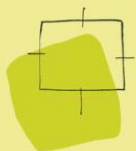


Bedrijventerrein Metal Valley
herziening 2016

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
Hoofdstuk 2 Onderdelen herziening	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheidsaspecten	13
4.1 Geluid	13
4.2 Bodem	15
4.3 Waterparagraaf	16
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Toelichting op de regels	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Handhaving	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21
6.3 Planschade	22
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2011 is het bestemmingsplan Metal Valley vastgesteld. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben enkele ontwikkelingen plaats gevonden en voor enkele deelgebieden is de ontwikkeling nog niet concreet. In de afgelopen jaren is gebleken dat dit bestemmingsplan op enkele punten aanpassing behoeft. Met deze herziening wordt voorzien in deze behoefte.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan zoals dit in 2011 is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Onderdelen herziening

Flexibiliteit

Met de herziening wordt beoogd de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Deze flexibiliteit krijgt op de volgende manier vorm:

- de bestemming Bedrijf is vervangen door de bestemming Bedrijventerrein. Ook de bestemmingen Verkeer, Water en Groen zijn binnen deze bestemming opgenomen, voor zover deze zijn gelegen op het bedrijventerrein;
- Binnen de bestemming Bedrijventerrein is één groot bouwvlak opgenomen;
- De watergang aan de noordzijde heeft wel de bestemming Water behouden aangezien deze is opgenomen in de legger. Om de benodigde waterberging te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels;
- Binnen de veiligheidszones - lpg wordt de ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Concept Metal Valley

Enkele jaren geleden, toen het Metal Valley-concept gelanceerd werd, is er voor gekozen om dat concept te borgen in het bestemmingsplan. De Stuurgroep voor Metal Valley heeft besloten dat het bestemmingsplan niet het instrument is om het Metal Valley concept te ontwikkelen en te stimuleren. Hiervoor heeft zij andere instrumenten, die geen verband houden met de ruimtelijke ordening. Ook 'niet-metaalbedrijven' kunnen bijdragen aan de kracht van het bedrijventerrein, maar kunnen zich nu niet vestigen op het terrein. Het geldende bestemmingsplan staat alleen metaalbedrijven toe. In voorliggende herziening is de Staat van Bedrijven dan ook vervangen door een reguliere Staat van Bedrijven zoals deze ook in andere bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is opgenomen.

Correcties op perceelsniveau

Op het bedrijfsperceel Groenewoud 19 worden al jaren auto's verkocht. Hiertoe is een aanduiding volumineuze detailhandel opgenomen op de verbeelding.

Voor het tankstation aan de Lipsstraat is de milieuvergunning aangepast wat betreft de doorzet van LPG. Dit betekent dat ook de veiligheidszone kan worden verkleind.

Grondwal

Bij de sanering van de bodem blijft materiaal over. Dit zal worden toegepast in een landschappelijk element. Dit element zal zodanig worden uitgevoerd dat dit een geluidsreducerende functie zal hebben. Wanneer dit element meer dan 5000m³ betreft, is dit te beschouwen als een zgn. 'nuttige toepassing' Deze grondwal wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het terrein, ten noorden van enkele woningen. Behalve de functie voor de grondsanering heeft de wal ook een functie voor het geluid. Om bedrijfsactiviteiten in de nachtperiode mogelijk te maken en daarmee volledig de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan te benutten, is een maatregel nodig. De wal voorziet daarin, mits hoog genoeg. In het voorlopig technisch ontwerp is een wal van 8,5 meter hoog opgenomen. Middels het uitgevoerde geluidsonderzoek is aangetoond dat deze hoogte effect heeft. .

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk omvat de beschrijving van relevante ruimtelijke beleidsdocumenten. Per document zijn de hoofdlijnen opgenomen voor zover van belang voor de bedrijventerreinen. Het sectorale beleid is beschreven in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (beter bekend als de Amvb Ruimte).

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen verdere invloed of consequenties op voorliggend plan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op

vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op de structurenkaart van de structuurvisie zijn voor het plangebied vooral de zones stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied van belang.

