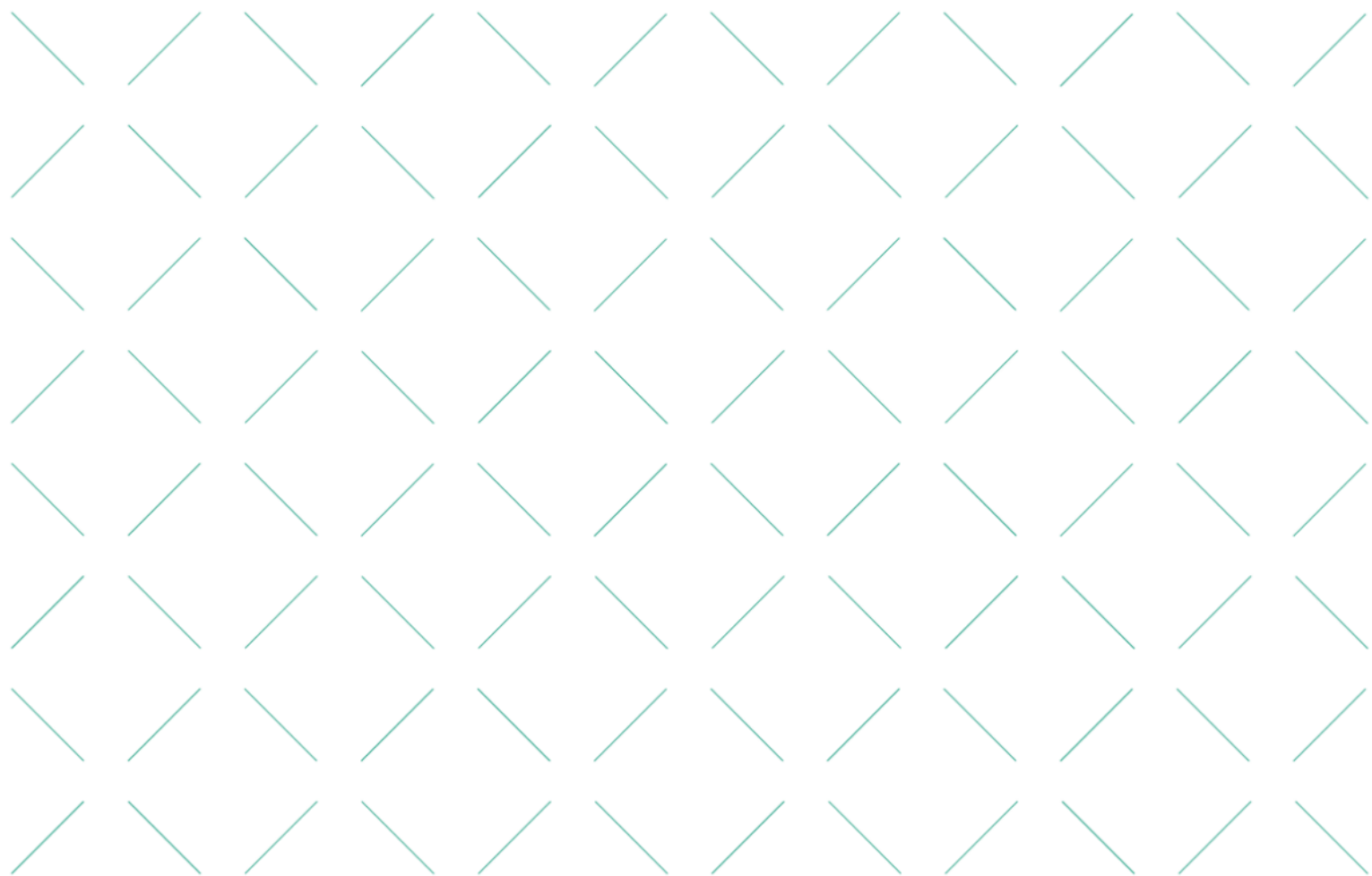


ruimtelijke onderbouwing

VIERDE BOUWLAAG KANTOOR DRIELSEWEG 23, HEDEL

8 oktober 2018



BUREAU**VERKUYLEN**

ruimtelijke onderbouwing

VIERDE BOUWLAAG KANTOOR DRIELSEWEG 23, HEDEL

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
datum	8 oktober 2018
projectnummer	10718040A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Totaal bouwplan	13
3.2	Vierde bouwlaag kantoorgedeelte	15
3.3	Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Gemeentelijk niveau	17
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	19
5.1	Milieu	19
5.2	Waarden	24
5.3	Waterparagraaf	26
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	27
6.1	Kostenverhaal	27
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	27
Hoofdstuk 7	Motivering	29

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Drielseweg 23 te Hedel is nabij afrit 19 van de autosnelweg A2 transportbedrijf De Groot Fresh Group gevestigd. Het betreft een transportbedrijf dat gespecialiseerd is in het vervoer van groente en fruit. In mei 2018 heeft een deel van het