

Beheersverordening de Kooi

Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld

Beheersverordening de Kooi

Gemeente Woensdrecht

Vastgesteld

IMRO-codering:	NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01
Datum:	26 april 2013
Contactpersoon gemeente Woensdrecht:	de heer I. Schalk
Zaakcode:	Z13.01934
Ontwerp:	Mei 2013
Vaststelling:	26 juni 2013
Beknopte inhoud:	- toelichting, regels en verbeelding van de beheersverordening van het bedrijventerrein de Kooi te Hoogerheide

Gemeente Woensdrecht

Beheersverordening: Toelichting

“de Kooi”

NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Concept	26 april 2013	-	-	
Ontwerp	16 mei 2013			
Vastgesteld	26 juni 2013	3 juli 2013	4 juli 2013	

Inhoudsopgave

TOELICHTING

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Reden beheersverordening	4
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3 Inhoud beheersverordening	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
 2. BELEID	 8
2.1 Algemeen	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.3 Provinciaal	10
2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening	10
2.3.2 Verordening Ruimte	11
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	15
2.5.1 StructuurvisiePlus Woensdrecht	15
2.5.2 Visie bedrijventerreinen Woensrecht	15
2.5.3 Bestemmingsplan 'bedrijventerrein de Kooi'	16
2.5.4 Handboek (digitale) ruimtelijke plannen gemeente WOensdrecht	16
 3. INVENTARISATIE	 17
3.1 Inleiding	17
3.2 Functionele aspecten	17
3.3 Onderzoeksaspecten	20
3.3.1 Bodem	20
3.3.2 Waterhuishouding	20
3.3.3 Milieuzonering	25
3.3.4 Luchtkwaliteit	25
3.3.5 Externe veiligheid	26
3.3.6 Geluidshinder	28
3.3.7 Flora & Fauna	29
3.3.8 Archeologie	30

4. JURIDISCHE TOELICHTING	31
4.1 Algemene opzet	31
4.2 Opzet planregels	31
4.2.1 Onleidende regels	32
4.2.2 Bestemmingsregels	32
4.2.3 Algemene regels	32
4.2.4 Overgangs- en slotregels	32
 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.3 Procedure	34
 REGELS	 35
 1. INLEIDENDE REGELS	 37
Artikel 1	37
1.1 Algemeen	37
Artikel 2 Begrippen	38
 2. Bestemmingsregels	 39
 3. Algemenereregels	 40
Artikel 3 Algemene Afwijkingsregels	40
 4. Overgangs- en slotregels	 42
Artikel 4 Overgangsrecht	42
Artikel 5 Slotregel	44

BIJLAGEN BIJ DE BEHEERSVERORDENING

Bijlage 1: Voorschriften bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan 'bedijventerrein de Kooi'

Bijlage 4: Lijst aanwezige bedrijven

Bijlage 5: Raadsvoorstel

Bijlage 6: Vaststellingsbesluit

Bijlage 7: Analoge verbeelding

1. INLEIDING

1.1 Reden beheersverordening

De gemeente Woensdrecht is voornemens om de bestaande bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied te actualiseren. Reden hiervoor is met name de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Woensdrecht in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste één maal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen.

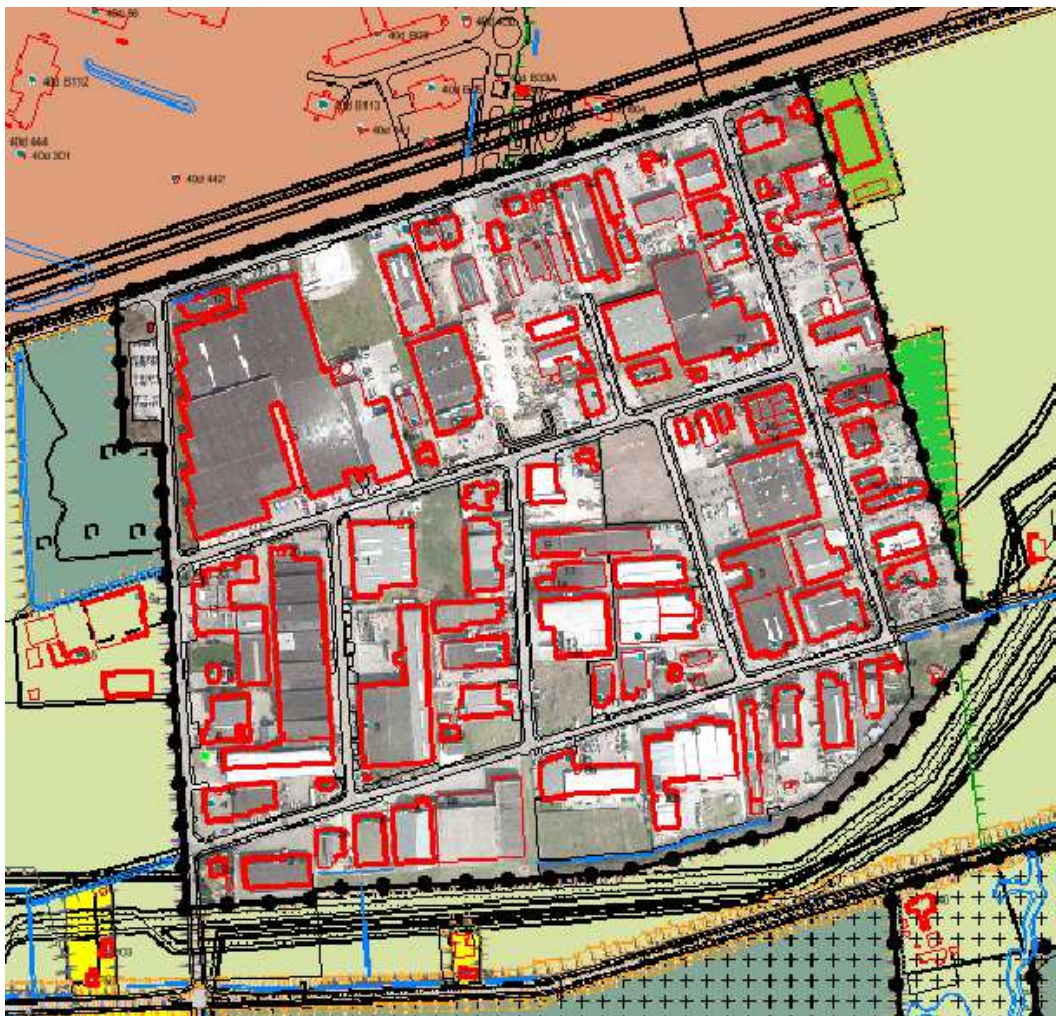
Het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein de Kooi is ouder dan tien jaar. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot actuele bestemmingsplannen is een actualisering van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden is het niet haalbaar om voor alle niet-actuele gebieden voor 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Om toch over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is als alternatief voor het bestemmingsplan ook de toepassing van het instrument 'beheersverordening' mogelijk (artikel 3.38 Wro).

