



Tholen Welgelegen III

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Welgelegen III

Tholen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0716.BPwelgelegenIIITH-OW01

projectnummer:
0716.1957400.00

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
03-11-2015
03-11-2015
30-09-2016

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan	7
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ontwikkeling Welgelegen III	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Vraag naar vestigingsmogelijkheden voor logistiek en distributie	9
2.3	Locatiekeuze Welgelegen III	12
2.4	Beschrijving ruimtelijke-functionele opzet	12
2.5	Beschrijving juridische regeling	15
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid en visies	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid en visie	28
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Verkeer	31
4.3	Landschap	33
4.4	Watertoets	33
4.5	Bodem	34
4.6	Archeologie	35
4.7	Cultuurhistorie	38
4.8	Ecologie	38
4.9	Bedrijven en milieuzonering	45
4.10	Milieuhinder agrarische bedrijven	46
4.11	Externe veiligheid	47
4.12	Kabels en leidingen	51
4.13	Wegverkeerslawaaï	52
4.14	Industrielawaai	52
4.15	Luchtkwaliteit	53
4.16	Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	54
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Financiële aspecten	57
5.2	Resultaten overleg en inspraak	57
5.3	Ambtshalve aanpassingen	64

Bijlagen toelichting		67
Bijlage 1	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	69
Bijlage 2	Rekenblad verkeersafwikkeling Welgelegen - N656	71
Bijlage 3	Watertoets Welgelegen III	73
Bijlage 4	Bodemonderzoek Welgelegen III	75
Bijlage 5	Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek	77
Bijlage 6	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	79
Bijlage 7	Kwantitatieve risicoanalyse gasleiding	81
Bijlage 8	Berekening stikstof depositie met programma AERIUS	83
Regels		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	87
Artikel 1	Begrippen	87
Artikel 2	Wijze van meten	92
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	93
Artikel 3	Agrarisch	93
Artikel 4	Bedrijventerrein	96
Artikel 5	Groen	99
Artikel 6	Verkeer	100
Artikel 7	Water	101
Artikel 8	Leiding - Gas	102
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2A	104
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	106
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	108
Artikel 12	Waarde - Beschermd dijk	110
Hoofdstuk 3	Algemene regels	111
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	111
Artikel 14	Algemene bouwregels	112
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	114
Artikel 17	Overige regels	115
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	117
Artikel 18	Overgangsrecht	117
Artikel 19	Slotregel	118
Bijlagen regels		119
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'	121

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan

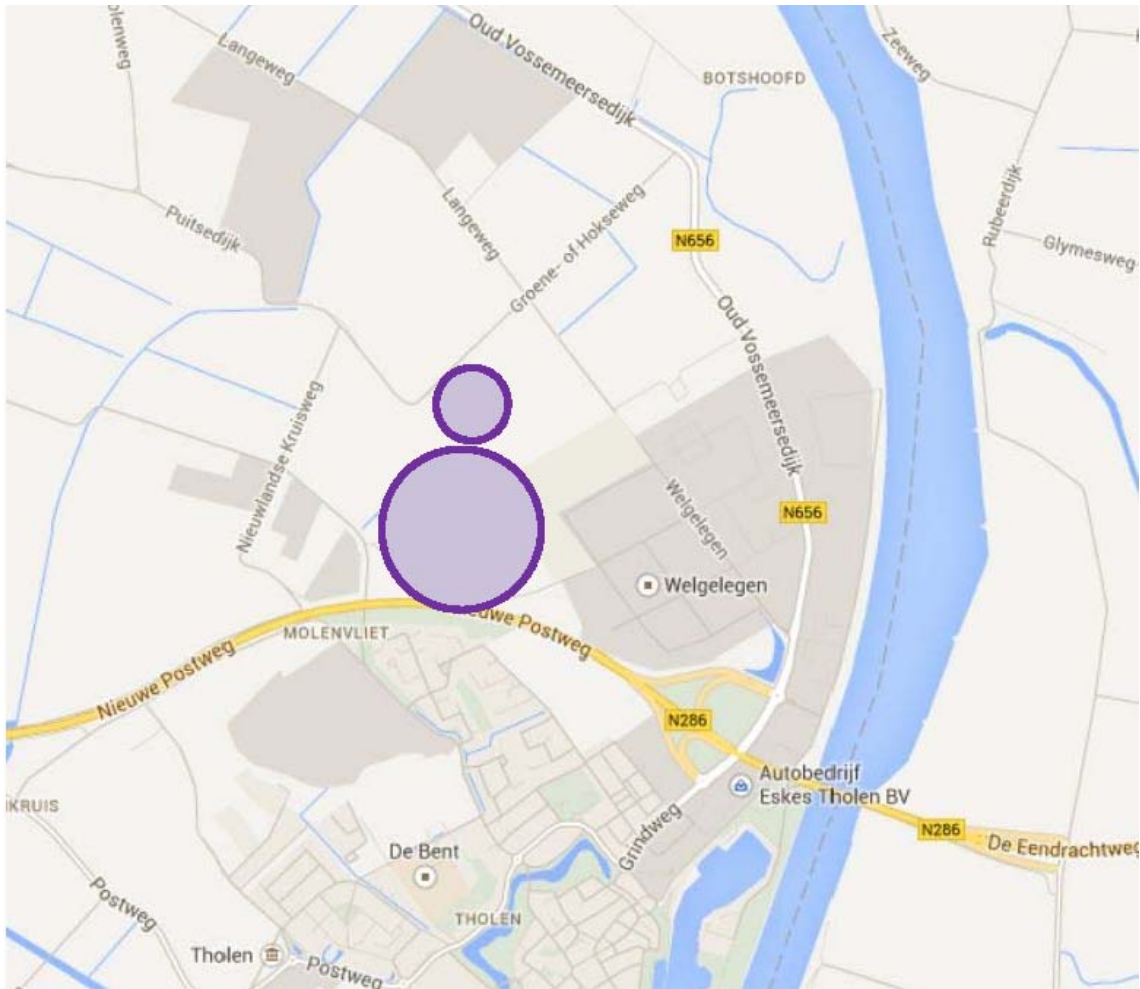
In 2014 /2015 heeft de gemeente Tholen gesprekken gevoerd met een internationale onderneming die in Zuidwest Nederland een groot distributiecentrum wilde vestigen. De gemeente Tholen, in het bijzonder een locatie aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen bij de stad Tholen, was daarbij nadrukkelijk in beeld. Uiteindelijk heeft het bedrijf niet gekozen voor Tholen omdat het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 29 januari 2004) daartoe niet de mogelijkheid bood en het bedrijf de procedure voor herziening van het bestemmingsplan niet wenste af te wachten. Er was al wel gestart met het opstellen van een bestemmingsplan, maar vanwege het afhaken van de onderneming zijn de werkzaamheden stilgelegd. In het overleg met de Regionale ontwikkelingsmaatschappij NV REWIN West-Brabant is duidelijk geworden dat er in de markt nog steeds behoefte bestaat aan grote kavels.

Omdat klanten steeds hogere eisen stellen en producten een kortere levenscyclus hebben, staan logistieke partijen vaak onder flinke tijdsdruk bij locatiekeuzeprocessen. Het snel operationeel kunnen zijn op een bepaalde locatie speelt een steeds grotere rol bij beslissingen; denk daarbij vooral aan snelle, soepel procedures met betrekking tot plannen en vergunningen. En om goed in te spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden eveneens een pré. Om die reden en vanwege het economische belang voor de regio en voor de werkgelegenheid in Tholen en omgeving in het bijzonder, heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om de procedure voor herziening van het bestemmingsplan te hervatten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herziening en heeft tot doel een uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen in westelijke richting met circa 15 hectare planologisch-juridisch mogelijk te maken met als beoogde doelgroep de grotere logistieke bedrijvigheid.

Verderop in deze plantoelichting blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch en ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er geen milieubelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling zijn.

In dit bestemmingsplan is ook het agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij Britt) aan de Groeneweg 9 opgenomen omdat dit bedrijf door de gemeente is aangekocht mede vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (kaart: maps.google.nl)

1.2 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 zijn de huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling beschreven. Direct daaropvolgend is aangegeven op welke wijze de nieuwe situatie juridisch-planologisch is geregeld in voorliggend bestemmingsplan.
- In de hoofdstukken 3 en 4 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden en aan ruimtelijke en planologische aspecten.
- In hoofdstuk 5 is/wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling Welgelegen III

2.1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Tholen is in 2015 een notitie opgesteld waarin de ontwikkeling van de vraag naar vestigingsmogelijkheden voor logistiek en distributie is verkend. De notitie is opgenomen in bijlage 1. In paragraaf 2.2 is de notitie samengevat en toegespitst op het planvoornemen.

Naar aanleiding van reacties van de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk op het voorontwerpbestemmingsplan en in verband met stringente eisen aan de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is in juli 2016 nader marktonderzoek gedaan en de onderbouwing aangevuld. Uit de rapportage (eveneens opgenomen in bijlage 1) en een samenvatting daarvan in paragraaf 2.2.6) blijkt dat er behoefte bestaat aan een dergelijk terrein en dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Vraag naar vestigingsmogelijkheden voor logistiek en distributie

2.2.1 Vraag naar distributiecentra

Diverse onderzoeken onderstrepen de toenemende vraag naar distributiecentra. Uit een onderzoek van Stec Groep (2015) onder verladers en logistieke dienstverleners blijkt bovendien dat er ook de komende jaren een grote logistieke verplaatsingsdynamiek zal zijn. De rapportage toont dat 55% van de grote logistieke bedrijven in Nederland de komende jaren wil uitbreiden, groeien of verplaatsen.

Er zijn verschillende verklaringen voor deze dynamiek. Zo zorgen de gunstige ligging van Nederland en de hoogwaardige infrastructuur ervoor dat Nederland zeer aantrekkelijk blijft voor de vestiging van Europese distributiecentra. Het economisch herstel draagt ook bij. Tevens zorgt consolidatie binnen de sector – het optimaliseren van de distributieketen – voor beweging. Verder worden er door trends als e-commerce andere, hogere eisen gesteld aan logistiek vastgoed, waardoor de behoefte aan nieuwbouw groeit.

2.2.2 Toenemende schaalvergroting

Een belangrijke trend binnen de logistiek is de schaalvergroting. Binnen de bovenregionale vestigingsdynamiek in Nederland is het aandeel van vragers boven de 5 hectare vanaf 2009 toegenomen tot boven de 25%. Recente (aankondigingen van) nieuwbouwprojecten onderschrijven dit beeld. Zo zijn er initiatieven voor nieuwe distributiecentra in Venlo (ruim 90.000 m²), in Waalwijk (200.000 m²) en in Zwolle (35.000 m²). Ook worden er op meerdere locaties megahallen op risico gebouwd die de 100.000 m² in sommige gevallen gemakkelijk overstijgen. Deze nieuwbouw wordt mede gevoed door de schaarste aan modern, passend logistiek vastgoed.

