en daardoor het ten aanzien van deze branches vastgestelde concentratiebeleid niet onevenredig wordt geschaad en géén onevenredige aantasting plaatsvindt van de distributieve voorzieningen in de regio c.q. de distributieve ruimte hiervoor aanwezig is;
- b. er dient voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig te zijn, daarbij gelden de volgende minimale parkeernormen: parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.), voor zover het betreft detailhandel in grove bouwmaterialen en landbouwmachines.

Lid 20. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11, onder a en b, voor permanente opslag van goederen, materialen en werktuigen ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de buitenopslag maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. de opslag achter de voorgevelgrens van bedrijfsgebouwen dient plaats te vinden;
- c. de vrijstelling slechts wordt verleend indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet, en hierdoor géén onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Wijziging

Lid 21. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming 'Industriële doeleinden -III-' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Industriële doeleinden -II-' indien de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4, onder a, ter plaatse zijn beëindigd dan wel het bedrijf/ inrichting is verplaatst, met dien verstande dat:

1. de nieuw te vestigen bedrijven/inrichtingen plaatselijk gebonden dienen te zijn;
 2. het maximale oppervlak van een bedrijfsperceel van een nieuw te vestigen bedrijf/inrichting ten hoogste 3.500 m² mag bedragen;
 3. bedrijfswoningen welke aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan gehandhaafd mogen blijven;
- b. voor wat betreft de doeleinden, inrichting alsmede bouw- en gebruiksvoorschriften is voor zover hiervan niet is afgeweken onder a, het bepaalde in lid 3 en de leden 5 t/m 20 van overeenkomstige toepassing.

Procedure

Lid 22. Bij toepassing van:

- a. de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 9 t/m 10 en de leden 14 t/m 20, geldt de procedure zoals vervat in artikel 12, lid 1;
- b. de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 21, geldt de procedure zoals vervat in artikel 12, lid 2.

Artikel 4 - Opslagterrein

- Doeleinden** Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Opslagterrein', zijn bestemd voor de open buitenopslag van teelaarde, met dien verstande dat de hoogte van de opgeslagen teelaarde maximaal 6 m¹ mag bedragen.
- Inrichting** Lid 2. Op de gronden zijn, ten dienste van de doeleinden zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel, toegelaten:
- werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - verhardingen ten behoeve van onder meer in-/uitritten en opslag.
- Bouwvoorschriften** Lid 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m¹ mag bedragen, met uitzondering van bouwwerken voor verlichting, waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen.
- Ander gebruik van gronden** Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 7, lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- voor de uitoefening van andere vormen van opslag als aangegeven in lid 1 van dit artikel;
 - als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en/ of materialen;
 - voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - voor het opslaan van gereede of ongereede goederen;
 - voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- Lid 5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing voor zover het betreft tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming.

Artikel 5 - Groenvoorzieningen

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' zijn bestemd voor:
- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, met als doel de in het plan opgenomen bedrijven af te schermen van respectievelijk in te passen in de omgeving;
 - b. de aanleg en instandhouding van een retentievijver in het belang van de waterhuishouding, binnen de op de plankaart aangeduide 'locatie retentievijver';
 - c. de aanleg en instandhouding van berm-/ontwateringsloten ten behoeve van de waterhuishouding;
 - d. de aanleg en instandhouding van de op de plankaart aangegeven 'doorgang' ter realisering van een verbinding tussen twee bedrijfspercelen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. bij de doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Inrichting

- Lid 2. Op de gronden zijn, ten dienste van de doeleinden zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel, toegelaten:
- a. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. (half)verhardingen ten behoeve van de realisering van de op de plankaart aangegeven 'doorgang' tussen twee bedrijfspercelen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

Bouwvoorschriften

- Lid 3. Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m' mag bedragen.