Door middel van de beheerverordening wordt het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard. Dit, in combinatie met de korte procedure (zie hoofdstuk 5), maakt dat de termijn van 1 juli 2013 wel gehaald kan worden. De beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi krijgt een tijdelijk karakter. De beheersverordening zal namelijk gevolgd worden door een reguliere bestemmingsplanherziening, zodat het bedrijventerrein van een nieuw bestemmingsplan wordt voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Bedrijventerrein de Kooi is gelegen ten oosten van het dorp Hoogerheide, onderdeel uitmakende van de verzamelde dorpen gemeente Woensdrecht. Het onderhavige besluitgebied wordt begrensd door de Kooiweg in het noorden, de leidingenstraat in het zuiden en oosten en de Postweg (inclusief parkeerterrein) in het westen.

De totale oppervlakte van het plangebied is ca. 39 ha. Op figuur 1 is de ligging van het besluitgebied aangeduid (niet bestemd gedeelte).



Figuur 1 Uitsnede besluitgebied de Kooi

1.3 Inhoud beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

‘Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.’

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling', nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip 'bestaand gebruik'. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is dat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel voor het gebruik van gronden en opstellen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.
- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerend bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor een gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Voor de beheersverordening de Kooi in de gemeente Woensdrecht is het bestaande planologische regime het uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in de afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de geldende planologische situatie, blijft een goede inventarisatie noodzakelijk.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In de onderstaande tabel is het voor het besluitgebied van toepassing zijnde bestemmingsplan opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bedrijventerrein de Kooi	31 mei 1994	27 september 1994

1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze beheersverordening is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt algemeen ingegaan op de beheersverordening, het besluitgebied en de vigerende regeling. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Op basis van de inventarisatiegegevens is het besluitgebied in hoofdstuk 3 beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten en wordt tevens ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het besluitgebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2. BELEID

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), BarroRarro en voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op de StructuurvisiePlus, het bestemmingsplan bedrijventerreinen de Kooi en het gemeentelijk Handboek Ruimtelijke Plannen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het besluitgebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,



Figuur 2 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening

hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Aangezien sprake is van een conserverende beheersverordening, hebben de bovenstaande nationale ruimtelijke belangen geen directe consequenties voor het besluitgebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de

provincie. 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.

2.3.2 Verordening Ruimte

Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie Noord-Brabant.

Bedrijventerrein de Kooi is in de volgende zones gelegen (figuren 3 t/m 5):

1. Stedelijke ontwikkeling,
 - a. kernen in landelijk gebied
 - b. zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kernen in landelijk gebied
2. Ontwikkeling intensieve veehouderij:
 - a. extensiveringsgebied
 - b. verwevingsgebied

Bestaand bedrijventerrein

In hoofdzaak is bedrijventerrein de Kooi is gelegen binnen de zone 'kern landelijk gebied'. Echter op de kaarten komen ook de zones 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kernen in landelijk gebied', 'extensiverings-' en 'verwevingsgebied' voor. Voor de genoemde zones zijn regels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij de ontwikkeling van een beheersverordening.

Daar het bedrijventerrein de Kooi al meer dan 20 jaar ter plaatse gelegen is, kan gesteld worden dat de begrenzing abusievelijk niet conform de bestaande situatie is bepaald op basis van het toen vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve sprake van bestaand stedelijk gebied.

Kernen in landelijk gebied

Voor de beheersverordening de Kooi is het bestaande planologische regime het uitgangspunt. De beheersverordening is derhalve een continuering is van het bestaande beleid, wat door de provincie goedgekeurd is. Afwijkende nieuwe stedelijke ontwikkelingen ten opzichte van het bestemmingsplan Bedrijventerrein de Kooi zijn niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de regels uit de Verordening Ruimte met betrekking tot de kernen landelijk gebied niet aan de orde zijn.