Ten aanzien van bedrijvigheid is geldt dat het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied, op het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk en op het toekomstige Logistiek Park Moerdijk. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er

zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

Op 7 februari 2014 is een partiële herziening van de Structuurvisie vastgesteld. Deze heeft echter geen invloed voor dit plan.

Verordening ruimte

Daarnaast heeft de provincie op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

In de Verordening Ruimte wordt onderscheid gemaakt in bedrijventerreinen in de landelijke regio en in de stedelijke regio. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016 ligt in de stedelijke regio. Voor dit bedrijventerrein zijn met name de volgende regels van artikel 4.5 van belang:

Zorgvuldig ruimtegebruik

In de Verordening Ruimte wordt onderscheid gemaakt in bedrijventerreinen in de landelijke regio en in de stedelijke regio. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016 ligt in de stedelijke regio. Voor dit bedrijventerrein zijn met name de regels van artikel 4.5 van belang:

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of*
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.*

De verwijzing in sub a naar zorgvuldig ruimtegebruik moet resulteren in het opnemen van regels:

- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Dit bestemmingsplan bevat veel van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Ten tijde van dat plan is zorgvuldig ruimtegebruik, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte, al verankerd. De flexibele planregels geven mogelijkheden aan ondernemers door een ruim bebouwingspercentage (70%) en een passende bouwhoogte. Door een inwaartse zonering is een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag in verschillende milieucategorieën geborgd. Ook de bouwhoogte is voorzien van een inwaartse zonering, zodat een waaier aan

mogelijkheden gecreëerd is, zonder de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving te verliezen. Door alle kavels op te nemen in één bouwvlak is bebouwing te 'verschuiven' binnen het terrein.

Met het voorliggend bestemmingsplan worden deze mogelijkheden behouden en zelfs uitgebreid. Door middel van de flexibele bestemming "Bedrijventerrein" is ook de inrichting van het terrein zelf aan te passen op de behoefte. De toekomstbestendigheid is daarmee geborgd. Herstructurering is mogelijk.

Oneigenlijk ruimtegebruik

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

Aan de rand van het bedrijventerrein is één bedrijfswoning aanwezig. Indien het gebruik hiervan ooit duurzaam gestaakt wordt, kan het college het bestemmingsplan wijzigen om de mogelijkheden te verwijderen.

Afwijkende bedrijfsmogelijkheden geeft dit bestemmingsplan niet. Dit is in overeenstemming met de Verordening Ruimte en de regionale afspreken. Volumineuze detailhandel is alleen mogelijk waar reeds aanwezig en mits specifiek bestemd. Leisure, horeca, en andere functies zijn uitgesloten.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden voor bedrijven in milieucategorie 1. De westelijke en zuidelijke rand van het bedrijventerrein daarentegen is voorbehouden aan bedrijven in milieucategorie 2. Dat vindt zijn oorsprong in meerdere redenen:

- Door inwaartse zonering is een goede ruimtelijke ordening geborgd. Door de nabijgelegen woningen is een lagere milieucategorie noodzakelijk. Deze wijze van bestemmen is overigens overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.
- Ook nog steeds van toepassing is het feit dat er sprake is van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is nog maar beperkt geluidsruimte. De ruimte die er nog over is, is gereserveerd voor bestaande bedrijven en de nog niet ontwikkelde bouwkvavels. Bij de geluidsberekeningen is uitgegaan van de geldende milieucategorisering. Een verhoging van de milieucategorieën is niet zonder meer mogelijk.