De behoefte aan schaalvergroting kan worden verklaard uit de sterke groei van de goederenstromen als gevolg van de opkomst van online verkoop (meer omzet, grotere afzetgebieden en retourstromen). Mede door de opkomst van e-commerce (elektronische bedrijfsvoering) vinden er bovendien meer activiteiten plaats in distributiecentra (backoffice, assemblage) en neemt de diversificatie van producten binnen die centra toe. Schaal is daarbij, zeker voor detailhandelsactiviteiten, een belangrijk concurrentievoordeel om effectief en efficiënt te opereren. Maar ook voor logistieke dienstverleners is het realiseren van schaalvoordelen aantrekkelijk om competitief te blijven, metrages optimaal te benutten en een optimale bezorging van goederen te realiseren.

2.2.3 Grote tot zeer grote kavels als locatiefactor van betekenis

Vanwege de toenemende schaalvergroting wordt de beschikbaarheid van grote tot zeer grote kavels (> 4 hectare) een steeds belangrijkere locatiefactor in de logistiek. Niet alleen de omvang van de kavel is overigens van belang, maar ook het juiste formaat kavel. Bij voorkeur zijn deze rechthoekig en hebben ze een diepte van 185 tot 200 meter, onder andere om per 1.000 m² gebouw één laadperron te kunnen realiseren. Daarbij is een bouwhoogte van 15 tot 20 meter tegenwoordig de minimale standaard.

2.2.4 Voorkeursregio's en positie Zuidwest-Nederland

In het eerder genoemde onderzoek van Stec Groep komt Zuid-Nederland als belangrijkste voorkeursregio van logistieke bedrijven naar voren. De regio's West-Brabant, Tilburg en Venlo-Venray vormen dan ook al jarenlang de top 3 van logistieke hotspots.

West-Brabant heeft een zeer sterke positie en een hoog marktaandeel bij het aantrekken van (internationale) distributiecentra. De regio trok in de periode 2000-2014 liefst 37 bovenregionale distributiecentra aan en is daarmee met afstand de nummer één. De sector logistiek is bovendien goed voor ruim 40% van de door de regionale ontwikkelingsmaatschappij NV REWIN West-Brabant gecreëerde arbeidsplaatsen in de afgelopen drie jaar.

Mede door deze sterke aantrekkingskracht en de recente komst van grote vestigers neemt de beschikbaarheid van grote kavels in West-Brabant echter af. Voor partijen die nu of op korte termijn grote logistieke kavels zoeken in de regio zijn er beperkte mogelijkheden. En, zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, bestaand vastgoed voldoet veelal niet aan de gestelde eisen.

De regio West-Brabant blijft de komende jaren aantrekkelijk blijven voor logistiek en distributie. Dit onder meer dankzij de goede infrastructuur, het nog steeds sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten. Wel zal gewerkt moeten worden aan de (snelle) beschikbaarheid van ruimte. Hiermee kan worden ingespeeld op de trend van schaalvergroting en op de steeds kortere doorlooptijden die klanten wensen bij het opstarten van een logistieke operatie.

2.2.5 Positie Tholen-stad in de regio

Tholen-stad ligt op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. Bovendien is de bereikbaarheid van Tholen-stad/ bedrijventerrein Welgelegen goed. De afstand van de uitbreidingslocatie tot de rijksweg A4 bedraagt slechts enkele kilometers. Deze rijksweg vormt na de recente openstelling van het tracé bij Steenberg een goede verbindingsweg van en naar Rotterdam en naar België.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein met totale omvang van 15 hectare, is vanuit dit perspectief een belangrijke aanvulling.

2.2.6 Ladder Welgelegen III Tholen (2016)

Als marktregio voor Welgelegen III geldt primair de regio Tholen plus West-Brabant. Er is ook dynamiek geconstateerd tussen De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Deze dynamiek kan de komende jaren groter kan worden door de aantrekkingskracht van Welgelegen III/Tholen op logistieke bedrijven uit De Bevelanden en Schouwen-Duiveland.

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt bijna 400 (397) ha netto in de periode 2016-2025. Dit is de optelsom van:

- de uitbreidingsvraag in Tholen: 10 ha;
- de extra bovenregionale vraag in Tholen: 15 ha;
- de uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland: 46 ha;
- de uitbreidingsvraag in West-Brabant: 326 ha.

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek (> 5 ha) in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt 193 ha netto in de periode 2016 tot 2026. Dit is de optelsom van:

- 7 ha autonome (grote) logistieke uitbreidingsvraag in Tholen;
- 15 ha grootschalige (logistieke) bovenregionale vraag in Tholen;
- 20 ha grote logistieke uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland;
- 151 ha uitbreidingsvraag in West-Brabant.

In de marktregio bedraagt het totale aanbod aan ruimte voor zeer grootschalige logistiek - exclusief Welgelegen III - maximaal 160 ha.

- Het gros van dit aanbod ligt op het Logistiek Park Moerdijk (LPM), namelijk 142 ha.
- Op de terreinen Noordland (Bergen op Zoom), Borchwerf II (Roosendaal) en Bavelse Berg (Breda) is totaal 18 ha aan ruimte.

Het aanbod op de terreinen Olzendepolder (Reimerswaal) en Straalweg/Zuidhoek (Zierikzee) wordt kwalitatief gezien als niet aantrekkelijk beoordeeld voor zeer grootschalige logistiek.

De actuele regionale behoefte in de marktregio in het segment waarop Welgelegen III zich richt, bedraagt zodoende circa 33 ha. De mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied zijn beperkt. Maximaal 20 ha kan op korte termijn (circa 1 jaar) worden gefaciliteerd op de voormalige Philipslocatie in Roosendaal. De actuele regionale behoefte voor Welgelegen III komt zo dus op minimaal 13 ha. Daarbij is in het onderzoek opgemerkt dat:

- Een deel van deze behoefte bestaat uit het recent gevestigde bedrijf (Alternate) dat op Welgelegen III haar distributie-activiteiten concentreert en hier ook wil door investeren. Hiervoor is al een optieovereenkomst gesloten voor de afname van 5 ha grond op Welgelegen III.
- Er vanuit de Tholense markt sowieso al sprake is van een autonome logistieke ruimtevraag van 7 ha tot 2026. Binnen het vastgestelde bedrijventerreinenprogramma van Tholen is Welgelegen III primair bestemd voor opvang van deze grootschalige logistieke vraag.
- Aan aanbodzijde de volle 142 ha op LPM wordt meegeteld. LPM biedt echter ook ruimte aan de doelgroep logistiek kleiner dan 5 ha mits deze havengerelateerd is of het zogenaamde 'logistiek met synergievoordelen' betreft. Een deel van de hectares op LPM wordt dus mogelijk hiermee ingevuld, waardoor die ruimte niet meer beschikbaar is voor de grote logistiek.
- Naar verwachting kan niet het volledige aanbodpotentieel worden benut. Vanwege de specifieke locatie-eisen van de grote logistiek (rechthoekige kavel waarop zij efficiënt hun activiteiten kunnen ontplooiën) het volledige harde planaanbod vaak niet 100% uitgegeven kan worden. Er ontstaan bijvoorbeeld kavels met meerdere hoeken en/of incurante restruimtes.

2.2.7 Conclusies

De vraag grote logistieke kavels (> 4 hectare) blijft de komende jaren hoog in Nederland, en in het bijzonder in de as Rotterdam-Venlo. In de marktregio (Tholen plus West-Brabant) is een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek (> 5 ha) van 193 ha netto in de periode 2016 tot 2026. Daar staat momenteel een aanbod tegenover van maximaal 160 ha. Afhankelijk of op korte termijn op de voormalige Philipslocatie in Roosendaal kan worden ontwikkeld bedraagt de uitbreidingsbehoefte in het segment waarop Welgelegen III zich richt ten minste 13 tot ten minste 33 ha.

De te realiseren logistieke kavel(s) op Tholen zijn vanuit dit perspectief kansrijk te noemen. De locatie Welgelegen maakt in feite onderdeel uit van het bewezen logistieke vestigingsklimaat van West-Brabant en biedt, mede door de komst van de rijksweg A4, voldoende kwaliteiten om grotere distributiecentra te huisvesten.

2.3 Locatiekeuze Welgelegen III

Op het bestaande bedrijventerrein Slabbecoornpolder - Welgelegen is geen ruimte beschikbaar voor grote logistieke en distributiebedrijven. Dat betekent dat een nieuwe locatie moet worden ontwikkeld; een die bij voorkeur aansluit op het bestaande bedrijventerrein. Een locatie verder op het eiland is voor bedrijven niet interessant.

De gemeenteraad heeft in december 2012 al uitsproken dat de locatie ten noorden van de stad Tholen en ten westen van de Mosterddijk kan worden ontwikkeld tot bedrijventerrein (zie paragraaf 3.4). De locatie sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen.

De locatie is goed bereikbaar te maken via het bestaande bedrijventerrein en in een later stadium ook direct op de provinciale weg. De capaciteit van deze weg is toereikend om het verkeer dat wordt gegeneerd door verwachten bedrijvigheid te kunnen verwerken.