Figuur 3 Uitsnede Verordening Ruimte, Stedelijke ontwikkeling. Bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 4 Uitsnede Verordening Ruimte, Ontwikkeling intensieve veehouderij. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 5 Uitsnede legenda Verordening Ruimte

2.4 Regionaal beleid

Zo doen wij dat in West-Brabant

In mei 2008 is er gestart met het interactief opstellen van een ruimtelijke visie voor West-Brabant. Doel daarvan is het maken van een gezamenlijk gedragen, ruimtelijk toekomstbeeld van 19 gemeenten en de samenwerkende waterschappen voor de periode tot 2030. West-Brabant is ervan overtuigd, dat er door regionale samenwerking meer collectief inzicht en bestuurskracht beschikbaar is om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven die op de regio afkomen. En door samenwerking ontstaat er ook meer eensgezindheid om West-Brabant nadrukkelijk te profileren als zelfbewuste regio met een eigen identiteit. De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 kan daarom worden gelezen als een statement: 'Zo doen wij dat in West-Brabant!'

De ontwerp Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 is namens de stuurgroep voorgelegd aan de Bestuurlijke Regiegroep (BRG) op 7 oktober 2009. Na vaststelling, 18 mei 2010, is de ontwerp Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 voorgelegd aan de colleges, raden en waterschappen ter instemming, waarbij ook de consequenties van instemming worden belicht. Hiermee wordt een eerste stap voltooid van aftasten, enthousiasmeren en ontdekken van de samenwerking, om te komen tot een weloverwogen koers met meerwaarde voor de gehele regio.

Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 biedt ruimte voor versterking van de economische structuur. Er wordt ingezet op doorontwikkeling van regionale specialisaties met veel toegevoegde waarde en een hoge arbeidsproductiviteit. De stuwende sectoren, zoals de maak- en procesindustrie, land- en tuinbouw, logistiek met toegevoegde waarde (Value Added Logistics), alsmede de zakelijke en financiële dienstverlening zijn daarin van belang. Bij het faciliteren van de ruimtebehoefte voor deze regionale specialisaties gaat de benutting van bestaande terreinen vóór ontwikkeling. Daarnaast ligt de focus op enkele nieuwe bedrijvenconcentraties, op multi-modale locaties en de regionale ontwikkeling van een aantal aandachtsgebieden.

Herstructurering vóór ontwikkeling

West-Brabant beschikt over een aanzienlijk areaal bedrijventerreinen. Een fors deel van de bestaande bedrijvenlocaties in de regio is in onbruik geraakt of voldoet niet geheel (meer) aan de vraag uit de markt. Ingegeven door de behoefte aan het zorgvuldig omgaan met ruimte is het streven om bestaande terreinen beter te benutten en de toegevoegde waarde per hectare verder te laten toenemen. Door het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en het herstructureren van verouderde bedrijventerrein komt nieuwe ruimte beschikbaar. Deze ambitie legt een aanzienlijke claim op (rijks-) middelen die de herstructurering ondersteunen en maakt regionale afstemming van de herstructureringsopgaven en de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen noodzakelijk.

Bovenlokale clusters

Buiten de boven beschreven ruimtebehoefte voor reguliere bedrijvigheid worden er twee typen gespecialiseerde, doelgroepgerichte clusters onderkent; clusters voor bovenlokale (grootschalige) bedrijvigheid en gespecialiseerde clusters. De grootschalige clusters worden gesitueerd in het noordelijke kleigebied nabij spoor, snelweg en water. In een compacte 'eilandstrategie' wordt ontwikkelingsruimte geboden aan twee aaneengesloten gebieden met een aanzienlijke ruimtebehoefte.

Specifieke clusters van regionale specialisaties

Op kleinschaliger niveau wordt eveneens ingezet op gespecialiseerde, meer netwerkgerichte clusters. Op en rondom de vliegbasis Woensdrecht wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling (Aviolanda Woensdrecht) waar de ontwikkeling van bedrijven en toeleveranciers gerelateerd aan luchthavengebonden maintenance, repair en overhaul een wezenlijk onderdeel van uitmaakt.

Bedrijventerrein de Kooi kan in de bovenstaande kansen mee groeien aangezien deze terreinen aangrenzend zijn. Een grote toename van luchthavengebonden bedrijven wordt echter niet verwacht op de Kooi omdat dergelijke bedrijven zich direct aan de vliegbasis willen verbinden.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Woensdrecht

De gemeente heeft in 2001 een structuurvisie opgesteld voor de gehele gemeente. Op 14 mei 2009 is de actualisatie van de StructuurvisiePlus vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht. Er is geen nieuw beleid geformuleerd, hierdoor is de essentie en de uitwerking van de visie gelijk gebleven. De StructuurvisiePlus uit 2001 is ongewijzigd in zijn geheel opgenomen in de nieuwe geactualiseerde StructuurvisiePlus. De actualisatie is als een apart document vormgegeven.

De StructuurvisiePlus vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. worden afgewogen.