bedrijfsgebouw een dusdanig grote waterschade opgelopen, dat het geheel vervangen moet worden. Dit is voor De Groot Fresh Group tevens aanleiding om het totale pand anders vorm te geven.

Het gedeelte van het pand dat opnieuw wordt gerealiseerd bevat een op- en overslaghal en een bij het bedrijf behorend kantoorgedeelte. Dit nieuwe kantoordeel van vier bouwlagen ligt aan de zijde van de autosnelweg. Onderstaande afbeelding geeft hiervan een impressie.



De op- en overslaghal en de onderste drie bouwlagen van het kantoor kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Met de vierde laag is het kantoorgedeelte hoger dan het bestemmingsplan toestaat. Er is daarmee sprake van een fysieke/bouwkundige afwijking. Er is geen sprake van een functionele afwijking, om dat bij het bedrijf behorende kantoren zijn toegestaan en het aantal kantoormedewerkers niet toeneemt.

De gemeente Maasdriel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

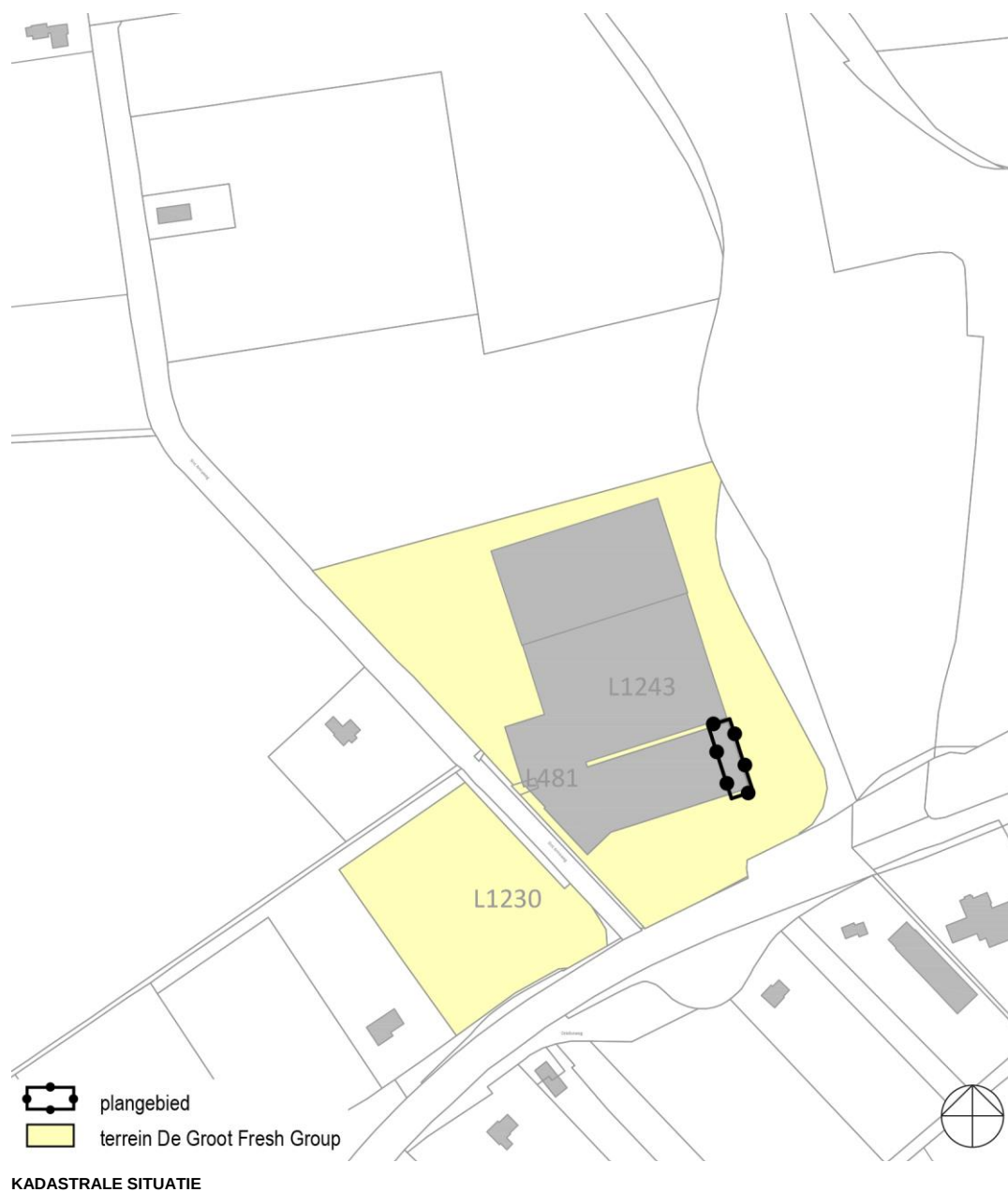
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van het project ingetekend.