Overigens zijn door de flexibele regels en de aanwezige fysieke ruimte, bedrijfskvavels met een omvang van 5.000 m² nog goed mogelijk. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de regels van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

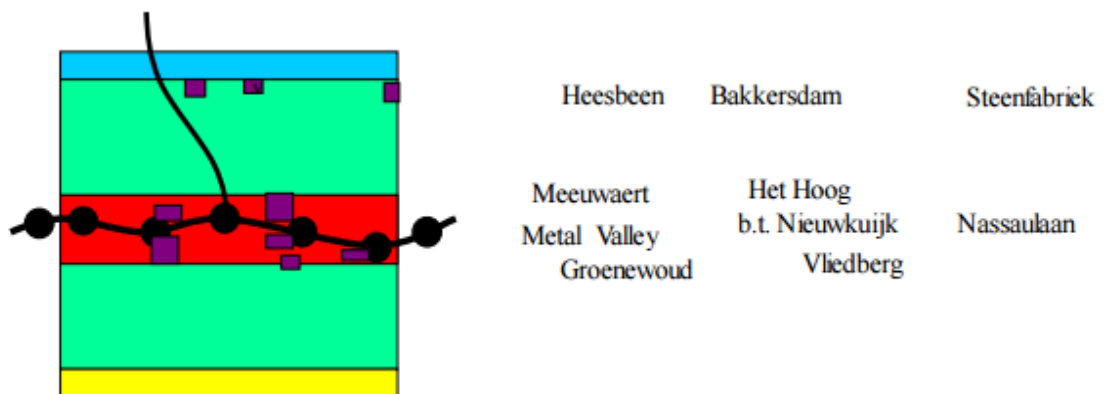
Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren. De structuurvisie bevat onder meer

de volgende actiepunten ten aanzien van bedrijvigheid:

- Uitbreiding van bedrijventerrein Het Hoog, voor bedrijven met een regionale uitstraling en voor bedrijfsverplaatsingen van lokale bedrijven.
- Uitbreiding noordkant van de locatie Verdoorn in Heesbeen.
- Benutten van een inbreidingslocatie aan de Tongerlostraat (Elshout).
- Herstructurering bedrijventerrein Groenewoud en revitalisering Nieuwkuijk.
- Mogelijk transformatie van de voormalige vuilstort aan de Bakkersdam op langere termijn tot bedrijventerrein.
- Lichte vormen van bedrijvigheid in als intermediair tussen bestaande bedrijventerreinen en nieuwe woningbouwlocaties: ten zuiden van de Middelweg in Nieuwkuijk en ten westen van de Lipsstraat in Drunen (in combinatie met maatschappelijke voorzieningen).
- Ten aanzien van de zone van de Jonker Frislocatie aan de Maas bij Heusden. Dit buitendijks gelegen gebied heeft de potentie om een aanvulling te kunnen vormen voor de onder meer de dag- en verblijfsrecreatieve functie van de Vesting Heusden en omgeving. Hoewel het ruimtelijk programma voor deze locatie niet is uitgekristaliseerd, is wel duidelijk dat er gezocht wordt naar een transformatie die beter aansluit bij Heusden Vesting dan het huidige bedrijfsterrein.

Sociaal-economisch plan 2015-2019

In 2015 heeft de gemeente Heusden een nieuw Sociaal-Economisch Plan vastgesteld. Ten aanzien van bedrijventerreinen streeft de gemeente naar het concentreren van bedrijvigheid in de rode zone rondom de A59.



Voor de lokale en kerngebonden bedrijventerreinen die niet in de rode zone zijn gelegen (Heesbeen en Bakkersdam) geldt dat deze in stand worden gehouden ter ondersteuning van de lokale bedrijvigheid. Grootschalige uitbreiding van deze bedrijventerreinen in ruimtelijk opzicht is niet aan de orde.

Uitgangspunten van de gemeente Heusden zijn:

- de gemeente streeft naar diversiteit van bedrijvigheid. Dit heeft tot doel om de veerkracht van de economie te versterken en het risico te verminderen van grote schokken in de ontwikkeling van bedrijvigheid en de arbeidsmarkt;
- de gemeente wil startend en innovatief ondernemerschap stimuleren en bestaand ondernemerschap koesteren.