De beheersverordening de Kooi is vastgesteld na de vaststelling van het bestemmingsplan de Kooi. In het bestemmingsplan de Kooi is de Structuurvisie reeds behandeld, die deze beheersverordening vervolgens conserveert. Daar waar de Structuurvisie spreekt over meer ontwikkelingsruimte voor bedrijven voor de toekomst zal deze ruimte gezocht moeten worden buiten het besluitgebied.

Derhalve behelst de beheersverordening geen strijdigheid met de structuurvisie van de gemeente Woensdrecht op het gebied van werk en economie.

2.5.2 Visie bedrijventerreinen Woensdrecht

De gemeente Woensdrecht heeft een Visie Bedrijventerreinen Woensdrecht opgesteld. De visie dient ter voorbereiding op de "Bestemmingsplanherziening van de bedrijventerreinen" en tevens als verplichting van de gemeente Woensdrecht in het kader van de ontwikkeling van Aviolanda.

Uit de rapportage van BRO en de KvK blijkt dat er een lokale ruimtevraag is van 13,4 ha (netto), waarvan 6 ha zich rond De Kooi concentreert. Daarnaast heeft Aviolanda ook nog een ruimtevraag van 32,5 ha bruto (6,5 ha op het Business Park Aviolanda, 11 ha op Defensieterrein en 15 ha elders voor de spin-off).

De lokale ruimtevraag van 13,4 ha netto op de korte termijn is behoorlijk hard. De ruimtevraag van Aviolanda-geassocieerde bedrijven (spin-off) komt voort uit de ambitie van Aviolanda. Het is moeilijk om zowel aan de lokale vraag als aan de vraag voor Aviolanda in hetzelfde tempo te voldoen.

In de visie staan vijf beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes worden bepaald door twee centrale opgaven:

- Het tot ontwikkeling brengen van Aviolanda;
- Het bedrijfsleven in Woensdrecht faciliteren en beperkingen waar mogelijk voorkomen.

Op 29 november 2011 heeft het college het besluit genomen om met de vijf beleidskeuzes uit de visie in te stemmen en te kiezen voor een geïntegreerde en gefaseerde ontwikkeling voor zowel Aviolanda als lokale bedrijvigheid en te kiezen voor een uitbreiding van bedrijventerrein voor zowel Aviolanda als lokale bedrijvigheid. De beleidskeuzes staan beschreven in de visie.

Omdat de beheersverordening de Kooi geen invloed heeft op de keuzes uit de visie, vormt de beheersverordening geen belemmering voor het keuzeprogramma uit de visie en viceversa.

2.5.3 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Kooi'

De gronden die deel uitmaken van onderhavige beheersverordening komen grotendeels overeen met het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Kooi'. De wijzigingen betreffen gronden die met de vaststelling van het 'Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied' uit bestemmingsplan 'de Kooi' gehaald zijn. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht op 31 mei 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 september 1994.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de bijlage 1 t/m 3, waarin de plankaart, voorschriften en toelichting zijn opgenomen.

2.5.4 Handboek (digitale) ruimtelijke plannen gemeente Woensdrecht

Omwille van onder meer uniforme planregels en –opzet heeft de gemeente Woensdrecht een handboek bestemmingsplannen opgesteld. De beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi is daarop zoveel mogelijk afgestemd.

3. INVENTARISATIE

3.1 Inleiding

Op basis van de digitale inventarisatie en terreinverkenning wordt het besluitgebied in dit hoofdstuk beschreven. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de functionele aspecten van het bedrijventerrein, waarna in paragraaf 3.3 de van belang zijnde onderzoeksaspecten aan bod komen.

3.2 Functionele aspecten

Kenschets De Kooi	
Karakter bedrijventerrein	Klein/middelgroot bedrijventerrein. Hoofdzakelijk business to business, maar ook een aantal consument gerelateerde bedrijven. Diverse woonhuizen op het terrein.
Ligging	Tussen Hoogerheide en Huijbergen, nabij Randweg 62
Aantal vestigingen*	(circa) 1.100
Aantal arbeidsplaatsen*	
Ruimte	
Algemene kenmerken	- Aantal grotere bedrijven (met name Nampak), maar overwegend kleinere bedrijven - Duidelijke ruimtelijke structuur/ontsluiting - Weinig groen - Parkeren overwegend op eigen terrein - Aantal braakliggende percelen (strategische uitbreidingsruimte) - Geen eenheid/uniformiteit qua uitstraling
Oppervlakte (som der percelen)	bruto: 38,7 ha, netto: 32,5 ha
Nog uit te geven (netto):	0 ha.
Ruimtegebruik	- Overwegend intensief, bij sommige bedrijven extensief. - Soms versnippering bedrijfslocaties (bijv. Tummers).
	Overwegend kleinschalig, maar ook aantal grotere ka-

Kavelgrootte	vels.
Bruikbare ruimte in directe nabijheid aanwezig	Aan zuid- en oostkant wordt uitbreiding belemmerd door gasleiding, ten noorden door defensieterrein. Eventuele mogelijkheden aan de (zuid)westkant richting Randweg.