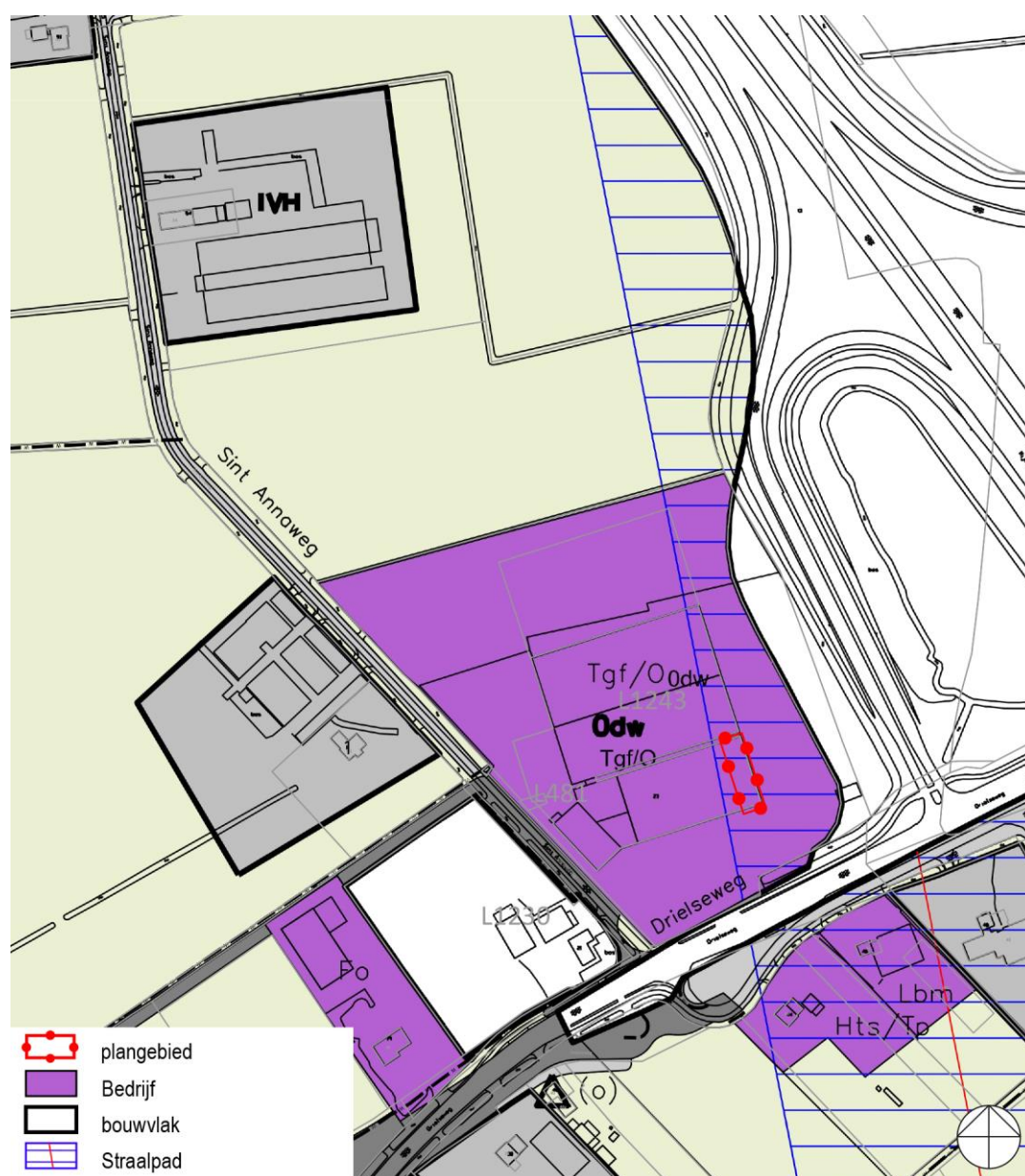
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Hedel, sectie L, nummer 1243 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 550 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- "Buitengebied, Binnendijs deel", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006;
- "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2012.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de samengevoegde verbeeldingen van beide bestemmingsplannen. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE SAMENGEVOEGDE VERBEELDINGEN VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Bestemming 'Niet-agrarische bedrijven'