Om het bedrijfsleven te faciliteren hanteert de gemeente de volgende beleidslijnen:

- de gemeente zorgt voor de noodzakelijke basisinfrastructuur (=hardware) voor het bedrijfsleven: bedrijventerreinen zijn op orde;

- de gemeente werkt actief aan het versterken van zinvolle bestaande verbindingen en het leggen van nieuwe belangrijke verbindingen (=software), zoals bijvoorbeeld parkmanagement, de coöperatieve vereniging Glasnet Heusden, contacten tussen het onderwijs en het bedrijfsleven en het faciliteren van starters;
- de gemeente Heusden werkt aan de verbetering van intergemeentelijke en regionale samenwerking. Dit gebeurt door invulling te geven aan het Economisch Programma voor de Langstraat en de mogelijkheden van Agrifood Capital (zoals onder andere Ondernemerslift+) en Hart van Brabant (Leisureboulevard, programma maintenance) te benutten.

Specifiek ten aanzien van de ruimtelijke ordening wordt gesteld dat de bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk zijn en dat de gemeente werkt vanuit de attitude om zaken 'mogelijk te maken' in plaats van aan te geven wat niet mogelijk is.

Windenergie

Op bedrijventerrein Metal Valley is geen plaatsing van windturbines mogelijk omdat:

- risicocontouren en veiligheidsaspecten windturbines zijn niet te verenigen met aanwezige functies;
- niet passend in de regels van de Verordening Ruimte (bedrijventerrein is te klein).

Vestigingsmogelijkheden: Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden

Op 30 oktober 2012 heeft de raad van Heusden de beleidsnota: 'Vestigingsmogelijkheden: Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden' vastgesteld. In het kader van zuinig ruimtegebruik en de wens om ruimte te bieden voor groei en nieuwvestiging van bedrijven, is voor de gehele gemeente Heusden een integraal raamwerk opgesteld voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven. In het beleid zijn tevens bestaande beleidsnota's verwerkt.

De uitgangspunten voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn:

- er wordt gestreefd naar zuinig en effectief ruimtegebruik;
- binnen bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden, biedt de gemeente Heusden een 'waaier' aan vestigingsmogelijkheden ter bevordering van het ondernemingsklimaat en de leefbaarheid.

De uitwerking van de bovenstaande twee uitgangspunten betekent in de praktijk dat:

- bedrijvigheid hoofdzakelijk geconcentreerd wordt rondom de A59 en op bedrijventerreinen;
- voor vestiging van nieuwe omvangrijke logistieke bedrijven of andere bedrijven die niet bij de schaal en aard van de gemeente passen, de gemeente Heusden ondernemers verwijst naar andere mogelijkheden in de Langstraat. Een en ander op basis van daartoe gemaakte afspraken op basis van wederkerigheid met de beide andere gemeenten in de regio De Langstraat.
- er gestreefd wordt naar flexibele inpassing van lichte bedrijvigheid in gemengde gebieden en centrumgebieden;
- voor lichte bedrijvigheid onder voorwaarden ruimte in woongebieden gevonden kan worden;
- het bestaande areaal aan bedrijventerreinen voor de nabije toekomst voldoende ruimte biedt om Heusden verder te profileren als een werkgelegenheidsgemeente;
- detailhandel wordt geconcentreerd in de centra van Drunen, Vlijmen, Oudheusden en Heusden.

Verder bepaalt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden de vestigingsmogelijkheden op een kleiner schaalniveau.

Belangrijk is de verdeling van de vestigingsmogelijkheden naar verschillende gebieden. Bedrijventerreinen zijn in het beleid verdeeld in twee typen: zware en gemengde bedrijventerreinen. Zware bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen voor de bedrijfsmatige uitoefening van zware industriële activiteiten en/of grootschalige logistieke activiteiten. Deze bedrijventerrein zijn speciaal voor de meest milieubelastende bedrijven ontwikkeld. Voor sommige (lichte) bedrijvigheid is de vestiging in de kernen of op zware bedrijventerreinen niet ideaal. Daarom zijn de zogenaamde gemengde bedrijventerreinen ontwikkeld.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan

Bedrijventerrein Metal Valley is een zwaar bedrijventerrein. Gegeven de schaarste aan deze specifiek uitgeruste bedrijfslocaties, die vanwege de leefbaarheid en de externe veiligheid met extra zorg en milieubewustzijn worden ingericht, worden hier andere functies dan zware bedrijvigheid en grootschalige logistieke functies grotendeels uitgesloten. Wel is er voor op- en overslagbedrijven in dit deelgebied een aparte aanduiding opgenomen.