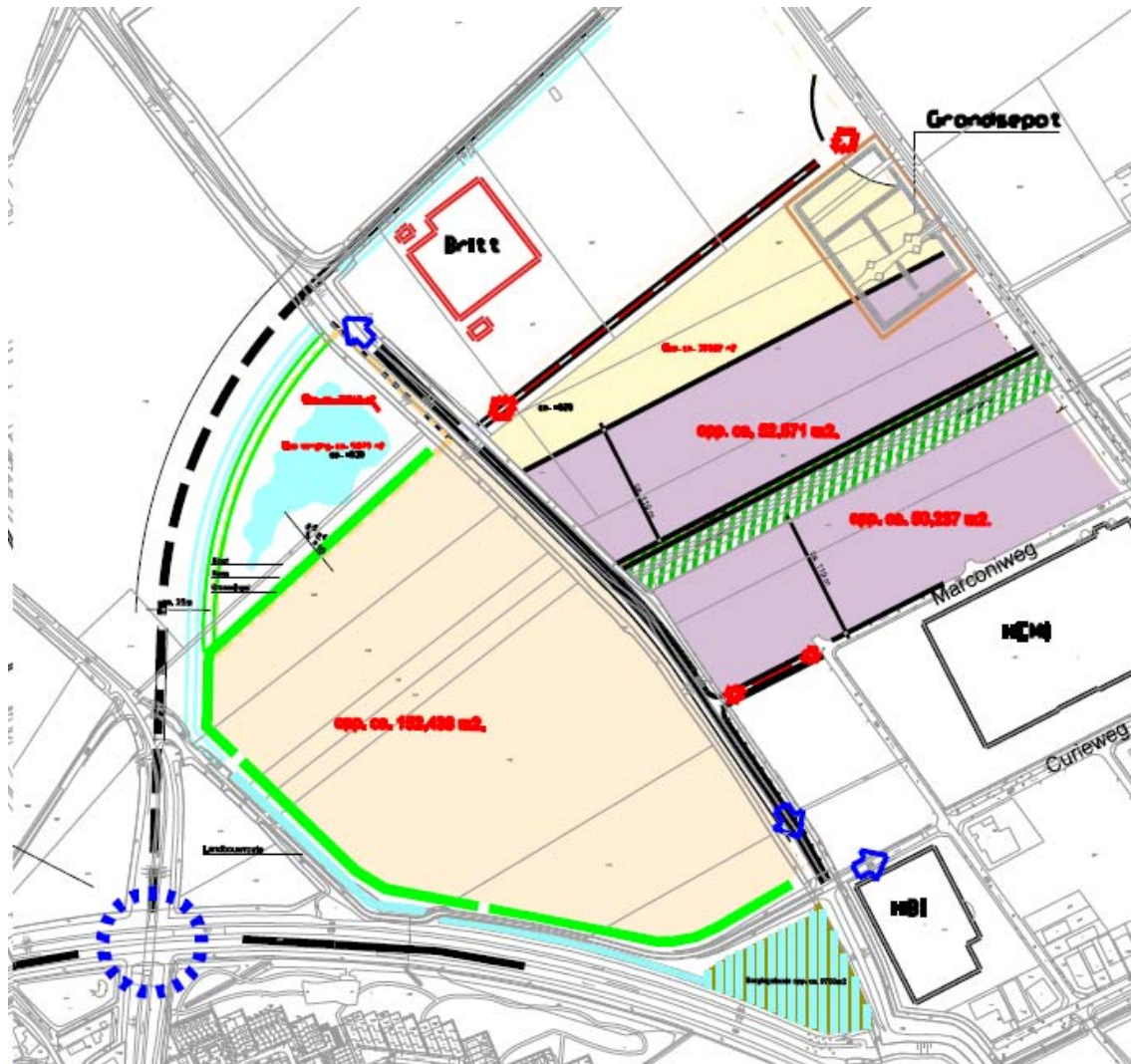
De ontwikkeling is niet in strijd, c.q. past binnen het vastgesteld ruimtelijk beleid van de verschillende overheden (zie hoofdstuk 3). Er zijn vanuit sectorale wetgeving geen belemmeringen om de locatie te ontwikkelen (zie hoofdstuk 4.)

In verband met het hiervoor beschreven profiel van het bedrijventerrein wordt een minimumoppervlakte per bedrijfsperceel van 5 hectare vastgelegd.

2.4 Beschrijving ruimtelijke-functionele opzet

2.4.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen zijn in 2003/2004 algemene randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn vertaald in een ruimtelijk structuurbeeld (zie toelichting geldend bestemmingsplan Welgelegen). De nu beoogde uitbreiding is niet voorzien binnen deze ruimtelijk structurele opzet. Daarom is een nieuwe verantwoording van de ruimtelijke planopzet nodig in deze toelichting.



Figuur 2.1 Ruimtelijke opzet Welgelegen III

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- de verkeersaspecten;
- bouwkundige aspecten
- de waterstructuur;
- groen en landschappelijke inpassing;
- de fasering.

2.4.2 Bouwkundige aspecten

In paragraaf 2.2.3 zijn de standaardmaten vermeld waaraan kavels voor logistieke en distributiebedrijven bij voorkeur aan moeten voldoen:

- rechthoekig en een diepte van 185 tot 200 meter, onder andere om per 1.000 m² gebouw één laadperron te kunnen realiseren;
- een bouwhoogte van 15 tot 20 meter.

De bouwhoogten zijn substantieel hoger dan de maximum bouwhoogten (10 tot 12 meter) die op het bestaande bedrijventerrein zijn mogelijk gemaakt. Deze hoge bouwhoogten houdt verband met de gewenste stapelhoogten in gebouwen en de benodigde vrije ruimte.

2.4.3 De verkeersaspecten

Ontsluiting autoverkeer

De Curieweg op het bedrijventerrein Welgelegen II ontsluit het plangebied. Er wordt daarvoor een doorgang door de Mosterddijk gemaakt. De benodigde oppervlakte wordt aangekocht van de Ambachtsheerlijkheid. In westelijke richting gaat de Curieweg over in de Akkerweg, een landbouwontsluitingsweg die aansluit op de Nieuwlandseweg en ruim anderhalve kilometer verder op de provinciale weg. Een rechtstreekse ontsluiting op de provinciale weg is voor het bedrijventerrein op korte termijn niet noodzakelijk, maar op de langere termijn wel gewenst.

De Curieweg sluit aan op de hoofdas Welgelegen die de scheiding vormt tussen de bedrijventerreinen Slabbeoornpolder (oostzijde) en Welgelegen (westzijde). Via de weg Welgelegen wordt het verkeer afgewikkeld in vooral zuidelijke en oostelijke richting (Nieuwe Postweg - N286-A4) en in noordelijke richting (Oud Vossemeersedijk/N656-N257-N59). De Langeweg die ligt aan de oostzijde van het plangebied is een voortzetting van de weg Welgelegen in noordelijke richting. Vrachtverkeer dat niet kan worden aangemerkt als bestemmingsverkeer is niet toegestaan.

Ontsluiting langzaam verkeer

De uitbreiding is goed bereikbaar voor langzaam verkeer. Aan de westzijde van de weg Welgelegen en ten noorden van de Curieweg zijn namelijk vrijliggende fietspaden in twee richtingen aangelegd.

Parkeren

Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit zal het parkeren door personeel, bezoekers en leveranciers volledig op de bedrijfspercelen zelf moeten plaatsvinden. De hierbij te hanteren parkeernormen zijn opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Tholen 2009-2018' (zie paragraaf 4.2).

2.4.4 Waterstructuur

De bestaande waterloop langs de Mosterddijk aan de zijde van Welgelegen III kan ten behoeve van de bedrijventerreinontwikkeling worden gedempt. Voor het realiseren van de benodigde waterberging wordt de waterloop aan de zuidwestzijde van het plangebied uitgebreid, wordt aan de noordwestzijde van het plangebied een nieuwe watergang aangelegd en wordt aan de zuidzijde een overloopgebied (verlaagd grasveld) gecreëerd. Op termijn zou aan de noordzijde ook extra waterberging kunnen worden gerealiseerd. Zie voor meer uitleg bijlage 3.

2.4.5 Groen en landschappelijke inpassing

De Mosterddijk is een landschappelijk waardevol element en heeft daarom in het provinciaal beleid een beschermde status. De provincie is bereid om mee te werken aan het afgraven van de dijk, mits dat wordt gecompenseerd.

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan het open buitengebied. Aan deze zijde is aandacht nodig voor landschappelijke inpassing. Rond het beoogde bedrijventerrein ligt een zone waar dit kan worden gerealiseerd.

In verband met de hoge bouwhoogten wordt langs de buitenrand van het bedrijventerrein een afschermende groengordel aangelegd die bestaat uit een strook van netto 10 meter. In deze strook wordt een grondwal gerealiseerd met een hoogte van ten minste 3 meter. Op de grondwal wordt hoge opgaande beplanting aangebracht. Daarmee kan de bebouwing niet geheel aan het zicht worden ontnomen. Om de landschappelijke effecten te verzachten, zullen gebouwen daarom met een aangepaste kleurstelling worden gebouwd waardoor het gebouw minder opvalt. Aan onderzijde worden donkere kleuren toegepast; naar boven toe steeds lichtere horizontale stroken. Aanvullend op welstandtoetsing wordt dit geregeld bij de verkoop van gronden.

2.5 Beschrijving juridische regeling

2.5.1 Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar

- De Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8. Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de wet (artikel 3.37 Wro) en de onderliggende regelgeving eisen (onder andere Besluit ruimtelijke ordening) waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.
- Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (per 1 juli 2013: SVBP2012) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvoi.
- Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke vereisten en is dus raadpleegbaar en uitwisselbaar.
- De gemeente publiceert het bestemmingsplan vanaf het ontwerp op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.5.2 Uitgangspunt: bestemmingsregeling raadplegen vanaf het beeldscherm

- Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan op het beeldscherm verschijnt via de verbeelding (kaart). De kleuren geven aan welke bestemmingen zijn gelegd. Bouwvlakken markeren de ruimte voor situering van gebouwen.
- Door met een muis op een perceel te klikken, komt een overzicht in beeld van de relevante gebruiksregels en bouwregels. Daartoe behoren ook de andere bepalingen, zoals voor afwijkingen, wijziging en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde.
- In de digitale omgeving is een systeem nagestreefd zodanig, dat vanaf het beeldscherm een doorverwijzing naar de regels en ook naar de specifieke passage van de toelichting en bijlagen mogelijk is.

Voor een uitleg van de mogelijkheden die de bestemming op perceelsniveau biedt, kan worden doorgelinkt naar de paragraaf 2.5.4. Daarin worden antwoorden op de volgende vragen gegeven:

- waarvoor is de betreffende bestemming opgenomen?
- welke functies zijn toegestaan?
- Wat mag er worden gebouwd en hoeveel?

2.5.3 Toelichting op de inleidende regels

Conform SVBP bevat Inleidende regels artikelen met de Begrippen en de Wijze van meten.

2.5.4 Toelichting op de bestemmingsregels

In Bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving en bouwregels. De regels zijn uit oogpunt van uniformiteit van bestemmingsplannen zoveel mogelijk afgestemd op de regels van de bestemmingsplannen Kommen gemeente Tholen en Slabbecoornpolder-Welgelegen.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming Agrarisch is opgenomen voor de locatie van de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9. In paragraaf 1.1 is al gemeld dat dit bedrijf door de gemeente is aangekocht. Het gebruik om niet kan op elk moment (met opzegtermijn van 6 maanden) worden beëindigd en binnen een aantal maanden kan het perceel worden toegevoegd aan het bedrijventerrein. Om de ontwikkeling naar bedrijventerrein planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Waarvoor is de betreffende bestemming opgenomen?

Voor alle gronden die mogelijk zullen worden uitgegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat:

- de benodigde waterberging in de waterlopen in de te graven waterpartij aan de zuidzijde kan worden gerealiseerd;
- eventuele ontsluitingswegen behoren tot de bedrijfspercelen.

Welke functies zijn toegestaan?

- Op de genoemde bestemming worden alleen grote logistieke bedrijvigheid en distributiebedrijven toegestaan, met uitzondering van nieuwe:
 1. detailhandelsbedrijven;
 2. zelfstandige kantoren;
 3. risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen).

Omdat het bedrijventerrein Welgelegen III primair is bedoeld voor grote logistieke bedrijven en distributiebedrijven is een minimumoppervlakte van 5 hectare per bedrijfsperceel vastgelegd. Voor kleinere bedrijven is op het bestaande bedrijventerrein nog ruimte beschikbaar. En als dat niet meer het geval mocht zijn, dan wordt daarvoor nieuw bedrijventerrein ontwikkeld.
- Voor de toelaatbaarheid van bedrijven is gebruikt gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'(zie ook paragraaf 4.9).
- Via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 4 lid 4.6.1) kunnen bedrijven worden toegestaan uit een hogere categorie of bedrijven die niet in de staten worden vermeld. Voorwaarde is dat deze bedrijven naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met algemeen toelaatbare bedrijven.