Het bedrijfsterrein van De Groot Fresh Group heeft de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven' met als nadere aanduiding 'transport-, groothandel-, opslag- en logistiek bedrijf in groente en fruit (Tgf/O)'. In het bestemmingsvlak is 12.788 m² aan gebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 12 meter.

De hoogte van de op- en overslaghal en de onderste drie lagen van het kantoorgedeelte bedraagt 12 meter. De vierde laag op het kantoorgedeelte leidt tot een hoogte van circa 16 meter, waardoor deze op basis van het vigerend bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd.

Dubbelbestemming 'Straalpad'

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben tevens de dubbelbestemming 'Straalpad', bedoeld ter bescherming van de aanleg en instandhouding van een straalpad. Het straalpad ligt op een hoogte van 28 meter boven maaiveld.

De hoogte van het bouwplan bedraagt circa 16 meter en is daarmee ruim lager dan de ligging van het straalpad. Het bouwplan vormt geen belemmering voor het straalpad.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk bevat een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied in zijn omgeving. Onderstaande afbeelding geeft de oorspronkelijke toestand van het plangebied en het bedrijfsperceel van De Groot Fresh Group weer.



BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het bedrijfsperceel van De Groot Fresh Group ligt in de oksel van de provinciale weg Drielseweg [N831] en de autosnelweg A2, nabij afrit 19.

Het totale bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van circa 5 hectare en bestaat uit twee delen die gescheiden zijn door de doodlopende Sint Annaweg. Het oostelijke perceeldeel betreft het 'productiedeel' van het bedrijf. Hier staan de bedrijfsgebouwen voor op- en overslag van groente en fruit en vindt het rangeren, laden en lossen van de vrachtwagens plaats.

Het westelijke deel van het bedrijfsperceel wordt gebruikt als parkeerterrein voor de werknemers van het bedrijf en het stallen van vrachtwagens.