De zware bedrijventerreinen zijn tevens het gebied waar risicovolle bedrijven zich kunnen vestigen. Het beleid volgt hierbij de Beleidsnota Externe Veiligheid van de gemeente Heusden. Om bij de vestiging van dit soort bedrijven de externe veiligheid per geval te kunnen beoordelen is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij is het streven om de $PR=10^{-6}$ -contour de perceelsgrens niet te laten overschrijden. Hiermee blijven de mogelijkheden van omliggende gronden en functies intact.

Waterplan

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: 'In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidprincipe)'. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Groenstructuurplan

Op 21 juli 2009 is het Groenstructuurplan Heusden 2009-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Heusden heeft de ambitie een 'groene gemeente' te zijn, die voor de eigen burgers en voor bezoekers (toeristen) kan fungeren als buffer tussen de verstedelijkte gebieden van 's-Hertogenbosch en Waalwijk. Het groene karakter en de duurzaamheid daarvan berusten in hoofdzaak op de groene 'kaders' van de gemeente. Deze kaders worden gevormd door de groenstructuur van de gemeente. In feite is het Groenstructuurplan een vervolg op/herziening van het in 2001 opgestelde Groeninstrumentarium Heusden, waarin voor het eerst werd vastgelegd hoe de groenstructuur van de gemeente zich manifesteert.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheidsaspecten

Ten aanzien van de uitvoerbaarheidsaspecten geldt, dat het plan in hoofdzaak gelijk blijft aan het plan van 2011. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op de aspecten ten aanzien waarvan wijzigingen optreden of waar nieuwe informatie beschikbaar is.

4.1 Geluid

Verkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, dient binnen deze zone een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Met het opnemen van een brede bedrijfsbestemming, kunnen overal op het bedrijventerrein ontsluitingswegen worden gerealiseerd. De aanleg van een nieuwe weg is daarbij gebonden aan de regels die de Wet geluidhinder daaraan stelt. Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen, is onderzocht of kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder (zie Bijlage 1), ook wanneer een nieuwe weg wordt aangelegd in de nabijheid van de woningen ten zuiden van het bedrijventerrein. Dit blijkt, ook zonder de aanleg van een grondwal, niet te leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers toe.

Het bedrijventerrein Groenewoud is een gezoneerd industrieterrein. De geluidszone van Groenewoud is vastgelegd door Gedeputeerde Staten op 28 juli 1992.



Geluidszone Groenewoud

Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai). Deze besluiten blijven onverkort van toepassing. Aanvragen voor milieuvergunningen worden mede getoetst aan deze geluidszone. Zoals reeds aangegeven in Hoofdstuk 2, zal aan de zuidzijde van het bedrijventerrein een grondwal/ landschappelijke inrichting worden gerealiseerd. Uit onderzoek is gebleken dat dit ook gunstig uitpakt voor het industrielawaai: wanneer de grondwal wordt gerealiseerd ontstaat de mogelijkheid om het bedrijventerrein optimaal te gebruiken voor de milieucategorieën die zijn toegestaan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid van de Wet geluidhinder (en opgenomen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht) toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe locaties aangewezen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen kunnen worden gerealiseerd.

Voor alle geluidzones van de gemeente Heusden (Groenewoud en Heusden) wordt na vaststelling van de bestemmingsplannen een afzonderlijk traject opgestart. De geluidzones worden opnieuw bekeken en er wordt een facetbestemmingsplan opgesteld.

4.2 Bodem

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend bestemmingsplan voor wat betreft het planregiem. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden in overeenstemming met de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan.