Kleine windturbines (maximum masthoogte 17 meter) zijn mogelijk gemaakt; maximaal 1 per bedrijf. De bouwwerken mogen in verband met het aspect externe veiligheid niet op kortere afstand dan 5 meter tot de bestemmingsgrens worden geplaatst of gebouwd. Bovendien moet de plaatsgebonden risicocontour (PR) 10^{-6} van deze bouwwerken binnen het eigen bouwperceel liggen.

Deze PR contour ligt over het algemeen op een afstand van de windturbine die gelijk is aan ongeveer ashoogte plus bladlengte afstand.
- Uit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt en uit oogpunt van veiligheid worden regels gesteld aan de opslag van goederen in de open lucht. Dit mag uitsluitend plaatsvinden op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen en de hoogte bedraagt maximaal 4 meter.
- Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Hiermee wordt bereikt dat de bedrijfspercelen optimaal worden benut voor bedrijfsgebouwen. Naburige bedrijven hebben ook niet te maken met beperkingen in de bedrijfsvoering en milieuregelgeving in verband met nieuwe woningen.
- Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn nutsvoorzieningen rechtstreeks toelaatbaar. Er gelden geen beperkingen daarvoor.
- Interne ontsluitingswegen (perceelontsluitingen) en waterberging zijn eveneens toegestaan. Daarnaast zijn binnen de bestemming Bedrijf hoofdontsluiting mogelijk gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van de SVBP-aanduiding 'ontsluiting'. In paragraaf 5.3 is gemotiveerd waarom deze aanduiding is opgenomen.

Wat mag er worden gebouwd en hoeveel?

- Allereerst wordt opgemerkt dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vast moet staan dat er voldoende parkeerplaatsen zijn gewaarborgd. Dit is vastgelegd in de bouwregels. Een dergelijke regeling is noodzakelijk omdat via een "Reparatiewet BZK" (29 november 2014) de grondslag in de Woningwet om stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening op te nemen, is verdwenen. Dit betekent dat voor plannen de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit betreft vooral de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouw aanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen in de Bouwverordening is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst. Dit betekent dat dit moet worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit gebeurt door in het bestemmingsplan te regelen dat 25% van de bouwpercelen onbebouwd moet blijven en

een beoordeling bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd (zie ook paragraaf 4.2).

- De bouw mogelijkheden in het plangebied zijn afgestemd op die van het aangrenzende bedrijventerrein. Elk bouwperceel mag tot ten hoogste 75% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.
- De gebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op bouwhoogten die in de logistieke sector gangbaar zijn en bedragen 20 meter. Dit is vastgelegd in de regels in combinatie met de verbeelding.
- Door met gebouwen en overkappingen enige afstand aan te houden tot de voorste perceelsgrens, blijft de bebouwing in het straatbeeld (met parkeerruimte en groenstroken) passen. Voor het overige wordt geen dwingende situering van gebouwen voorgeschreven.

Artikel 5 Groen

Waarvoor is de betreffende bestemming opgenomen?

- Voor de groene gordel (landschappelijke inpassing) langs de buitenzijden van het bedrijventerrein.

Welke functies zijn toegestaan?

- Toegestaan is groen en daarbij behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wat mag er worden gebouwd en hoeveel?

- Gebouwen voor nutsvoorzieningen tot een oppervlakte 15 m² en een bouwhoogte van 3 m zijn overal rechtstreeks mogelijk gemaakt. De oppervlakte is afgestemd op het bouwvergunningvrij bouwen voor bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2 lid 18 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Voor het overige mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zie artikel 1 lid 1 bouwbesluit, geen gebouw zijnde) worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

Waarvoor is de betreffende bestemming opgenomen?

Voor de dijk tussen de bedrijventerreinen Welgelegen II en Welgelegen III en voor de Akkerweg, momenteel een landbouwontsluitingsweg in het verlengde van de Curieweg.

Welke functies zijn toegestaan?

- De gebruikelijke verkeersfuncties met daarnaast bijbehorende groenvoorzieningen en water.
- Daarnaast zijn evenals binnen de groenbestemming nutsvoorzieningen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Wat mag er worden gebouwd en hoeveel?

- Gebouwen voor nutsvoorzieningen tot een oppervlakte 15 m² en een bouwhoogte van 3 m zijn overal rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Voor het overige het gebruikelijke straatmeubilair, zoals zitbanken, afvalbakken, afzetpaaltjes en dergelijke.

Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming kan worden gewijzigd in Bedrijventerrein en Verkeer. In paragraaf 2.5.5 wordt hier op ingegaan.

Artikel 7 Water

Waarvoor is de bestemming opgenomen?

Voor de waterlopen aan de weerszijden van de binnendijk en voor de te graven waterpartij aan de zuidzijde die voor de waterhuishouding en als blusvoorziening belangrijk is.

Welke functies zijn toegestaan?

Water en de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggetjes voor langzaam verkeer.

Wat mag er worden gebouwd en hoeveel?

Uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers mogen worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Leiding - Gas

Er ligt in het plangebied één planologisch relevante gasleiding (zie paragraaf 4.12). De gasleiding is als zodanig bestemd. De breedte van de bestemming bestaat uit de leiding zelf en de belemmerende strook (4 meter aan weerszijden van de leiding). Aangezien de leiding samenvalt met andere bestemmingen is deze bestemming als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemming Leiding - Gas mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2A, Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op het aspect archeologie en op het archeologiebeleid van de gemeente Tholen. Daarin is aangegeven dat in het plangebied verschillende archeologische (verwachtings)waarden voorkomen en dat deze een beschermende regeling in het voorliggende bestemmingsplan behoeven.

Er gelden voor het plangebied drie dubbelbestemmingen. Daarin is het volgende geregeld.

- Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Bedrijventerrein) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.
- Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het onderscheid tussen de verschillende archeologische bestemmingen is de oppervlaktemaat, waarboven bij een bodemverstoring een onderzoeksplicht geldt en de dieptemaat waarboven evenmin geen onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. De oppervlaktematen bij de gehanteerde bestemmingen zijn:

- bestemming Waarde - Archeologie 2A: meer dan 250 m²;
- bestemming Waarde - Archeologie 2: meer dan 250 m²;
- bestemming Waarde - Archeologie 3: meer dan 500 m².

In eerstgenoemde bestemming geldt dat een vrijstelling van archeologisch onderzoek wanneer werkzaamheden niet dieper dan 0,9 m of meer beneden het maaiveld worden uitgevoerd.

In de laatste twee bestemmingen geldt een vrijstellingdiepte van 0,4 m onder het maaiveld. Deze dieptemaat is 'standaard' in de gemeente.

Omdat in de loop van de tijd (i.c. de planperiode van het bestemmingsplan) steeds meer kennis over het archeologisch erfgoed wordt verkregen, kan het zijn dat in een bepaalde situatie toch geen archeologisch onderzoek nodig is, ook al worden de hiervoor genoemde oppervlaktematen overschreden. Daarom is elk artikel met een archeologische dubbelbestemming de bepaling opgenomen dat kan worden afgezien van archeologisch onderzoek indien het bevoegd gezag (doorgaans burgemeester en wethouders) beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige

waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is.

Artikel 12 Waarde - Beschermde dijk

De Mosterddijk is een cultuurhistorisch waardevolle binnendijk (zie paragraaf 4.3). Deze dijk is in het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een beschermende regeling. Die regeling is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Aangezien de te beschermen waarden samenvallen met andere bestemmingen is gekozen voor een dubbelbestemming. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor werkzaamheden ten behoeve van de samenvallende enkelbestemmingen dient steeds aan de te behouden waarden van de dubbelbestemming te worden getoetst. Hiervoor is een omgevingsvergunning met bijbehorende afweging noodzakelijk. Overigens bestaat de mogelijkheid dat de dijk wordt afgegraven. In dat geval kan niet volstaan worden met louter een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, concreet het afgraven) maar zal het bestemmingsplan worden herzien.

2.5.5 Toelichting op de algemene regels

In hoofdstuk 3 Algemene regels zijn de **Anti-dubbeltelregel**, de **Algemene bouwregels** en **Algemene afwijkingsregels** en **Algemene wijzigingsregels** opgenomen. Ook is een bepaling voor de werking van de wettelijke regelingen opgenomen, waarnaar elders in de regels wordt verwezen.

Het artikel met de Anti-dubbeltelregel is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van dit artikel is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Bedrijventerrein mag een bepaald percentage van het bouwperceel worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen terrein nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel kan worden betrokken.

Artikel 14 Algemene bouwregels bevat een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

In **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels** is voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is in artikel 14.1 een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels bevat twee leden:

In lid 16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 14.1. Vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

Het criterium 'van belang voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken' kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als bij nader inzien:

- open water dat als zodanig is bestemd een andere vorm moet krijgen;
- een bruggetje dat anders moet worden geconstrueerd of een stukje moet opschuiven;
- een fietspad iets anders moet aansluiten op een kruising;

Het gaat in de meeste gevallen om de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van

derden worden geschaad.

Het criterium 'in verband met de werkelijke toestand van het terrein' is vooral aan de orde in situaties waarbij een terrein of gebied een geheel nieuwe inrichting krijgt en waarbij in het veld maar weinig aanknopingspunten zijn. Bij het uitzetten van het gebied blijkt dat de afmetingen niet exact gelijk zijn aan de coördinaten op tekening/in het digitale bestand en dat de situering van de nieuwe openbare wegen en de uitgeefbare percelen iets moet worden aangepast. Gezien de nauwkeurigheid van tegenwoordig, gaat het daarbij om centimeters in plaats van meters.

In lid 16.2 is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de verkeers- en waterbestemmingen van de dijk tussen Welgelegen II en III te kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op meerdere bestemmingen is deze bevoegdheid op de verbeelding aangeduid met 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' en is het artikel opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.

2.5.6 Toelichting op de overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid en visies

3.1 Inleiding

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de ontwikkeling. In dit hoofdstuk zijn deze kort beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Analyse

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Een aantal van deze belangen is:

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Uitwerking vindt veelal plaats in wetgeving zoals Waterwet, Deltawet en de toekomstige Omgevingswet.

Toetsing en conclusie

In de SVIR is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De uitbreiding van het bedrijventerrein past wel in het algemene streven om ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en voor economische ontwikkeling. Verder worden de in de SVIR genoemde nationale belangen door de afronding van het bedrijventerrein Welgelegen niet geschaad.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen, onder andere ten aanzien van de vestiging van bedrijven en de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. In dit kader is artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro van belang. Volgens dit artikel moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing en conclusie

In hoofdstuk 2 en bijlage 1 is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan nieuw bedrijventerrein voor grote logistieke bedrijven en (internationale) distributiecentra. Kort samengevat blijkt daaruit dat in Nederland, en in het bijzonder in de as Rotterdam-Venlo, een grote vraag bestaat naar logistieke kavels (> 4 hectare). Op de genoemde as komt de regio West-Brabant als belangrijkste voorkeursregio naar voren. Tholen-stad maakt feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio.