De Groot Fresh Group heeft circa 40 kantoormedewerkers, die deels in het te kleine, centrale kantoordeel waren ondergebracht en deels in overige beschikbare ruimten. Het centrale kantoordeel staat tussen de overige bedrijfsgebouwen in, waardoor er een beperkte hoeveelheid daglichttoetreding was. Tezamen met de verspreiding van de kantoormedewerkers is dit geen ideale situatie.

Eind mei 2018 heeft een calamiteit plaatsgevonden waarbij als gevolg van hevige neerslag en valwinden een deel van het bedrijfspand (onder meer het expeditie- en kantoorgedeelte) is ingestort. De ingestorte gebouwdelen zijn inmiddels verwijderd. De calamiteit heeft aanleiding gegeven om een nieuw ontwerp te maken voor het hele bedrijfsgebouw, bestaande uit vervanging van het ingestorte deel en voorts een aantal architectonische aanpassingen.

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het project opgenomen.

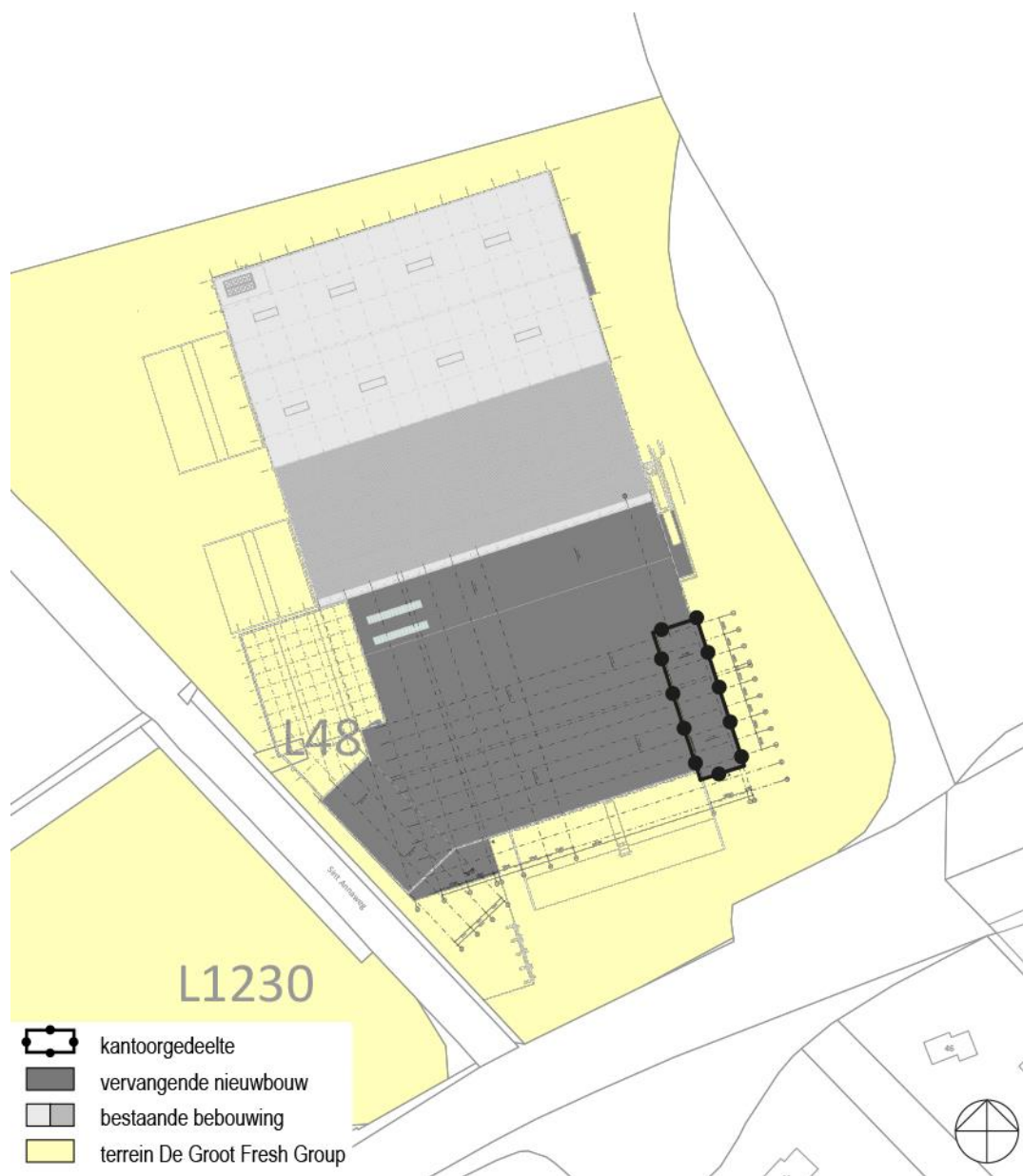
3.1 Totaal bouwplan

Zoals aangegeven is het noodzakelijk een deel van de bedrijfsgebouwen te vervangen.

Het totale bouwplan omvat:

1. het realiseren van circa 7.200 m² bedrijfsgebouwen met een hoogte van maximaal 12 meter ter vervanging van de ingestorte delen;
2. het aanpassen van de gevels van de bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij onder meer de de kleur wordt aangepast;
3. het realiseren van een aangebouwd kantoorgedeelte over vier bouwlagen (hoogte circa 16 meter) aan de zuidoostzijde. Dit kantoorgedeelte voldoet aan de huidige kwaliteitseisen/-wensen en biedt ruimte en daglicht aan de 40 kantoormedewerkers van het bedrijf.