In het kader van de onderzoeksplicht dient de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht, voor zover het plan nieuwe ontwikkelingen en/of bestemmingen nodig maakt. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond, dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet tevens worden aangetoond, dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Binnen het plangebied zijn in het verleden een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt, dat de bodemkwaliteit in het plangebied varieert per locatie. Een groot aantal onderzoeken zijn ouder dan 5 jaar. (In de Nota Bodembeheer uit 2011 staat, dat de gemeente bodemonderzoeken tot 5 jaar oud in ieder geval accepteert en bodemonderzoeken tot 10 jaar oud kan accepteren indien deze voldoende representatief worden geacht.) De reeds aanwezige bodeminformatie blijkt voldoende te zijn om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Er hoeft dus geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Van het groengebied is bekend dat er, net als op het overige deel van het bedrijfsterrein, vormzand in de bodem aanwezig kan zijn. Met het bevoegd bezag (Provincie Noord-Brabant) bestaat een langlopende afspraak dit vormzand te beschouwen als bodemverontreiniging. Omdat de daadwerkelijke realisatie van de bestemmingsveranderingen pas kan plaatsvinden nadat de bodemkwaliteit in overeenstemming is gebracht met de te ontwikkelen functie, zullen dan vooraf saneringsmaatregelen nodig zijn.

Voor een deel van het vormzand binnen het gebied is een raamsaneringsplan opgesteld. Dit goedgekeurde plan geeft aan op welke wijze er op een verantwoorde wijze omgaan wordt met vormzand en mogelijk andere verontreinigingen bij een herontwikkeling. Zo voorkomt bijvoorbeeld het ontwikkelen van een bedrijf of een parkeerterrein dat er nog contactrisico met de verontreiniging mogelijk is en zijn deze ontwikkelingen dus ook aan te merken als een sanering. Onderdeel van dit saneringsplan is een gestandaardiseerd meldings- en evaluatie formulier.

Voor de verontreiniging op het zuidelijke deel (SAPA-terrein) is in de grondexploitatie rekening gehouden, waarmee de financiële haalbaarheid genoegzaam is vastgesteld. Voor dit deel is ook een saneringsplan opgesteld. Voorafgaand aan de nieuwe ontwikkeling zal de bodem hier worden gesaneerd. Na uitvoering van deze sanering zal er sprake zijn van gebruiksbepeningen en dient rekening gehouden te worden met de voorschriften uit het dan op te stellen nazorgplan. (Voor deze beperkingen kan worden gedacht aan beperkingen voor grondverzet en het verbod op het onttrekken van grondwater). Ook Voor het noordelijk deel van het plangebied is de infrastructuur opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid aan het college. Bij de definitieve aanleg van de infrastructuur moet aangetoond worden, dat de aanwezigheid van vormzand en/of VOCL geen belemmering is voor de geplande ontwikkelingen.

Voor de VOCL-verontreinigingspluim zijn de eigenaren zijn bezig om een saneringsplan op te stellen op basis van gebiedsgericht grondwaterbeheer. De verwachting is dat bevoegd

gezag in 2017 zal besluiten om in het diepe grondwater sanering door monitoring toe te staan, waarbij de gebiedseigenaren verantwoordelijk worden voor een evt. sanering in de bronzone.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen in het gebied blijven gehandhaafd en worden in overeenstemming met de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkelingen op Groenewoud I zijn in het verleden reeds onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn op verzoek in te zien bij de gemeente Heusden op het kantoor in Vlijmen.

4.3 Waterparagraaf

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt volledig binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt het beheersplan 2016-2021 en de acht beleidsuitgangspunten voor de watertoets. Het Waterschap Aa en Maas en De Dommel en de betreffende gemeenten, waaronder gemeente Heusden hebben een Waterplan opgesteld op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4^e Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21^e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn zeven doelen geformuleerd:

- veerkrachtige duurzame (grond)watersysteem in 2015;
- optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- veilig en gezond watersysteem;
- optimale recreatie en educatie;
- water als ordenend principe;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

Het onderhavige plangebied heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Er zullen geen

ingrijpende veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

Oppervlaktewater

Voor een bescherming van watergangen beschikt het waterschap over een Keur oppervlaktewater. Bescherming door middel van het bestemmingsplan wordt als een complementaire aanvulling van de keur gezien. Het bestemmen als 'Water' van de oppervlaktewateren in het bestemmingsplan biedt als voordeel dat belangen en eventuele beperkingen eerder en beter in beeld zijn. Belangrijke watergangen dienen door middel van het bestemmingsplan te worden beschermd. Dit geldt met name voor de primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van vernoemde watergangen zijn in het plangebied (aanleg) vergunningsplichtig, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Waterberging

In het geldend bestemmingsplan is ingegaan op de benodigde waterberging en de uitvoerbaarheid. Voor meer informatie wordt daarnaar verwezen. In het bestemmingplan is een regeling opgenomen om te borgen dat voorzien wordt in voldoende waterberging.