Ander gebruik van gronden

- Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 7, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en/ of materialen;
 - b. voor het opslaan van gereede of ongereede goederen;
 - c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - d. voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

Lid 5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing voor zover het betreft:

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

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 7 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

Verbod ander gebruik

Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Vrijstelling

Lid 2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure

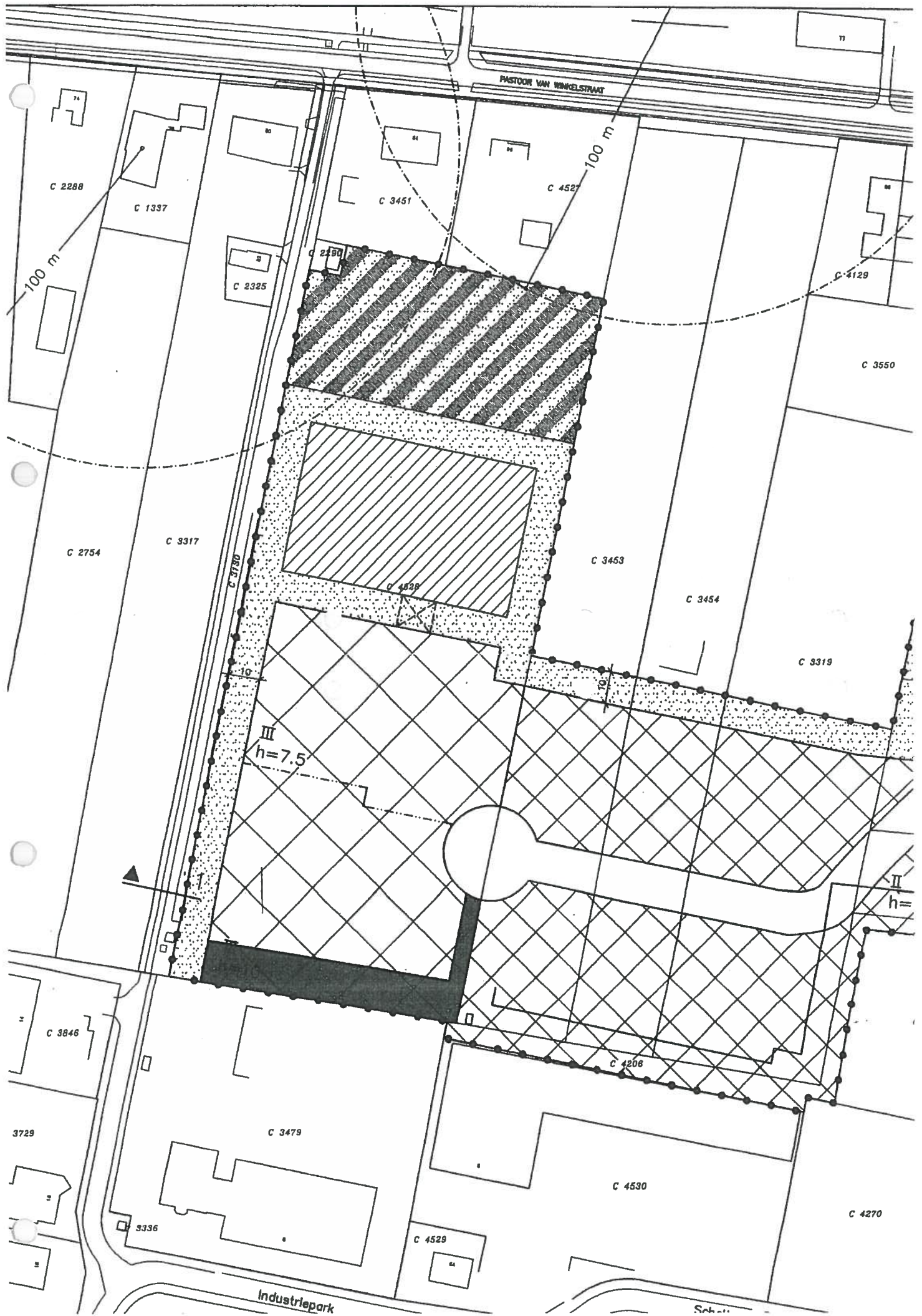
Lid 3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2, geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 12, lid 1.