Verkeer/bereikbaarheid	
Belangrijkste toegangswegen	A58, N289 en Kooiweg (noord) of Huijbergseweg (zuid)
Ontsluiting	Het terrein kent twee ontsluitingswegen: Kooiweg en Postweg.
Beoordeling:	
- Auto	Goed (tijdens de ochtend/avondspits loopt het verkeer vanaf de - Randweg naar de Kooiweg wel regelmatig vast)
- OV	- Slecht
- Langzaam verkeer	- Matig/redelijk (wel fiets-/suggestiestroken)
- Spoor	- N.v.t.
- Water	- N.v.t.
Bewegwijzering	- Van buiten de gemeente: goed - Binnen de gemeente: goed - Op het terrein: goed

Beeldkwaliteit	
Presentatie/uitstraling	- Prima kwaliteit openbare ruimte (wegdek, groen) - Overwegend goede uitstraling van de private ruimte (bij sommige bedrijven matig) - Overwegend goede courantheid bedrijfsonroerend. In enkele gevallen gedateerd - Op sommige plaatsen zichtbaarheid open opslag - Geen uniformiteit hekwerken (wel uniforme blauwe hekwerken toegangswegen bedrijventerrein) - Beperkte (structurele) leegstand op het terrein
Zichtbaarheid terrein	Het terrein ligt op enige afstand van de Randweg. Delen zijn wel zichtbaar.
Type bedrijfshuisvesting	Verschillende typen bedrijfsonroerend goed: - (Kleinere) loodsen

Kenmerkende bedrijven en elementen	- Grote productiehallen met kantoorpand - Bedrijfsverzamelgebouw(en) - Bedrijfshal met showroom - Bedrijfswoning met bedrijfshal - Volumineuze detailhandel Zeer gemengde bedrijvigheid. Accenten liggen op het gebied van agro/food en verpakkingen. Grootste bedrijven zijn: - Nampak Cartons - Overveld Machines - Tummers Machinebouw - Matthijs - Imtech Infra Nederland regio Zuid - VSL Hoogerheide - P. Moerbeek Transportonderneming - Stolk Services - Metaalwerken "De Kooi" - Overveld coating - Karwei - Culinaire Kommers - HTC-Overbeeke
------------------------------------	--

Ruimtelijk-functionele inrichting

(Bedrijfs)woningen aanwezig:	Ja (vooral oostkant).
Parkeren	Vooraf op eigen terrein en soms openbaar gebied. Er is een vrachtwagenparkeerplaats, echter deze wordt vooral door personenwagens gebruikt.
Laden/lossen	Op eigen terrein.
Wegen	Klinkers. Prima wegenstructuur en routing (goede bewegwijzering terrein en bedrijven).
Groen	Beperkt aanwezig.

Algemene voorzieningen

Cultuurhistorisch:	Geen aanwezige cultuurhistorische waarden.
Recreatief	Geen aanwezige recreatieve voorzieningen.
Monumenten	Geen aanwezige monumenten.

Onderhoudskwaliteit	
Gebouwen	Overwegend goed. Enkele bedrijven matig.
Verharding (wegen)	Overwegend goed. Soms last van verzakkingen.
Groen	Goed
Mogelijkheden nieuw ruimtegebruik	
Het terrein kent een aantal braakliggende percelen. Het betreft nu vooral grasland. Het gaat om strategische reserve van bedrijven. Het potentiële ruimtegebruik van deze percelen voor nieuwe bedrijven is beperkt. Op het terrein staat nog een oude boerderij. Deze zou op termijn mogelijkheden kunnen bieden.	

3.3 Onderzoeksaspecten

3.3.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Middels deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de beheersverordening niet noodzakelijk is.

3.3.2 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het:

1. provinciale waterplan van Noord-Brabant;
2. het waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta;

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provincie Noord-Brabant

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterschap De Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Woensdrecht. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 Water beweegt

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

De visie van het waterschap op het waterbeheer na 2010 ziet er als volgt uit:

- **Dynamische samenleving**
Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- **Verantwoord en duurzaam**
Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- **Inhaalslag beheer en onderhoud**
De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- **Effectief samenwerken**
Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

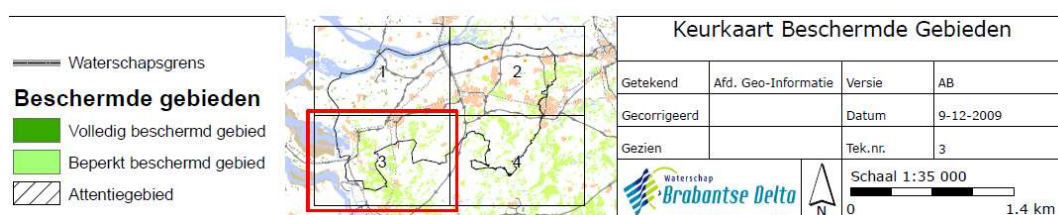
- Thema Veilige dijken;
- Thema Droge voeten;
- Thema Voldoende water;
- Thema Gezonde natuur;
- Thema Schoon water;
- Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.



Figuur 6 Uitsnede Beschermde Gebieden



Figuur 7 Uitsnede legenda Beschermde Gebieden

Keurkaart Beschermde Gebieden

Het besluitgebied is gelegen in een volledig beschermd gebied en attentiezone (figuur 6 en 7), waardoor een vergunning bij het waterschap aangevraagd dient te worden, mocht de activiteit vergunningsplichtig zijn. Nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in degelijke gebieden zijn niet toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur.