Afhankelijk of op korte termijn op de voormalige Philipslocatie in Roosendaal kan worden ontwikkeld bedraagt de uitbreidingsbehoefte in het segment waarop Welgelegen III zich richt ten minste 13 tot ten minste 33 ha. In het onderzoek Ladder Welgelegen III Tholen (zie paragraaf 2.2.6) zijn de 3 treden van de ladder doorlopen op het niveau van de marktregio.

Op gemeentelijke niveau is in Sint-Maartensdijk door herstructurering weliswaar een voorraad aan bedrijventerrein ontstaan, maar deze voorraad is vanwege de omvang en ligging niet geschikt voor grote logistieke bedrijven en (internationale) distributiecentra. Op de andere terreinen is momenteel geen herstructureringsnoodzaak. In de vorige programmaperiode zijn twee terreinen getransformeerd en aan de voorraad onttrokken. Dit betroffen bedrijventerrein Noord te Tholen waar nu de nieuwe wijk VesteTuin in aanbouw is en het bedrijfsterreintje in het Havengebied Sint-Annaland waar nu een nieuw centrum wordt gerealiseerd. De conclusie is dan ook dat aan de treden 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

De locatie ligt nabij de provinciale weg N286 en is daarmee goed bereikbaar voor autoverkeer. De N286 is ook opgenomen in de lijnvoering van het openbaar busvervoer. De meest nabijgelegen halte bevindt zich aan de Grindweg, nabij de op en afritten van de provinciale weg. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 1,5 km ofwel op ruim een kwartier lopen. Deze afstand is niet optimaal. Momenteel is er een onderzoek gaande om de lijnvoering niet meer over de dijk naar Oud Vossemeer te laten gaan maar langs of over het bedrijventerrein van Tholen naar Oud-Vossemeer. De halte kan dan meer centraal komen.

In paragraaf 4.2 is aangegeven dat de uitbreiding goed bereikbaar voor langzaam verkeer. Andere middelen van vervoer zijn op Tholen niet aanwezig.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur. In deze paragraaf wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. De sectorale aspecten milieu, water en natuur worden in hoofdstuk 4 behandeld.

Opgeven en ambities

In het omgevingsplan is aangegeven dat de provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder wil benutten, (h)erkennen en versterken. Het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten, natuur en de deltawateren liggen aan de basis van een dynamisch en veelzijdig Zeeland. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Voor een krachtig Zeeland en een gezonde regionale economie zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig.

De balans tussen enerzijds het beschermen en ontwikkelen van het natuurlijk kapitaal van Zeeland en economische ontwikkelingen anderzijds verdient aandacht. Dit wordt vormgegeven door bestaande beleidslijnen (o.a. het Natuurnetwerk Zeeland en het tegengaan van verstening in het buitengebied) en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Een van de opgaven en ambities die in het omgevingsplan zijn geformuleerd, is duurzame ontwikkeling als vertrekpunt. Dit wordt vertaald in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. Het optimaal benutten van de potentie en kernkwaliteiten van Zeeland speelt daarbij een grote rol. Deze liggen besloten in de omgeving, de ligging aan zee, de mensen en de daarmee samenhangende beeldbepalende economische sectoren. In het hart van de grote havengebieden van de Rijn-Maas-Schelde Delta (Rotterdam, Antwerpen, Gent, Zeebrugge) heeft Zeeland sterke banden met de Vlaamse steden, West-Brabant en de zuidvleugel van de Randstad. Samen vormen dit het hoefijzer rond Zeeland. De Provincie wil de bijzondere positie en potentie van Zeeland verder versterken en tot ontwikkeling brengen.

Toetsing

De ontwikkeling van Welgelegen III past in het streven naar economische groei en ontwikkeling.

Bedrijventerreinen

Ten aanzien van bedrijventerreinen gelden de volgende beleidsuitgangspunten.

Doelstelling en inzet provincie

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. De provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd.

Toetsing

Met de ontwikkeling van Welgelegen III voldoet aan de kaders die vanuit de duurzaamheidsladder voor alle stedelijke ontwikkelingen gelden. Alleen de bereikbaarheid van het openbaar vervoer is nog niet optimaal, maar het is de verwachting dat dit op termijn wel het geval zal zijn wanneer de lijnvoering over het bedrijventerrein gaat lopen en de bushalte wordt verplaatst naar een meer centrale locatie (zie paragraaf 3.2.2).

Regionale samenwerking

Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's.

Omwillen van een zorgvuldige planning verlangt de provincie een consequente toepassing van de duurzaamheidsladder.

Toetsing

Gezien de bijzondere doelgroep van bedrijven is de gemeente Tholen van oordeel dat het bedrijventerrein op Welgelegen III kan worden aangemerkt als een bijzondere, buiten het regionaal bedrijventerreinenprogramma vallende werklocatie. Het bedrijventerrein zorgt niet voor een oriëntatie van vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in de regio van welke aard ook. Deze ontwikkeling biedt kansen niet alleen voor gemeente Tholen, maar vooral ook voor de regio. De voorgenomen ontwikkeling is/wordt ingebracht in het reguliere overleg met de West-Brabantse regiogemeenten.

Voor wat betreft de toetsing aan de duurzaamheidsladder wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Concentratie en bundeling van bedrijven

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen (80% van de toename van het areaal per regio vindt hier plaats).

Om infra-investeringen optimaal te kunnen benutten en overlast te voorkomen moet worden aangesloten bij het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer.

Toetsing

Aan deze doelstelling wordt voldaan. Welgelegen III sluit ruimtelijk en functioneel aan op het bestaande bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen. De locatie ligt op korte afstand van (lees: naast) de provinciale weg N286 en de rijksweg A4, hoofdwegen voor goederenvervoer.

Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is onder andere aandacht voor beheer, bereikbaarheid en marktconforme grondprijzen nodig. De provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen.

Toetsing

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Met de bedrijven die zich vestigen op Welgelegen III zal de gemeente overeenkomsten sluiten die een duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein zullen borgen. Er zullen marktconforme grondprijzen worden gehanteerd, met dien verstande dat de grondprijzen concurrerend zullen zijn ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de regio West-Brabant. De afgelopen jaren heeft de gemeente Tholen fors geïnvesteerd in herstructurering en transformatie van het bedrijventerrein Noord op korte afstand van het plangebied. Verder is in de planning herstructurering op het bedrijventerrein Sint-Maartensdijk opgenomen. De oppervlakte die hierbij opnieuw ter beschikking komt (circa 1,5 ha) is niet geschikt voor de beoogde doelgroep van bedrijven.

Kantoren

Als uitwerking van het rijksbeleid ter voorkoming van overaanbod van kantoren, wordt selectief omgegaan met nieuwe kantoorontwikkeling. De provincie wil, om investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur optimaal te benutten, dat zelfstandige grootschalige kantoren zoveel mogelijk gesitueerd zijn in of direct aansluiten aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen. Ontbreken die mogelijkheden dan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen mogelijk.

Toetsing

Aan dit beleidsuitgangspunt wordt voldaan. Er worden in onderhavig bestemmingsplan geen zelfstandige kantoren in het plangebied mogelijk gemaakt.

De voor de provincie relevante beleidskaders uit het Omgevingsplan zijn vertaald in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (zie hierna).

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland (2012)

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is gedeeltelijk vertaald in de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland (PRVZ). De onderwerpen in deze verordening die relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn hierna opgenomen.

Artikel 2.1 algemene regels voor duurzame verstedelijking

In dit artikel zijn de voorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen alsmede de uitbreiding daarvan. Aan dit artikel hoeft echter niet meer te worden getoetst omdat het Rijk hiervoor spelregels heeft vastgelegd in het Bro (zie paragraaf 3.2).

Artikel 2.2 bedrijven en detailhandelsvoorzieningen

Het derde en het zesde lid zijn relevant.

Derde lid:

In dit lid is geschreven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, aannemelijk wordt gemaakt dat:

a. Het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen.

De voorgenomen bedrijventerreinontwikkeling sluit ruimtelijk en functioneel aan op het regionale bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen. Binnen de gemeente Tholen is de ontwikkeling van bedrijvigheid geconcentreerd op dit bedrijventerrein. Daarmee wordt aan dit artikel uit de verordening voldaan.

De gemeente beschikt over 9,38 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein (situatie begin 2015). Daarvan ligt 6,4 hectare op het bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen (dit is exclusief het voor grootschalige detailhandel gesegmenteerde deel van Welgelegen II). De rest van het beschikbaar bedrijventerreinareaal is gesitueerd bij de verschillende kernen. Als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van het aanbod bij de kern Tholen neemt het relatieve aandeel bij de kern Tholen toe en wordt op een goede wijze invulling gegeven aan dit uitgangspunt.

b. duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.

De gemeente legt een exploitatieopzet vast op welke wijze beheer en onderhoud van het bedrijventerrein wordt verzekerd. (Zie ook paragraaf 3.3.1 (onder: *Kwaliteitsimpuls voor bedrijventerreinen*) en hoofdstuk 5.) Over het duurzaam beheer en onderhoud kan nog het volgende worden gemeld:

- Openbare ruimte

De enige openbare ruimte in het plangebied betreft de groenstroken langs de buitenranden van het terrein.

- Groenstroken

Het beheer en onderhoud van de groenstroken wordt uitgevoerd door de gemeente en van de waterlopen geschiedt door het waterschap. Langs de waterlopen aan buitenrand is rekening gehouden met een onderhoudstrook van 5 meter (zie paragraaf 4.4.2.).

- Inrichting

Het bedrijventerrein wordt duurzaam ingericht. De planstructuur is rationeel opgezet. Bij de inrichting en kaveldeling ontstaan geen overhoeken waar rommelzones kunnen ontstaan.

- Effectief ruimtegebruik

Er wordt een bebouwingspercentage van 75% van de gronden gehanteerd. Opslag etc. van producten en materialen moeten zoveel mogelijk uit het zicht komen en zeker niet voor de voorgevel.

- Particuliere gronden en gebouwen

Naast de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor een doelmatig beheer van de bij haar in beheer zijnde ruimten (de gemeente heeft een voorbeeldfunctie), geldt er tevens een verantwoordingsplicht voor de gevestigde ondernemers. De insteek van de gemeente is om het bedrijventerrein dynamisch en vitaal te laten zijn en te houden. Dat kan door te zorgen dat het terrein wordt aangewend conform de doelstelling en die is bedrijfsmatige exploitatie door hier werkende

ondernemers of vanuit het terrein werkende ondernemers. Functies die niet passen in het profiel van het bedrijventerrein (grote en regionale bedrijven) worden niet toegestaan.

Zesde lid

In een bestemmingsplan kunnen nieuwe grootschalige, zelfstandige kantoren uitsluitend toegelaten worden in of direct aansluitend aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen.