Onderstaande afbeelding geeft de locatie van de verschillende onderdelen van het totale bouwplan weer. Daarbij merken wij op dat deze tekening slechts een impressie geeft. De bij de aanvraag om omgevingsvergunning bijgevoegde tekeningen zijn leidend.



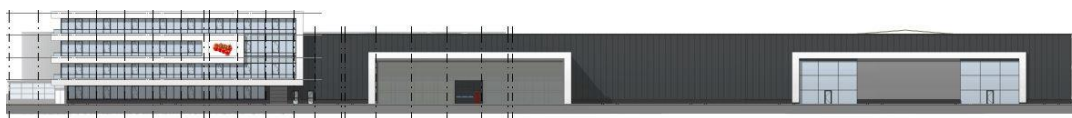
SITUERING BOUWPLAN TOTAAL

Zoals in paragraaf 1.3 geconstateerd kan een groot deel van het bouwplan worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan. Hiervoor wordt een regulier vergunningstraject gevolgd.

De vierde bouwlaag van het kantoorgedeelte kan niet op basis van het vigerend bestemmingsplan worden gerealiseerd. Daarvoor wordt een afzonderlijk vergunningstraject in afwijking van het bestemmingsplan doorlopen, waarvan voorliggend rapport de ruimtelijke onderbouwing vormt.

3.2 Vierde bouwlaag kantoorgedeelte

Door een extra, vierde bouwlaag aan het kantoorgedeelte van het gebouw toe te voegen, ontstaat een architectonisch accent. Dit accent breekt de overwegende bouwhoogte, waardoor er geen sprake is van een 'platte doos'. Doordat dit accent wordt aangebracht aan de zijden van het bedrijfsterrein langs de autosnelweg A2 en Drielseweg, gaat het tevens het gezicht van het bedrijf vormen.



De extra bouwlaag betreft ook een vorm van zuinig ruimtegebruik. De bebouwde oppervlakte/footprint van het gebouw is hierdoor kleiner, zodat er meer ruimte over blijft voor andere bedrijfsactiviteiten en de overige bedrijfsinrichting.

Het kantoorgedeelte staat op een dermate grote afstand van omliggende percelen dat er door de afwijkende hoogte geen sprake is van beperking van de bruikbaarheid van de aangrenzende gronden.