Riolering

Op basis van het activiteitenbesluit wordt hemelwater van bedrijven in situaties van ver- en nieuwbouw niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool geaccepteerd. Het oppervlaktewater in de directe omgeving kan het water niet aan. Het betreffende hemelwater zal door het bedrijf zelf worden verwerkt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het waterschap Aa en Maas benoemt de volgende uitgangspunten voor de watertoets:

1. Voorkomen van verontreiniging
2. Wateroverlastvrij bestemmen
3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans

Bij nieuwe bouwplannen geldt het principe van Hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie.

De waterschapsbelangen zijn als volgt vertaald in het plan:

- De leggerwatergang aan de noordzijde is als zodanig bestemd.
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn in alle bestemmingen toegestaan.
- In de bestemming bedrijventerrein is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd dat voldoende waterberging gerealiseerd moet worden per m² verharding of bebouwing die wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016 van de gemeente Heusden voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012.

5.2 Toelichting op de regels

Het hoofdstuk inleidende regels omvat de artikelen met betrekking tot de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In artikel 1 'begrippen' worden begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten. In de bestemmingsregels worden de regels voor de verschillende bestemmingen beschreven. In het plan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijventerrein
- Groen
- Verkeer
- Water
- Wonen

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' omvat de meeste gronden van het 'bestemmingsplan Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016'. Binnen deze bestemming zijn naast bedrijven ook de functies groen, verkeer en water toegestaan. Binnen de bestemming zijn zones aangewezen waar bedrijven mogelijk zijn uit de volgende milieucategorieën:

- milieucategorie 2;
- milieucategorieën 2 t/m 3.2;
- milieucategorieën 2 t/m 4.2.
- milieucategorieën 2 t/m 5.3.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn alleen toegestaan voor zover hiertoe een aanduiding is opgenomen op de verbeelding.

Door middel van aanduidingen zijn bestaande volumineuze detailhandel, bedrijfswoningen en een transport-, op- en overslagbedrijf toegestaan in het bestemmingsplan. Voor dit laatste bedrijf geldt dat in de gebruiksregels is opgenomen dat hier maximaal 12 dagen per jaar het zeven van puin en grind is toegestaan.

Via een afwijking van de gebruiksregels kan een bedrijf dat niet is opgenomen in bedrijvenlijst, maar qua aard en invloed gelijk is te stellen aan de toegestane bedrijven, worden toegestaan. Daarnaast kunnen via een afwijking ter plaatse van de grondwal zonnepanelen worden toegestaan.

Naast het gebruik zijn ook regels omtrent het bouwen opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Zo zijn bouwvlakken opgenomen om de ligging van gebouwen vast te leggen en mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 70% mag bedragen.

Tenslotte kan via een wijzigingsbevoegdheid een risicovolle inrichting worden toegestaan, mits de PR 10⁻⁶ contour op het eigen perceel is gelegen.

Groen

De bestaande groenstructuur aan de noordzijde is als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen, beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, alsmede bruggen en duikers. Ten aanzien van informatiezuilen is een maximale hoogte van 2 meter opgenomen, voor kunstobjecten bedraagt deze 10 meter, lichtmasten en geluidwerende voorzieningen zijn tot een maximale hoogte van 8 meter toegestaan. Het overige groen op het bedrijventerrein is binnen de bestemming bedrijventerrein opgenomen.

Verkeer

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemmingen zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

Water

Voor de bestaande hoofdwatgang aan de noordzijde van het bedrijventerrein is de bestemming 'Water' opgenomen.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is ook een dubbelbestemming opgenomen, te weten 'Leiding - Gas'.

Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Deze bepaling met deze formulering is verplicht gesteld in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels

In deze bepalingen zijn enkele gebruiksvormen aangegeven, die in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Het gebruiksverbod zelf is geregeld in artikel 7.10 van de Wro.

Algemene aanduidingsregels

Binnen gronden met de aanduiding 'geluidszone - industrie' mag geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.

Langs de A59 is een 'vrijwaringszone - weg 1' opgenomen om zeker te stellen dat daar alleen wordt gebouwd, indien de wegbeheerder daarover is gehoord.

Ten slotte is een aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen rondom de tankstations. Binnen deze zone zijn geen kwetsbare objecten en alleen beperkt kwetsbare objecten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen bij toepassing van de in dit plan opgenomen bevoegdheden tot het verlenen van een afwijking bij een omgevingsvergunning en het stellen van nadere eisen. De procedureregels vloeien voort uit de bepaling in artikel 3.6, lid 5 Wro: 'belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen afwijking bij een omgevingsvergunning of nadere eis naar voren te brengen'.

Overgangs- en slotregels

In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Deze bepalingen met deze formulering zijn verplicht gesteld in het Bro.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van vigerende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Binnen het bestemmingsplan Metal Valley herziening 2016 blijven ten opzichte van de geldende bestemming dezelfde gronden aangewezen voor bedrijvigheid. De flexibiliteit neemt in het nieuwe bestemmingsplan toe. Het maximale bebouwingspercentage blijft gelijk of neemt af.

Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid is bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2011 aangetoond. De huidige grondexploitatie van het project laat rekening houdend met de kosten van de plannen een positief saldo zien. De herziening van het bestemmingsplan heeft geen materieel effect op de grondexploitatie. De gemeente blijft financieel in staat om eventuele tegenvallers bij de uitvoering van het project Metal Valley op te kunnen vangen. Daarmee blijven de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid geborgd.

Verplicht kostenverhaal op grond van de Wro

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie en het (verplicht) kostenverhaal opgenomen. De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan op te stellen, tenzij de gemeente aantoont dat dit niet noodzakelijk is.

Als kosten verhaalbaar zijn op derden, moet de gemeente een exploitatieplan opstellen als daarover nog geen afspraken zijn gemaakt met derden. Een deel van het bestemmingsplangebied is niet in het bezit van de gemeente. De betreffende gronden zijn al bebouwd of bebouwing was al mogelijk. Op de gronden in bezit van derden is geen nieuwe bebouwing te verwachten waarbij effectief kostenverhaal op grond van de Wro mogelijk is.

De overige nieuw bebouwbare gronden in het bestemmingplangebied zijn in bezit van de gemeente. Hierdoor is een exploitatieplan ook niet noodzakelijk om eisen te stellen aan de fasering van de uitvoering. Ook is een exploitatieplan niet noodzakelijk om eisen te stellen in het kader van art. 6.13 lid 2 van de Wro (uitvoering bouw en woonrijp) c.q. nadere eisen te stellen aan de uitvoering van werkzaamheden.

Conclusie

Op grond van deze overwegingen kan worden geconcludeerd dat het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.3 Planschade

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarnaast worden er vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Aannemelijk is dat de kans op planschade als gevolg van dit bestemmingsplan beperkt is, gezien dat de wijzigingen geen aanmerkelijk wijzigingen voor de woonomgeving of bedrijfsvoortzetting voortbrengen.

Bij iedere nieuwe aanvraag wordt gezien of er planschade mogelijk is. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien deze herziening slechts een geringe aanpassing van de vigerende bestemmingsregeling betreft, wordt conform de gemeentelijke inspraakverordening afgezien van een ter inzage legging van een voorontwerp.

Het ontwerp bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. De resultaten van de terinzagelegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in deze paragraaf.

Plannaam	Bedrijventerrein Metal Valley herziening 2016
Plan-idn	NL.IMRO.0797.MVherziening2016-ON01
Planstatus	ontwerp
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Heusden
Projectnummer	