Toetsing:

Zoals in paragraaf 3.3.1 al is gemeld worden nieuwe zelfstandige kantoren in onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Overige artikelen

Gronden in het plangebied zijn niet grenzend aan of aangewezen als:

- regionale waterkering (artikel 2.11)
- bestaande natuur (artikel 2.12)
- agrarisch gebied van ecologische betekenis (artikel 2.13)
- natuurontwikkelingsgebied (artikel 2.14)

Artikel 2.4 windenergie

Eerste lid

In een bestemmingsplan worden nieuwe windturbines, met een hogere tiphoogte dan 20 meter, niet toegelaten. In bepaalde gebieden (bij verordening aangegeven) kan hiervan worden afgeweken.

Toetsing:

Het plangebied is niet aangewezen als een gebied waar windturbines met een hogere tiphoogte kunnen worden geplaatst. Dat betekent dat in het plangebied windturbines kunnen worden toegestaan met een ashoogte van ten hoogste 17 meter. Deze mogelijkheid is in onderhavig bestemmingsplan geregeld.

Artikel 2.17 landschap en erfgoed

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen die in de verordening zijn aangeduid wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Een bestemmingsplan strekt mede tot behoud en bescherming van de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden en stelt daartoe regels.

Toetsing:

Dit artikel heeft betrekking op de Mosterddijk. Deze dijk heeft in de verordening de aanduiding 'landschap lijn'. De dijk is in onderhavig bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling (Artikel 12 Waarde - Beschermde dijk) die is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied. In verband met de beoogde ontwikkeling van Welgelegen III kan het noodzakelijk zijn een (groot) deel van de dijk af te graven. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4.3 en 2.4.5. Gezien het economische belang wordt dit aanvaardbaar geacht

3.3.3 Ruimte voor verbetering: Ontwerp herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland (20 oktober 2015)

In het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is aangekondigd dat halverwege de termijn een evaluatie wordt gehouden en dat indien nodig het plan wordt herzien. Gebleken is dat een aantal beleidsonderdelen vraagt om bijsturing, verduidelijking of uitwerking. Deze aanpassingen vragen om directe actie en kunnen daarom niet wachten op een volgend Omgevingsplan. Dat is de aanleiding voor een tussentijdse herziening. Aanpassing van beleid leidt ook tot andere acties om het beleid uit te voeren.

De beleidswijzigingen die worden voorgesteld, hebben betrekking op de thema's Vastgoed, Landelijk gebied, Deltawateren en Milieu.

- Binnen het thema Vastgoed heeft de herziening alleen gevolgen voor de kleinschalige bedrijventerreinen, solitaire bedrijven en NED's.
- Het thema Deltawateren is evenmin van belang omdat dit thema betrekking heeft op de open wateren.
- Met betrekking tot het thema Landelijk gebied is gebleken dat bescherming van de provinciale kernwaarden (zoals de landschapselementen van provinciaal belang) in de procedures van een aantal grotere concrete projecten moesten worden afgewogen tegen andere, vooral economische, aspecten. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld om in het beleid op te nemen dat een beperkte aantasting van de kernkwaliteiten kan acceptabel zijn, als Gedeputeerde Staten na een integrale afweging van belangen daar toe besluit. Ingrijpende aantasting van de kernkwaliteiten is niet toegestaan. Er zijn in onderhavige situatie geen landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het geding die voor heel Zeeland van belang zijn.
- Binnen het thema Milieu wordt nieuw beleid voorgesteld voor de verdeling van ontwikkelruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande activiteiten met stikstofemissies (Programmatische Aanpak Stikstof). Om maximale economische ontwikkelingen te stimuleren wordt ingezet op het sturen van verdeling van ontwikkelruimte via het vergunningenspoor en door middel van aanvullend omgevingsbeleid voor veehouderijbedrijven. De voorgestelde beleidswijziging is niet van belang voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De daadwerkelijke wijzigingen krijgen begin 2016 definitief vorm in een aangepaste versie van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

3.3.4 Behoefteraming bedrijventerreinen 2013

In opdracht van de provincie Zeeland is door de Stec groep een behoefteraming voor de bedrijventerreinen in Zeeland voor de periode 2013-2023 opgesteld. In dit programma dient uitgegaan te worden van de behoefteraming over de komende 10 jaar. Voor Tholen is een behoefte geraamd van 10 ha voor de komende 10 jaar. De raming is gebaseerd op een tamelijk hoge economische groei, een stagnerende bevolkingsgroei en een marginale werkgelegenheidsgroei.

Wanneer in de praktijk blijkt dat de uitgifte hoger is of dat er incidentele grote uitgiftes zijn gerealiseerd, dan kan en mag de raming worden geëvalueerd. Het kan bijvoorbeeld zijn dat na een jaar blijkt dat 2 van de 10 hectare is uitgegeven. De vervolgstap is dan dat de programmering opnieuw tegen het licht gehouden kan worden.

3.3.5 Wegenverordening Zeeland 2010

De Wegenverordening Zeeland 2010 regelt het (aanvullend) beheer van de openbare wegen in Zeeland, met inbegrip van taluds, bermen, wegsloten, vlucht- en parkeerstroken, bushaltes, beplanting, geluidschermen, wegverlichting, bebakening, vangrails, bewegwijzering, verkeersborden, verkeersregelinstallaties, enz. Langs deze openbare wegen geldt een waarborgingsbeleid om de verkeersplanologische functies van wegen voor de toekomst veilig te stellen. In de verordening is daarom bepaald dat het verboden is langs wegen buiten de bebouwde kom bouwwerken te maken of te hebben binnen een afstand uit de as van de hoofdverkeersbaan of, indien de weg twee hoofdverkeersbanen heeft, uit de as van de dichtst bij gelegen hoofdverkeersbaan, van:

- 40 meter voor wegen die in beheer zijn bij de provincie;
- 20 meter voor wegen die in beheer zijn bij een waterschap of een gemeente zijn.

De weg N286 is een weg die in het beheer is van de provincie. Aan de waarborgingszone van 40 meter uit de as van de weg wordt voldaan.

3.4 Gemeentelijk beleid en visie

3.4.1 Bedrijventerreinprogramma Gemeente Tholen 2016-2025

Provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen 2013 leidend

In oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het bedrijventerreinprogramma dat liep tot 2012 is daarmee geactualiseerd. Was in het vorige programma de ijzeren voorraad leidend, in het nieuwe programma wordt uitgegaan van de behoefte-raming bedrijventerreinen 2013 die in opdracht van de provincie Zeeland is door de Stec groep is opgesteld (zie paragraaf 3.3.4).

Evenals in de vorige periode is de raming een behoorlijk stuk lager dan de historische uitgiftecijfers bij de gemeente Tholen. Deze bevindt zich namelijk gemiddeld op ca. 2 ha bedrijfsgrond per jaar over de afgelopen 10 jaar. Door de provincie is aangegeven dat de raming kan en mag worden bijgesteld wanneer in de praktijk blijkt dat de uitgifte hoger is of dat er incidentele grote uitgiftes zijn gerealiseerd.

Verdere ontwikkeling bedrijventerrein Welgelegen

Het zwaartepunt van de ontwikkelingen vindt plaats bij de regionale kern Tholen. De aantrekkingskracht van de nieuwe A4 is daarbij sterk merkbaar. Ook de eerder opgemerkte en onderzochte vraag naar grote kavels (zie paragraaf 2.2) richt zich op Tholen. De huidige voorraad regulier terrein op Welgelegen II is 6,4 ha (inclusief 2,8 ha. grootschalige detailhandel en exclusief 3,58 ha. die al voor Compakboard is bestemd). Welgelegen II kan hierna nog met netto 3,1 ha. (1,42 voor eerste fase Compakboard en 1,74 ha.) via een wijzigingsplan worden uitgebreid.

De gemeente heeft een aantal jaren geleden 18 ha grond aan de noordkant van de Nieuwe Postweg aangekocht voor uitplaatsing van de sportvelden uit Tholen. Nu dit echter niet meer aan de orde is, is deze locatie zeer geschikt voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Hierop kan één groot kavel van circa 15 ha worden gerealiseerd. Vooral dit kavel past in de gesignaleerde en onderbouwde vraag naar grote kavels in de logistieke sector.

Daarnaast is er nog 13,6 ha bruto (netto 75% is 10,2 ha) beschikbaar als gevolg van de aankoop van de intensieve veehouderij gecombineerd met het perceel dat al jaren in eigendom van de gemeente. Op dit laatstbedoelde perceel (oppervlakte van 5 ha) bevindt zich een grond- en baggerdepot. Hierop kan een eventuele vervoluitbreiding van Compakboard worden gesitueerd.

Wat dan nog resteert, is een kavel van 5,2 ha netto dat in de volgende programmaperiode of zoveel eerder dan nodig is, in productie genomen kan worden. Voor de verdere toekomst is een uitbreidingsrichting ten noordwesten van het bedrijventerrein in de hoek Langeweg/Groene of Hokseweg een logische vervolgstap. Deze aangrenzende landbouwpercelen hebben een totale oppervlakte van bruto 7,66 ha en zijn eigendom van een agrariër. Dit zou op termijn bij een uitgiftepercentage van 75% 5,7 ha uitgeefbaar op kunnen leveren.

Regionale afstemming

Tholen neemt deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. De aanwezigheid van Tholen in dit bovenregionale overleg laat zien dat er - door de ligging nabij West-Brabant en door de vervolmaking van de A4 - een nauwe ruimtelijk-economische relatie bestaat en wordt onderkend tussen Tholen en de regio West-Brabant. In het RRO vindt in 2016 (boven)regionale afstemming van de bedrijventerreinenprogrammering plaats rondom onder meer de (zeer) grootschalige logistiek, groter dan 5 ha. Tholen maakt formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, maar de programmering van Tholen is wel als addendum in het (concept) afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

Nieuwe actualisatie nodig

In maart 2016 heeft de provincie Zeeland het bedrijventerreinprogramma van Tholen zonder wijzigingen vastgesteld. Hiermee is de provincie dus ook akkoord gegaan met de ontwikkeling van Welgelegen III. Het bedrijventerreinprogramma wordt overigens nog aangepast, waarbij Welgelegen III als bijzondere locatie voor grote logistieke bedrijven buiten de vraag-aanbodconfrontatie wordt gehouden, omdat de vraag naar deze ontwikkeling buiten de geraamde autonome uitbreidingsvraag valt. Dit is conform een bestuurlijke afspraak van de gemeente Tholen met de provincie Zeeland uit begin 2015. Als het bedrijventerreinprogramma wordt aangepast, zal ook gebruik worden gemaakt van het nader onderzoek van Stec Groep (zie bijlage 1).

3.4.2 Beleidsnota bedrijventerreinen (2012)

Op 13 december 2012 is de Beleidsnota Bedrijventerreinen Gemeente Tholen vastgesteld, waarbij gekozen is voor variant 4 inhoudende o.a. de doorgroei van het bedrijventerrein bij Tholen-Stad. Het besluit was niet op kavelniveau.