Het totale kantoorgedeelte (inclusief vierde bouwlaag) biedt ruimte aan 40 werkplekken. Daarmee is er geen sprake van uitbreiding van het aantal werknemers ten opzichte van de bestaande situatie. Het project is daarmee uitsluitend een bouwkundige/fysieke afwijking van het bestemmingsplan en geen functionele afwijking.

3.3 Verkeer en parkeren

Het aantal medewerkers neemt niet toe als gevolg van het nieuwe kantoorgedeelte met vierde bouwlaag. Dat betekent dat de verkeersaantrekkende werking, alsmede het benodigde aantal parkeerplaatsen gelijk blijft als gevolg van het project.

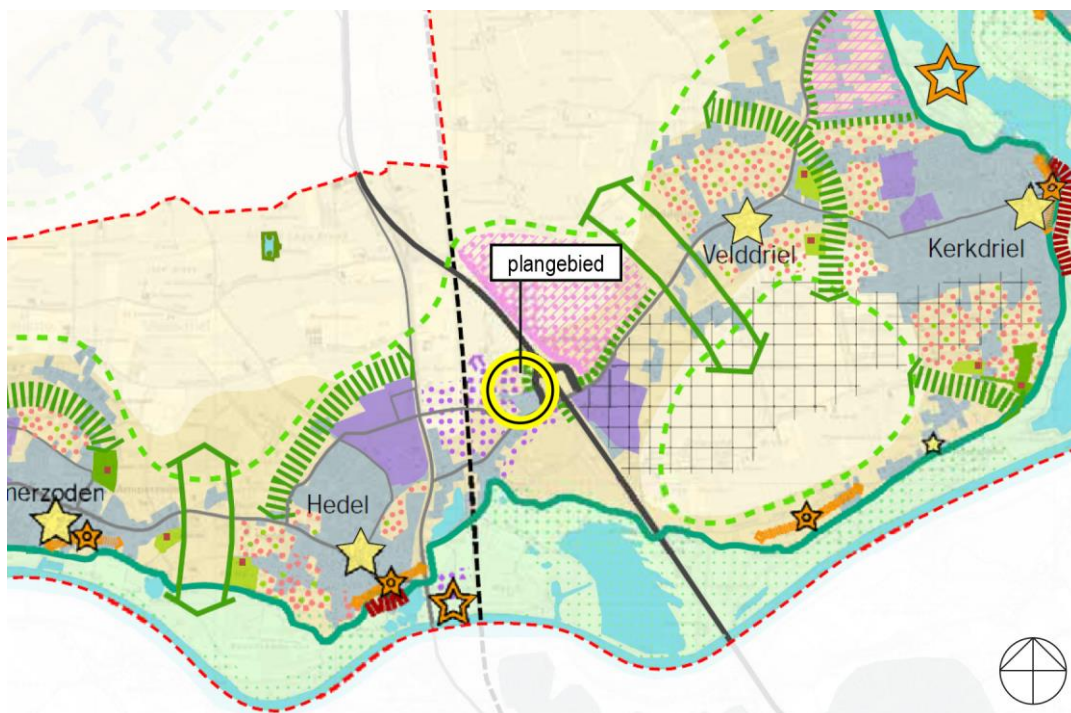
HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid. Het project heeft een dermate beperkte omvang, dat uitsluitend aan het beleid op gemeentelijk niveau wordt getoetst.

4.1 Gemeentelijk niveau

4.1.1 Structuurvisie Maasdriel

De Structuurvisie Maasdriel bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente en is kaderstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het ruimtelijk casco weer.



UITSNEDE RUIMTELIJK CASCO STRUCTURVISIE MAASDRIEL

Analyse

In de structuurvisie bestaat de strategie voor de bestaande bedrijventerreinen uit beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Vanuit dat principe gaat inbreiding boven uitbreiding. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen of delen daarvan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen.

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van één bedrijf. Deze ontwikkeling sluit echter wel aan de de in de structuurvisie opgenomen strategie. Door het toevoegen van de vierde bouwlaag wordt het perceel geïntensiveerd. Daarnaast omvat het gehele bouwplan een verbetering van de representativiteit van het bedrijf naast de toegangsweg tot de regio. Het project sluit derhalve aan bij de Structuurvisie Maasdriel.