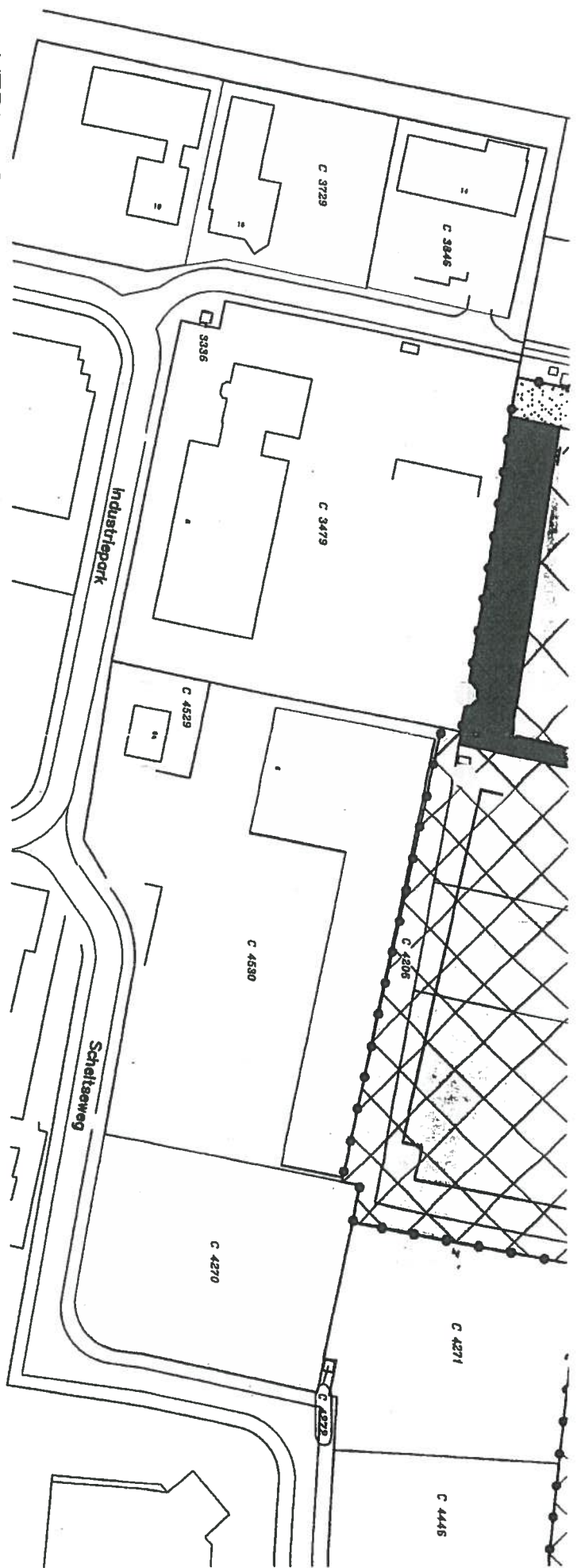
Artikel 9 - Algemene bepalingen

Algemene vrijstellingen

- Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde nutsgebouwen en gebouwen voor (openbare)nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken géén grotere goothoogte dan 3 m¹, en géén groter oppervlakte dan 6 m² hebben, met uitzondering van:
 1. transformatorhuisjes en afvalcontainers, waarvan de oppervlakte maximaal 35 m² mag bedragen;
 - 2.abri's, waarvan de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
 - b. het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven bouwhoogte-, oppervlakte-, inhoudsmaten en bebouwingspercentages met ten hoogste (10%) indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, een en ander voor zover zulks niet reeds bij de diverse bestemmingen als bedoeld in Hoofdstuk 2 als vrijstelling is opgenomen;
 - c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
 - d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 m¹, en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m¹ voor antennes voor privé gebruik, en maximaal 30 m¹ voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.








- Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van antennes stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- Lid 3. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet, en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Lid 4. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1, onder d, geldt de procedure zoals opgenomen in artikel 12, lid 1.







VERKLARING





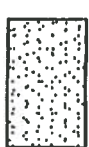
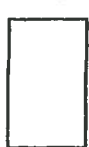
AANDUIDINGEN

-  **KADASTRALE GEGEVENS**
-  **GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN**
-  **BESTEMMINGSGRENS**
-  **HOOGTESCHIEDINGSLIJN**
-  **MATEN IN METERS**
-  **MAXIMALE BOUWHOOGTE**
-  **VERMUZING NAAR EEN DWARSPROFIEL**