3.4.3 Toekomstvisie Tholen 2025

Voor de kernen Tholen-stad, Sint-Annaland, Sint-Maartensdijk/ Scherpenisse en Sint Philipsland wordt hierin, ieder op een eigen wijze, een taak voorzien. Deze kernen worden als zogenaamde ontwikkelingskernen aangewezen, waarbij Tholen-stad, als belangrijkste aanhechtingspunt naar de regio, het 'stedelijk zwaartepunt' van de gemeente vormt. De ontwikkeling van Welgelegen II was hierin nog niet voorzien. Wel is duidelijk dat het bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen het regionale bedrijventerrein is waar nieuwe bedrijfsvestigingen dienen te worden geconcentreerd.

3.4.4 Groenbeleid

Groenvisie gemeente Tholen

De groenvisie is in maart 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie is aangegeven dat de bedrijventerreinen met hoofdzakelijk industriële activiteiten sober worden ingericht. De inrichting zal veelal bestaan uit ruwgras met eventueel bomen. De buitenranden worden voorzien van brede groengordels, zodat deze minder fraaie terreinen als het ware worden ingepakt. De soortkeuze beperkt zich tot inheemse soorten, maar is wel gericht op duurzaamheid. Het onderhoudsniveau is laag.

Door deze gebieden van een brede groenstrook te voorzien en eventueel de bestaande groene randen uit te breiden, krijgt het groen een vierledige functie; afscherming van aanwezige bouwmassa, accentuering van oude kleinschalige bebouwingseenheden, ecologische potenties voor flora en fauna, en functioneel als recreatief uitlooph gebied voor bewoners.

Ten tijde van het opstellen van het groenstructuurplan was de ontwikkeling van Welgelegen III nog niet aan de orde. Langs het bedrijventerrein Slabbecoornpolder-Welgelegen nabij de kern Tholen is deze brede groengordel geprojecteerd langs de buitenrand van de 1e fase van Welgelegen II.

Groenstructuurplan Tholen

Het groenbeleid uit de hiervoor vermelde groenvisie is per kern nader uitgewerkt in een groenstructuurplan. Het groenstructuurplan Tholen is op 19 juli 2005 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Daarin zijn de inrichting en het beheer van de groenstructuren in de kern Tholen en de overgangsgebieden voor de komende tien jaar bepaald, zodat er een kwalitatief hoogwaardige en duurzame groenstructuur wordt ontwikkeld. Ten tijde van het opstellen van het groenstructuurplan was de ontwikkeling van Welgelegen III nog niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan diverse sectorale aspecten namelijk:

- Verkeer;
- Watertoets
- Bodem;
- Archeologie en Cultuurhistorie;
- Ecologie;
- Bedrijven en milieuzonering en Milieuhinder agrarische bedrijven,
- Externe veiligheid,
- Kabels en leidingen,
- Wegverkeerslawaaï en Industrielawaai; en
- Luchtkwaliteit;

Afgesloten wordt met een paragraaf over de Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving.

4.2 Verkeer

De ontsluiting voor autoverkeer en langzaam verkeer is beschreven in paragraaf 2.2.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen omvat bedrijvigheid uit ten hoogste categorie 4.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' en op een klein deel tot en met maximaal categorie 3.2. De hiermee samenhangende verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van kencijfers uit CROW publicatie 317 ('Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren', 2012). De kencijfers voor bedrijventerreinen gelden per m² netto ha bedrijventerrein. Het netto hectare bedrijventerrein is de totale oppervlakte van het de te ontwikkelen gronden exclusief openbare ruimte (infrastructuur, openbaar groen). Omrekenen van het aantal bruto hectare bedrijventerrein naar het aantal netto hectare bedrijventerrein vindt plaats op basis van een factor 0,77.

De uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt 15,2 hectare bruto terrein. Dit is nog exclusief het agrarisch perceel dat door de gemeente is aangekocht en waar op dit moment nog een intensieve veehouderij aanwezig is.

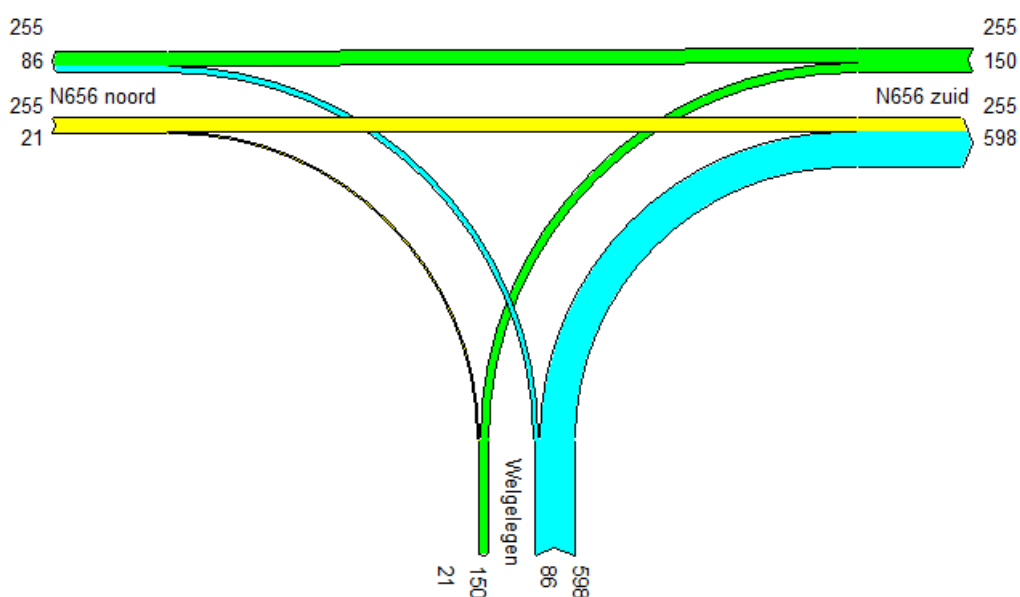
Omerekend naar netto hectare bedrijventerrein geldt een oppervlakte van 11,7 hectare. De verkeersgeneratie voor het aantal hectare te ontwikkelen bedrijventerrein is berekend aan de hand van het kencijfer voor 'gemengd bedrijventerrein' (worst-case). Deze bedraagt 210 mvt/werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein (158 mvt/weekdagemaal). Op basis van het netto aantal hectare bedrijventerrein en het genoemde kencijfer bedraagt de verkeersgeneratie van de uitbreiding circa 2.460 mvt/werkdagemaal (1.850 mvt/weekdagemaal).

Bij de beoordeling van de verkeersafwikkeling dient tevens rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie van de uitbreiding Welgelegen II (al vastgesteld). Deze uitbreiding heeft een verkeersgeneratie van 1.260 mvt/werkdagemaal (950 mvt/weekdagemaal) tot gevolg.

Voor het gehele bedrijventerrein geldt dat de verkeersafwikkeling naar het hoofdwegennet (N656) plaatsvindt via de centrale ontsluitingsas van het bedrijventerrein (Welgelegen). Deze weg kent op basis van gemeentelijke verkeersstellingen een intensiteit van circa 4.200 mvt/etmaal. Als gevolg van de ontwikkeling (zowel Welgelegen II als Welgelegen III) neemt de intensiteit hier toe tot 7.920 mvt/werkdag etmaal. De inrichting van de weg is op dergelijke verkeersintensiteiten gedimensioneerd (asmarkering, vrijliggende (brom)fietsvoorziening). Op basis daarvan beschikt de Welgelegen op wegvakniveau over voldoende capaciteit om de verkeerstoename op een goede manier te kunnen verwerken.

Uit de provinciale verkeersstromenkaart 2014 blijkt op de N656 (Oud Vossemeersedijk) een verkeersintensiteit van circa 4.950 mvt/etmaal (juli/augustus) en op de provinciale weg N286 (Nieuwe Postweg) een intensiteit van 8.300 - 8.800 tot 16.950 - 17.500 mvt/etmaal. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein te kunnen verwerken. De beoogde verkeersgeneratie leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling op wegvakniveau.

Maatgevend is de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau. Bedrijventerrein Welgelegen met beide uitbreidingen wordt geheel ontsloten via de Welgelegen op de N656. Vanaf dit kruispunt verdeelt het verkeer zich in noordelijke richting (Oud-Vossemeer, Sint-Annaland, Sint Philipsland) en zuidelijke richting (Tholen en op- en afritten N286). Een exacte verdeling is niet bekend. Uitgangspunt, op basis van de ligging van Welgelegen ten opzichte van kernen en op basis van inwonersaantallen binnen omliggende kernen, is dat 1/8 van de verkeersgeneratie in noordelijke richting wordt afgewikkeld en het overige deel in zuidelijke richting. De verkeersgeneratie en bestaande intensiteiten zijn omgerekend naar spitsuurgegevens op basis van standaarden uit het CROW. Binnen een maatgevend avondspitsuur wordt circa 10% van de totale verkeersgeneratie afgewikkeld. Verder is aangenomen dat binnen dit spitsuur 80% van de verkeersgeneratie het bedrijventerrein verlaat en 20% is gericht richting het bedrijventerrein. Uiteindelijk zijn alle waarden omgerekend naar personenauto equivalenten op basis van een standaard omrekenfactor van 1,08. In figuur 4.1 is voor het maatgevende avondspitsuur de bijbehorende stromendiagram weergegevens.



Figuur 4.1. Verkeersstromen maatgevend avondspitsuur kruispunt Welgelegen - N656

Met de software applicatie Omni-X is berekend of het voorrangskruispunt Welgelegen - N656 over voldoende afwikkelingscapaciteit beschikt. Uit de berekening (zie bijlage 2) blijkt dat tijdens dit maatgevende spitsuur een gemiddelde wachttijd ontstaat van 19 seconden voor verkeer komend vanaf Welgelegen naar de N656. Een dergelijke wachttijd wordt acceptabel geacht. De maximale wachtrij bedraagt vier personenauto equivalenten. Dit leidt tot een wachtrij van circa 24 meter. Tussen de aansluiting van de Welgelegen op de N656 en de eerstvolgende aansluiting op het bedrijventerrein is voldoende ruimte aanwezig om plaats te bieden aan een dergelijke wachtrij. De ontwikkeling leidt zodoende niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Uitgangspunt is dat de ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De hierbij te hanteren parkeernormen zijn opgenomen in het GVVP van de gemeente Tholen ('Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Tholen 2009-2018', gemeente Tholen 2008). De parkeernormen zijn afhankelijk van de bedrijfsfunctie en de omvang van het bruto vloeroppervlak van de bedrijven.

4.3 Landschap

In het plangebied is een landschappelijk element aanwezig, namelijk de cultuurhistorisch waardevolle Mosterddijk. In paragraaf 2.4.5 is aangegeven hoe met deze dijk in het plan wordt omgegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan het open buitengebied. Aan deze zijde is aandacht nodig voor landschappelijke inpassing. Rond het beoogde bedrijventerrein ligt een zone waar dit kan worden gerealiseerd.