Conclusie

Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Maasdriel.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

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

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

5.1 Milieu

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

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

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

5.1.1.2 Analyse

Het project betreft de bouw van een vierde kantoorlaag op een in aanbouw zijnd gebouw. Deze kantoorlaag heeft geen direct contact met de bodem. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

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

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

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

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Zoals gezegd betreft het project uitsluitend een bouwkundige afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het project leidt niet tot uitbreiding van de bedrijfsbestemming. De planologische invloed van het bedrijf als geheel op de omgeving verandert niet.

Invloed omliggende inrichtingen op project

Het project omvat geen nieuwe milieugevoelige functies. De omgeving heeft geen invloed op het project.

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de transportroute autosnelweg A2. De afstand bedraagt minder dan 880 meter, maar

meer dan 200 meter (gemeten vanaf de hoofdrijbaan). Er is geen sprake van ligging nabij inrichtingen of buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Zoals aangegeven betreft het project uitsluitend een bouwkundige aanpassingen en geen functionele aanpassing. Het aantal personen dat zich binnen het invloedsgebied van de transportroute bevindt verandert niet. Er vindt geen ontwikkeling plaats in de meest relevante zone van 200 meter tot de transportroute. Daarmee blijft het groepsrisico gelijk en is er geen nadere afweging nodig.

5.1.3.3 Conclusie

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

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

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

5.1.4.2 Analyse

Onderhavig project betreft uitsluitend een bouwkundige afwijking en geen functionele afwijking. Het aantal personen c.q. geurgehinderden neemt niet toe. Er worden geen agrarische bedrijven in de omgeving beperkt in hun bedrijfsuitoefening. Het woon- en leefklimaat is gelijk aan de huidige situatie.

5.1.4.3 Conclusie

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

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai.

In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

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

5.1.6.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

Het project betreft een bouwkundige afwijking en geen functionele afwijking. Als gevolg van het project neemt de verkeersaantrekkende werking niet toe (zie paragraaf 3.3). Er is derhalve geen effect op de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat in het gebied verandert niet als gevolg van het project. Een nadere afweging is derhalve niet nodig.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Analyse

Onderhavig project betreft uitsluitend een bouwkundige afwijking en geen functionele afwijking. Het aantal personen op het bedrijfsterrein van De Groot Fresh Group neemt niet toe. Het project heeft derhalve geen negatief effect op de volksgezondheid.

5.1.7.3 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend omgevingsvergunning opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan daarbij zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft.

5.1.8.3 Conclusie

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

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het project betreft de bouw van een vierde kantoorlaag op een in aanbouw zijnd gebouw. Onderhavig project omvat zelf geen bodemingrepen. Het beoordelen van het aspect archeologie is derhalve niet aan de orde.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

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

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Nationaal Natuurnetwerk. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Hiervoor geldt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In de PAS is rekening gehouden met een autonome economische groei van 2,5% per jaar. Het project leidt niet tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en behoort tot de autonome groei. Een nadere toetsing aan de PAS is niet nodig. Het project heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het project omvat een vierde kantoorlaag die op een in aanbouw zijnd gebouw wordt gerealiseerd. Het project heeft geen invloed op beschermde soorten.

Bescherming van houtopstanden

Het project omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

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

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.3.3 Hemelwater

Het project leidt niet tot een vergroting van het verhard oppervlak. De waterhuishoudkundige situatie blijft derhalve gelijk.

5.3.4 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Drielseweg geloosd worden.

5.3.5 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlopende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

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

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

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. Het project betreft een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend een bouwkundige/fysieke afwijking en geen functionele afwijking.
2. Het project is onderdeel van de herbouw van deels ingestorte bedrijfspanden. De aangepaste vormgeving is functioneler en stedenbouwkundig beter passend.
3. Het project is passend in het ruimtelijke beleid.
4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
5. Er worden geen waarden aangetast.



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