Volledig Beschermde Gebieden en Attentiezones

Volledig Beschermde Gebieden zijn gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze strikte waterhuishoudkundige bescherming is in het Provinciaal Waterplan (PWP) voor gebieden met de functie GHS-natuur bepaald. De GHS-natuur bestaat met name uit bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en omvat ondermeer de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dezelfde strikte waterhuishoudkundige bescherming is ook bepaald voor de natte natuurparels die gelegen zijn binnen de GHS-natuur en een beschermingszone (Attentiezone geheten) van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels (in kleigebieden is het minder dan 500 meter). De Attentiezones hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. De strikte waterhuishoudkundige bescherming uit het PWP houdt in dat nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied niet zijn toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur. Het uitgangspunt is het weren van ingrepen die individueel slechts een beperkt effect (kunnen) hebben, maar waarbij door de cumulatie van effecten toch sprake kan zijn van een ongewenste beïnvloeding van natuurgebieden. Op de Keurkaarten Beschermde Gebieden zijn de GHS-natuurgebieden, de natte natuurparels en de beschermingszones rondom de natte natuurparels collectief aangeduid als Volledig beschermd gebied. Wel is ten behoeve van de vergunningverlening de Attentiezone op de keurkaarten gearceerd aangegeven. Ook de gebieden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen oftewel Natura 2000 vallen onder de Volledig beschermd gebieden. De Natura 2000 gebieden in het besluitgebied van waterschap Brabantse Delta zijn in het provinciaal beleid tevens aangemerkt als natte natuurparels en zijn dus omgeven door een Attentiezone die bescherming biedt tegen nieuwe hydrologische ingrepen die plaatsvinden in de omgeving.

Omdat het uitgangspunt voor deze gebieden een standstill is waarbij er geen verdere verdroging meer optreedt, kunnen de bestaande maatregelen waarvoor een vergunning is verleend of op basis van de overgangsregeling van de keur aanwezig moet worden geacht, nog wel worden gehandhaafd.

Oppervlaktewater

Uit de Keurkaart Oppervlaktewaterlichamen is af te lezen dat binnen het besluitgebied geen oppervlaktewaterlichamen voorkomen.

Hemelwater

Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf.

Afvalwater

Binnen het besluitgebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

3.3.3 Milieuzonering

In het kader van deze beheersverordening zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen. Ook vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die leiden tot een gewijzigde situatie in milieutechnische zin. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er derhalve geen problemen.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	Minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667m ² bvo	200.000m ² bvo

Conclusie

Er worden in het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

3.3.5 Externe veiligheid

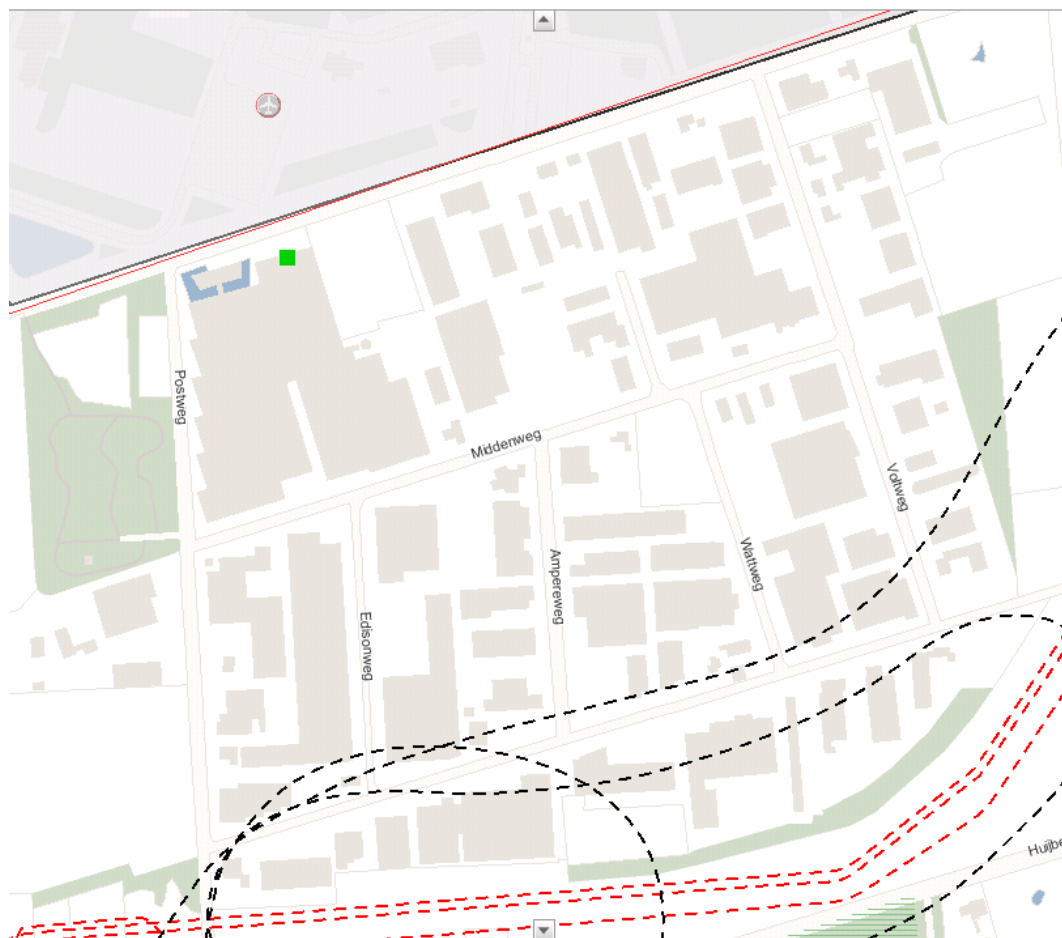
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10⁻⁶ in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).