-  **HINDERCIKEL**
-  **DOORG 1G**

-  **ZONE ONBEBOUWD**
-  **LOCATIE RETENTIEVIER**

BESTEMMINGEN

-  **INDUSTRIËLE DOELEINDEN I**
-  **INDUSTRIËLE DOELEINDEN II**
-  **INDUSTRIËLE DOELEINDEN III**
-  **OPSLAGTERREIN**
-  **GROENVOORZIENINGEN**
-  **VERKEERSDOELEN**

BIJLAGE 5

Principebesluit

111497 13/1
INGEKOMEN 12 MEI 2011

Zeeland, 4 mei 2011
Verzonden: 11.05.2011
Ons kenmerk: /M.D.J.C. 2011/2615
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: principebesluit/aanvullende gegevens



Aan: Van de Pas advisering en sturing
Postbus 37
5400 AA UDEN

Geachte heer van de Pas,

Namens het bedrijf Van Leuken BV, Hoogschaijksestraat 17 Schaijk, heeft u een verzoek ingediend tot het wijzigen van het bestemmingsplan De Louwstraat III. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

De locatie is gescheiden in twee delen door middel van een groenstrook. Het terrein A heeft de bestemming Industriële doeleinden III en het terrein B heeft de bestemming Opslagterrein. Graag ziet u de groenstrook en de bestemming opslagterrein gewijzigd in de bestemming Industriële doeleinden III zodat dit een meerwaarde heeft voor het bedrijf. Dit zorgt ervoor dat Van Leuken BV op een flexibele manier zijn totale bedrijfsterrein kan gebruiken.

Op 15 september 2009 hebben wij ingestemd met de verkoop van de groenstrook aan de heer van Leuken. Reden hiertoe is omdat de groenstrook niet kan worden aangemerkt als een element dat (beeld)bepalend is voor de ruimtelijke structuur ter plaatse, en omdat de provincie heeft aangegeven dat met de groenstrook geen provinciale belangen in het geding zijn. De brief hiertoe is op 22 september 2009 aan de heer van Leuken verstuurd waarin is aangegeven dat de grondprijs bedraagt € 110,- per m2 exclusief BTW, kosten koper. Tevens is aangegeven dat om de groenstrook te kunnen gebruiken de bestemming moet worden gewijzigd door het nemen van een projectbesluit. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing en een planschadeovereenkomst nodig. Hierop is door de heer van Leuken niet gereageerd omdat hij naast de groenstrook ook graag het perceel B Opslagterrein gewijzigd wilde zien in Industriële doeleinden III.

Op 3 mei 2011 hebben wij overwogen om:

- medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming Groenstrook naar Industriële doeleinden III conform het collegebesluit d.d. 15 september 2009
- geen medewerking te verlenen aan het wijzigen van perceel B het opslagterrein (bestemming Opslagterrein) in Industriële doeleinden III. Door de toevoeging van de groenstrook aan het bestaande perceel is er al een meer flexibele bedrijfsvoering mogelijk. De noodzaak voor een

Bijlagen: G. van Breugel

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: M. Spoeltman

bedrijfsuitbreiding is ook niet voldoende aangetoond. Een wijziging van de bestemming Opslagterrein naar Industriële doeleinden III achten wij niet noodzakelijk noch gewenst, mede gelet op de mogelijke gevolgen die een uitbreiding van het bedrijfsterrein heeft voor de omgeving.

Na het afronden van de procedure kan dhr Leuken de groenstrook kopen tegen een bedrag van € 110,- per m2 exclusief BTW, kosten koper.

Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met mw. M. Spoeltman telefoon 0486 458164 of mandy.spoeltman@landerd.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,


RV J.A.J. Lenssen


W.C. Doorn-van der Houwen

BIJLAGE 6

Koopovereenkomst

ONTVANGEN 30 SEP 2009

5394

J

Zeeland 18 september 2009
Verzonden:
Ons kenmerk: /GvB 2009/7605
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: verzoek aankoop groenstrook



Aan: De heer Van Leuken
Hoogschaijksestraat 17
5374 EC SCHAIJK

Geachte Van Leuken,

Naar aanleiding van uw verzoek om aankoop van een gedeelte van de groenstrook grenzend aan uw perceel Hoogschaijksestraat 17 te Schaijk informeren wij u als volgt.

In onze vergadering van 15 september jl. hebben wij besloten u de groenstrook zoals gearceerd aangegeven op bijgaande tekening aan u te koop aan te bieden. De grondprijs bedraagt €110,- per m² exclusief BTW, kosten koper.