Figuur 8 Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

Bovenstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het besluitgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transport-routes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het besluitgebied is op basis van de risicokaart (figuur 8) één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft het bedrijf gelegen aan de Kooiweg 12. Op het terrein van het betreffende bedrijf bevindt zich een kantoor waar 250 tot 500 personen aanwezig kunnen zijn, dit is nader gespecificeerd tot 345 personen.

Risicovolle contouren

Ten zuiden van het besluitgebied zijn een aantal gelegen (figuur 7). Hier zijn een drie tal gasleidingen gelegen welke het gastransport verzorgen tussen de havens Rotterdam en Antwerpen. De leidingen zelf liggen buiten het besluitgebied maar hebben een PR (Persoonsgebonden Risico van 10-6/jr. Binnen de contouren zijn geen (beperkte) kwetsbare objecten gelegen.

Wegen

Op circa 200 meter ten zuidoosten van het besluitgebied is de Randweg Hoogerheide gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand en de beperkte hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de betreffende weg, bestaat er geen belemmering voor het bedrijventerrein de Kooi. In het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt de ligging ten opzichte van de Randweg Hoogerheide geen belemmering.

Spoor

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

Conclusie

Vanuit externe veiligheidsaspecten bestaan er geen belemmeringen. In het kader van de beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt aanwezigheid van de contouren geen belemmering.

3.3.6 Geluidshinder**Wegverkeerslawaaï**

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van de beheersverordening, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Industrielawaai

Bedrijventerrein grenst ten noorden aan het bedrijvengebied rond het vliegveld Woensdrecht. Rond dit vliegveld zijn diverse grote luchthaven gerelateerde bedrijvigheid gelegen waaronder Fokker Aircraft Services en Defensie. Ten behoeve van deze en andere bedrijvigheid is in het buitengebied de 'geluidszone – industrie' opgenomen.

Conclusie

Aangezien sprake is van een conserverende beheersverordening waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Hierbij

3.3.7 Flora & Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn

geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. De provincie Noord-Brabant werkt met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Groenblauwe mantel. Uit de provinciale Verordening Ruimte blijkt dat het besluitgebied buiten de EHS en Groenblauwe mantel ligt. De beboste gebieden zijn opgenomen in het Groenbeheersplan van de gemeente Woensdrecht en aangeduid als 'Bos'. De bevoegdheid om mutaties aan deze gebieden uit te voeren ligt bij Dienst Regelingen. Derhalve is sprake van een voldoende gebiedsbescherming.

Conclusie

Gezien het feit dat het bedrijventerrein voor het overgrote deel verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat binnen het bedrijventerrein, met uitsluiting van de tot groen bestemde gebieden, weinig tot geen beschermde dieren/of plantensoorten voorkomen.

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het besluitgebied valt binnen de regio en landschap van de Brabantse wal op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en heeft geen archeologische verwachtingswaarde.

Gezien het bovenstaande en aangezien het besluitgebied een reeds bebouwd en reeds geroerde grond betreft zal de onderhavige beheersverordening geen belemmering vormen ten aanzien van archeologie.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Algemene opzet

Inleiding

De beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

In de regels zijn de reeds vigerende voorschriften uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Kooi' voor het besluitgebied opnieuw van toepassing verklaard. De uitzonderingen hierop zijn beschreven in 4.2.

De vigerende regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welk bestemmingsplan (en daarmee welke bestemming) van toepassing is verklaard. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van de beheersverordening.

De toelichting heeft géén bindende werking, maakt juridisch ook geen onderdeel uit van de beheersverordening, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van regels. De toelichting bevat tevens de gebiedsinventarisatie.

De bestemmingen zijn niet gewijzigd en zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. Voor uitleg omtrent deze bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting zoals opgenomen in bijlage 3.

4.2 Opzet planregels

In de planregels van de beheersverordening zijn de vigerende voorschriften of planregels (zie bijlage 1) van het vigerende bestemmingsplan opnieuw van toepassing verklaard, alsmede de verleende vrijstellingen, ontheffingen en/of afwijkingen. Het bestemmingsplan is daarom nog indirect vigerend.

In het kader van de beheersverordening kunnen niet de landelijke richtlijnen voor wat betreft de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008/2012 (SVBP2008/2012) van toepassing worden verklaard. De bestemmingen blijven immers behouden.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begrippen zijn een tweetal mutaties toegevoegd. Dit betreffen noodzakelijke mutaties om de toepasbaarheid van de beheersverordening ten opzichte van het bestemmingsplan te verankeren.

4.2.2 Bestemmingsregels

Het vigerende bestemmingsplan, alsmede de verleende vrijstellingen / ontheffingen en/of afwijkingen blijven van overeenkomstige toepassing in het besluitgebied.