Om de groenstrook te kunnen gebruiken zoals door u gewenst zal de bestemming moeten worden gewijzigd. Hiervoor zal een projectbesluit genomen moeten worden. De legeskosten voor een projectbesluit (zonder bouwvergunning) bedragen €1.399,05 (legesverordening 2009). De benodigde ruimtelijke onderbouwing en eventuele onderzoeken zullen door u worden aangeleverd. Daarnaast zal met u een planschadeovereenkomst worden gesloten. Voor vooroverleg over deze procedure kunt u contact opnemen met mevrouw D. Louwerens, telefoonnummer 0486-458162, danielle.louwerens@landerd.nl

Wij zien een concreet verzoek voor het wijzigen van de bestemming van de groenstrook graag van u tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,


mr. H. Haan


W.C. Doorn-van der Houwen

Bijlagen: 1 (koopovereenkomst met situatietekening)
In afschrift aan: RO + fin.
Beh. ambtenaar: G. van Breugel

Koopovereenkomst



De ondergetekenden :

De heer T.J. van Leuken, wonende Hoogschaijksestraat 17, 5374 EC Schaijk, hierna te noemen "koper", verklaart te hebben gekocht van de gemeente Landerd, vertegenwoordigd door mevrouw W.C. Doorn – van der Houwen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Landerd van 15 september 2009 en in haar hoedanigheid van burgemeester van die gemeente, hierna te noemen "verkoper", die verklaart te hebben verkocht:

het perceel grond, kadastraal bekend Schaijk, sectie C, nummer 5263 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend nabij Hoogschaijksestraat 17 te Schaijk, groot totaal ongeveer 598 m².

Het perceel is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte, gewaarmerkte tekening.

De verkoopprijs bedraagt € 110,- per m² exclusief BTW, kosten koper. Dit komt overeen met een totaalbedrag van € 65.780,- exclusief BTW kosten koper.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende :

BEDINGEN.

Artikel 1.

Betaling koopsom.

a. Koper is verplicht de koopsom te betalen binnen een termijn van twee maanden na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst. Indien de volledige koopsom niet tijdig is voldaan, is koper in verzuim en is over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd.

b. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.

Notariële akte/volmacht.

De notariële akte van overdracht zal door koper en verkoper worden ondertekend binnen twee maanden na de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst. Indien koper geen voorkeur voor een ander notariaat uitsprekt, zal aan notariaat Van Mourik & De Bie te Schaijk worden gevraagd aan de overdracht mee te werken, in welk geval koper hierbij aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Van Mourik & De Bie te Schaijk, volmacht geeft om voor en namens koper de eigendomsoverdracht te doen plaatsvinden en daartoe al het nodige te verrichten.

Artikel 3.
Levering.

a. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment waarop de notariële akte van overdracht wordt verleden.

De begrenzing van het verkochte zal door verkoper in het veld door landmeetkundige uitzetting worden aangegeven.

b. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pachtrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en vrij van hypotheek. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijvende en/of voortvloeiende uit:

1. de laatste akte van levering;

2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

c. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, als hiervoor omschreven, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 4.
Overmaat, ondermaat.

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte die door de gemeente is aangegeven zal geen van de partijen enig recht verlenen.

Artikel 5.
Belastingen.

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari volgend op de datum van de akte van levering.

Artikel 6.
garantieverklaring verkoper.

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in artikel 3 het volgende:

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

b. voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;

c. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

d. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 7.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van kopers dient te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor diens risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 8.

Ingebrekestelling, verzuim, boete.

Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen.

Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Aldus getekend te

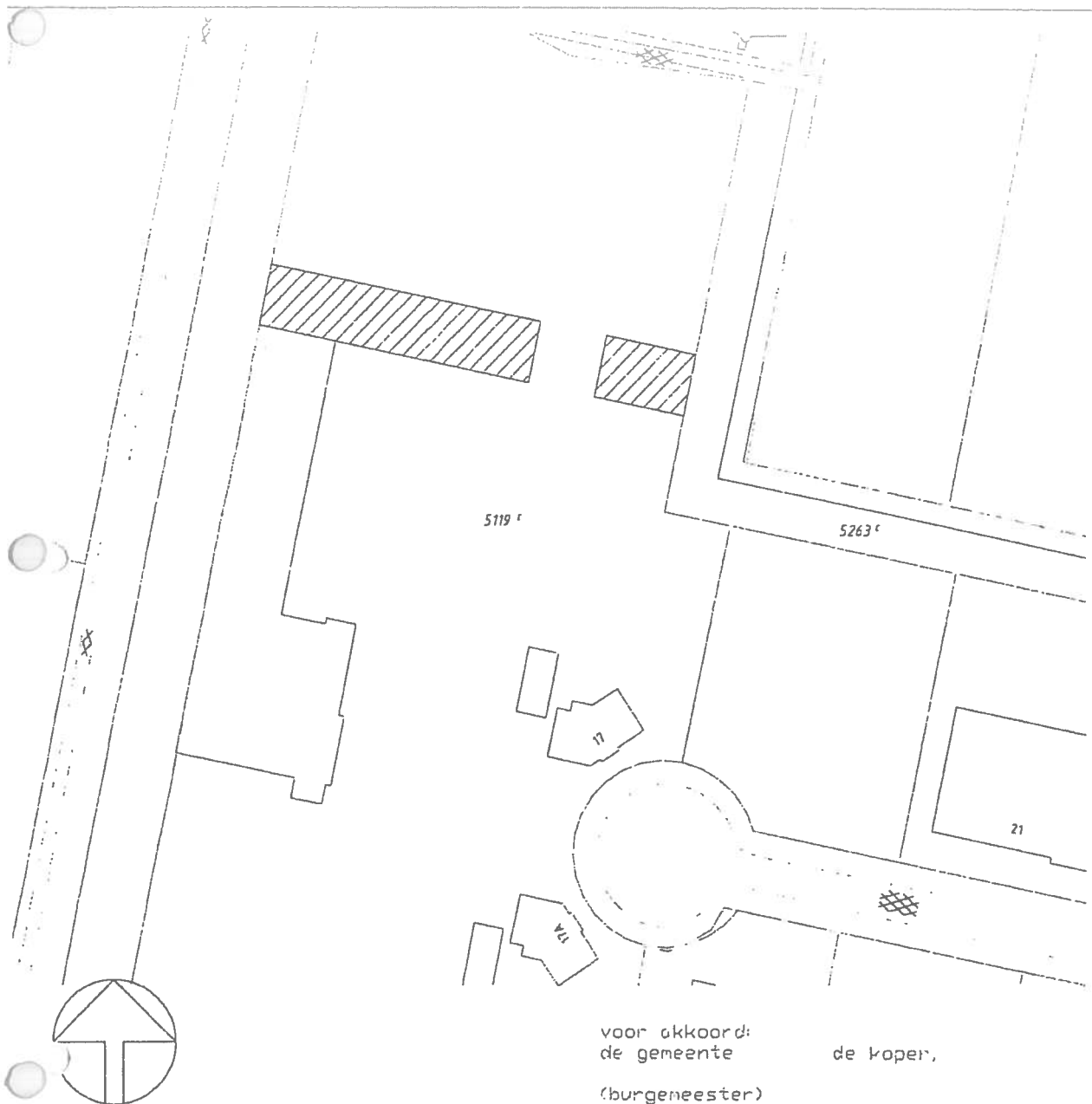
.....
(datum)

verkoper,

koper,

W.C. Doorn – van der Houwen

T.J. van Leuken



sectie:

MEENTE
NDRD

Kerkstraat 39

5411 EA Zeeland

tel. 0486 458111

WERP: Verkoop gemeentegrond

Datum 09-07-2009

PLAATSAANDUIDING: Hoogschaijksestraat 17

SCHAAL: 1:1000

DRACHT: T.J. van Leuken
Hoogschaijksestraat 17
Schaijk

GET: SM

GEZ: JdL

PROJECT NR.

OPVLAKTE:



ca 598m²

Bezoekadres:
Vlijtstraat 2A, 5405 AP Uden, Nederland

Postadres:
Postbus 37, 5400 AA Uden, Nederland

Tel: +31 (0)413 25 71 19, Fax: +31 (0)413 25 71 82
www.vdpasconsultancy.nl, info@vdpasconsultancy.nl