4.2.3 Algemene regels

De algemene afwijkingsbevoegdheden uit de gemeentelijke standaard, zijn eveneens van toepassing verklaard, dit ter vervanging van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan reeds is opgenomen. Door de algemene afwijkingsregels uit de gemeentelijke standaard van toepassing te verklaren, veranderd er in wezen niets maar is deze regel uniform aan de overige regels binnen de gemeente Woensdrecht.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In het Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Aangezien de beheersverordening de Kooi alleen de bestaande (feitelijke en/of juridische) situatie vastlegt en er dus géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet ook al mogelijk waren volgens het vigerende bestemmingsplan is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld zonder mogelijkheden tot inspraak of zienswijzen van te voren. Op basis van de gemeentelijke 'Inspraakverordening 2008' mag inspraak achterwege blijven mits de verordening geen tot geringe beleidswijziging betreft. De beheersverordening conserverend het bestaand beleid, derhalve niet noodzakelijk om inspraak te verlenen. Vanuit de Wet is het niet verplicht om mogelijkheden te bieden om zienswijzen in te laten brengen bij een beheersverordening. De

gemeenteraad komt beleidsvrijheid toe bij de keuze voor een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan. De huidige planologische situatie is in dit geval vastgelegd.

Daarnaast wordt deze beheersverordening opgevolgd door een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Kooi. Dit bestemmingsplan zal de gebruikelijke wettelijke procedure tot vaststelling doorlopen (inclusief de mogelijkheid tot het inbrengen van inspraak en zienswijzen).

5.3 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2. Awb ingevolge art. 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

De beheersverordening voor het bedrijventerrein de Kooi heeft een tijdelijk karakter. De beheersverordening de Kooi heeft hiermee als doel de huidige planologisch-juridische regeling te verlengen totdat een nieuw bestemmingsplan gereed is. Aangezien de feitelijke planologische situatie niet wijzigt en de beheersverordening slechts tijdelijk is, wordt er voor de beheersverordening geen inspraakprocedure doorlopen. Bij de bestemmingsplanprocedure is eenieder uiteraard wel in de gelegenheid inspraak te plegen.

Gemeente Woensdrecht

Beheersverordening: Regels

“de Kooi”

NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Concept	26 april 2013	-	-	
Ontwerp	18 maart 2013			
Vastgesteld	26 juni 2013	3 juli 2013	4 juli 2013	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassing

1.1 Algemeen

Op de onderhavige beheersverordening 'de Kooi' zijn de voorschriften en is de bijbehorende plankaart van het in tabel 1 genoemde en in de bijlage 1 t/m 3 bij deze regels opgenomen bestemmingsplan, alsmede de verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bedrijventerrein de Kooi	31 mei 1994	27 september 1994

tabel 1 Bestemmingsplan

Artikel 2 Begrippen

Geschrapt artikel 1, lid 1a

Toegevoegd:

2.1 Plan

de beheersverordening 'de Kooi' van de gemeente Woensdrecht.

Toegevoegd:

2.2 Beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.BEDRxBV089xMOEDx01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Toegevoegd:

2.3 Bestemmingsplan

het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Kooi'.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Op de onderhavige beheersverordening 'de Kooi' zijn de voorschriften van het in tabel 1 genoemde bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 3 Algemene afwijkingsregels

Geschrap artikel 10

Toegevoegd:

3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkap-pen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m. Bij de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie gelden de volgende voorwaarden:
 1. het plaatsen van gsm-apparatuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden ("site-sharing"). Indien "sitesharing" niet mogelijk is gebleken, dient plaatsing van een mast in landschap, stedenbouw en architectuur te worden ingepast;
 2. een basisstation wordt geplaatst op een bestaand bouwwerk, geen ge-bouw zijnde, hoger dan 15 meter (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten,

windmolens viaduct enz.), of op een bestaand "werkgebouw" (d.i. een gebouw zonder woonfunctie, waar geen mensen permanent verzorgd of verpleegd worden, en waar geen kinder- en kleuteropvang plaatsvindt hoger dan 15 meter;

3. plaatsing op een bestaand woongebouw is alleen mogelijk indien met een radiotechnisch rapport is aangetoond dat een andere locatie vanuit radiotechnisch oogpunt onmogelijk is;
4. bij plaatsing op een bestaand bouwwerk mag de hoogte van de antenne niet meer dan 6 meter bedragen en moet de afstand van de stralingsbron tot een voor personen toegankelijke ruimte in horizontale richting (recht voor de antenne) ten minste 3 meter bedragen en in verticale richting ten minste 2,5 meter;
5. indien het basisstation wordt verplaatst op een mast met voet, mag de hoogte van mast/voet en antenne tezamen niet meer dan 40 meter bedragen;
6. de inhoud van een apparatuurkast bij een basisstation mag niet meer bedragen van 2 m³;
7. plaatsing is niet toegestaan op of nabij een rijksmonument en op of nabij een beeldbepalend pand;
8. plaatsing is niet toegestaan binnen de GHS;
9. de waarden van natuur en landschap zoals beschreven in de desbetreffende bestemmingsbepalingen, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in die zin dat de locatiekeuze ruimtelijk moet worden onderbouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden, het bepaalde in de Flora- en faunawet en eventuele invliegfunnels;
10. het bepaalde in hoofdstuk 3 daarbij in acht wordt genomen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 Overgangsrecht

Geschrapt artikel 11

Toegevoegd:

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 5 Slotregel

Geschrapt artikel 13

Toegevoegd:

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van de beheersverordening 'de Kooi'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....