In verband met de hoge bouwhoogten wordt langs de buitenrand van het bedrijventerrein een afschermende groengordel aangelegd die bestaat uit een strook van netto 10 meter. In deze strook wordt een grondwal gerealiseerd met een hoogte van ten minste 3 meter. Op de grondwal wordt hoge opgaande beplanting aangebracht. Daarmee kan de bebouwing niet geheel aan het zicht worden ontnomen. Om de landschappelijke effecten te verzachten, zullen gebouwen daarom met een aangepaste kleurstelling worden gebouwd waardoor het gebouw minder opvalt. Aan onderzijde worden donkere kleuren toegepast; naar boven toe steeds lichtere horizontale stroken. Dit wordt geregeld bij de welstandtoetsing en bij de verkoop van gronden.

4.4 Watertoets

4.4.1 Beleid en normstelling

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

4.4.2 Toetsing/onderzoek

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in bijlage 3. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is het concept van de rapportage toegezonden aan het waterschap. Naar aanleiding daarvan heeft die instantie per e-mail aangegeven dat zij akkoord is met de watertoets en de daarin voorstelde maatregelen.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.5.2 Toetsing/onderzoek

Het plangebied is altijd agrarisch in gebruik geweest. Het grootste deel voor akkerbouw, maar er is ook een strook met een boomgaard. Voor de uitbreiding Welgelegen III is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in bijlage 4. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

1. **Voormalige boomgaard.** Aangetroffen is het volgende:
 - in de bovengrond (bovenste 30 cm) is een lichte verontreiniging met koper, kwik en lood; plaatselijk is een matige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (som DDT en som DDE);
 - in de ondergrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan bestrijdingsmiddelen (alfa-HCH). In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium.
2. **Overig terreingedeelte.** Aangetroffen is het volgende:
 - plaatselijk in de bovengrond (grenzend aan de voormalige boomgaard) lichte verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (drins, alfa-HCH en beta-HCH);
 - een licht verhoogd gehalte aan lood in de bovengrond (in de ondergrond is geen verontreiniging gevonden);
 - in het grondwater lichte verhogingen aan barium, zink en minerale olie.
3. **Gedempte sloten:** In zowel de boven- en ondergrond, zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
4. **Twee te verwijderen dammen:** In de dammen is (visueel en analytisch) geen asbest aangetroffen. Op basis van indicatieve toetsing van het puin, blijkt het puin van dam 2 licht verontreinigd te zijn met PAK.

Voor de locatie van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Groeneweg 9 is in 2015 een verkennend onderzoek uitgevoerd (bodemonderzoeksrapportage Strukton Milieutechniek te Breda, nummer VB/M20203, gedateerd 10-2-2015). Op basis daarvan is geconcludeerd dat de totale locatie geschikt is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

De binnendijk (Mosterddijk) is nog niet onderzocht. Dat zal pas gebeuren wanneer wordt besloten deze dijk daadwerkelijk af te graven en te benutten voor bedrijfsontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit vooralsnog de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.6 Archeologie

4.6.1 Beleid en normstelling

Om te voorkomen dat archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend en in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden.

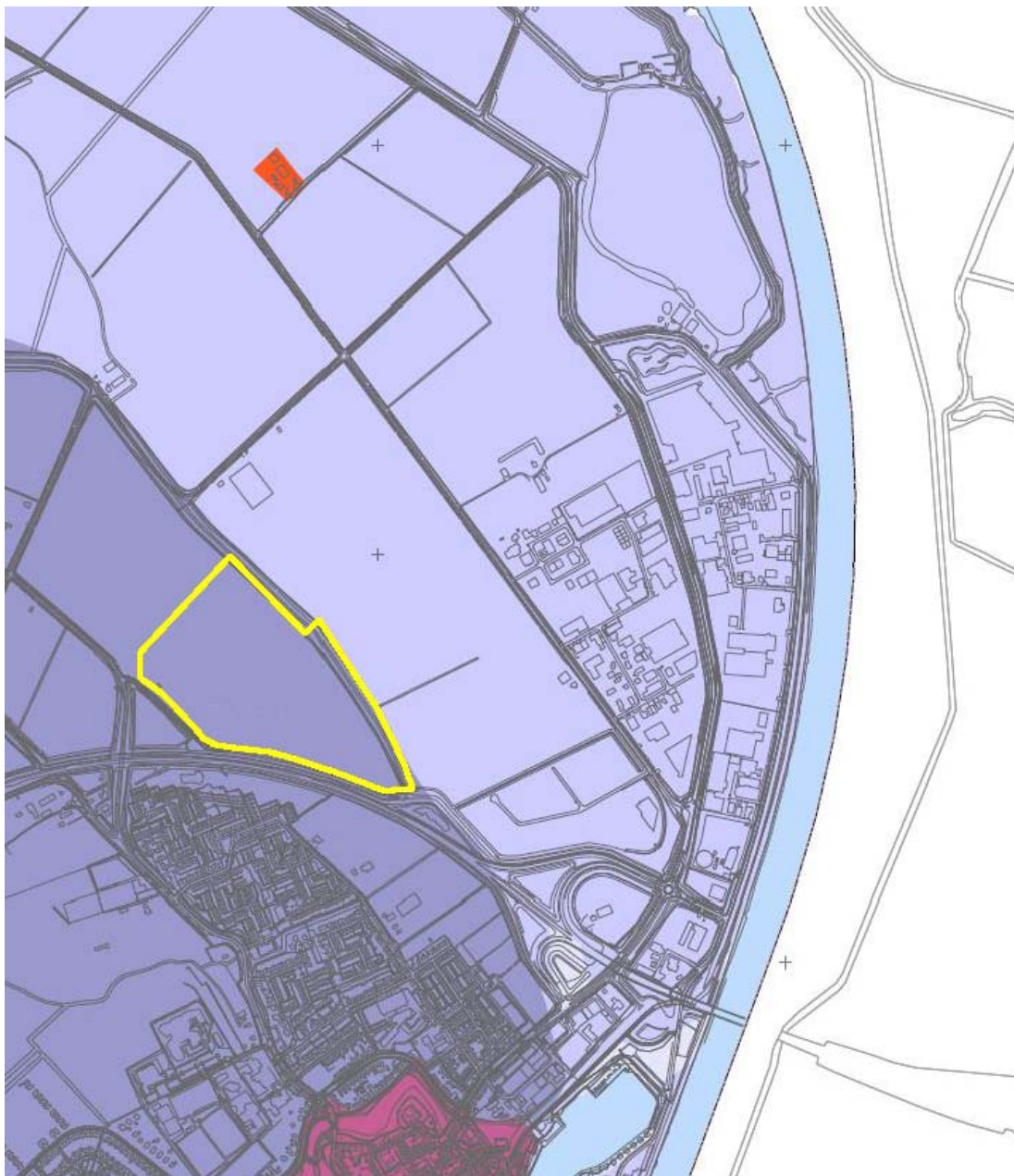
De gemeente Tholen heeft eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid (vastgesteld 28 juni 2012). In het archeologiebeleid zijn verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden 4 verschillende archeologische niveaus (4 lagen: laag 1 Walcheren, laag 2 Hollandveen, laag 3 Wormer en laag 4 Pleistoceen) onderscheiden. Er zijn diepte- en oppervlaktematen bepaald voor de verplichting van archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten.

Indien de dieptemaat van 40 cm wel wordt overschreden, dan wordt de oppervlaktemaat relevant. Daarvoor geldt het volgende:

- categorie 1 (archeologisch rijksmonument). Hier is altijd een monumentenvergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed die hier optreedt als bevoegde overheid. Deze terreinen vallen niet binnen het gemeentelijke beleid.
- categorie 2 (terrein van archeologische verwachtingswaarde = AMK-terreinen): vooronderzoek indien oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt.
- categorie 3 (stads- en dorpskernen met een archeologische verwachtingswaarde en nieuwe vindplaatsen): vooronderzoek indien oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt.
- categorie 4 (hoge archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.
- categorie 5 (gematigde archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt.
- categorie 6 (lage archeologische verwachtingswaarde): vooronderzoek indien oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.
- categorie 7 (waterbodem met verwachte maritiem archeologische verwachtingswaarde): altijd overleg plegen met de gemeente.
- categorie 8 (geen archeologische verwachtingswaarde): geen vooronderzoek. Dit blijft ongewijzigd.

De projectlocatie is in figuur 4.2 weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart. De gronden zijn aangeduid als categorie 4 (hoge verwachting). Met uitzondering van beleidscategorie 1 geldt dat ongeacht het te verstoren oppervlak geen vooronderzoek hoeft plaats te vinden als de dieptemaat van 40 cm bij bodemversturende activiteiten niet wordt overschreden. Het verbod geldt evenmin indien een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden veiliggesteld of dat deze niet onevenredig worden geschaad dan wel dat in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voor categorie 4 geldt op basis van het beleid een vrijstelling voor een oppervlak van 250 m².



Figuur 4.2. Archeologie (bron: ontwerp beleidsnota Archeologiebeleid gemeente Tholen) (geel: grens plangebied)

4.6.2 Toetsing/onderzoek

Definitieve bouwplannen voor de bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen, zijn nog niet beschikbaar. De verwachting is wel dat de oppervlaktemaat van de beoogde bebouwing meer zal bedragen dan 250 m² en dat de grond hiervoor dieper dan 40 cm zal worden verstoord.

Om te bepalen of de archeologische verwachting die vanuit het gemeentelijk archeologiebeleid op het gebied van toepassing is, onverkort opgenomen dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan, is voor het toekomstige bedrijventerrein Welgelegen III een archeologisch bureauonderzoek met controleboringen (144 boringen) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De locatie van de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9 is niet in dit onderzoek opgenomen. Archeologisch onderzoek voor deze locatie zal worden uitgevoerd wanneer dit terrein wordt ontwikkeld. Voor een deel van de Mosterddijk kon het archeologisch onderzoek nog niet worden uitgevoerd. Dat gebeurt als de betreffende gronden zijn verworven.

Stratigrafische opbouw bodem

Het bureau- en booronderzoek maken duidelijk dat de bodem ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat uit een opeenvolging van afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (vanaf het maaiveld), op afzettingen van het Hollandveenlaagpakket op afzettingen van het Laagpakket van Wormer op Basisveen op afzettingen van het Laagpakket van Wierden. Deze afzettingen worden in tweeën gedeeld doordat centraal van zuidoost naar noordwest de resten aanwezig zijn van een geul. Uit het booronderzoek is gebleken dat deze geul dateert uit de Late Middeleeuwen maar dat ook sprake is van een oudere voorloper. Deze voorloper manifesteert zich als een kleiige afzetting in het Hollandveen. Deze afzetting zijn geïdentificeerd als het vroegere Duinkerke-0 dat dateert uit de periode 1800-1200 voor Christus. De relatie met de laat Middeleeuwse Geul is aangetoond aangezien de afzettingen Duinkerke-0 vanuit deze geul in westelijke richting uitwijken.

Verwachtingswaarden

Uit het historisch onderzoek blijkt het volgende:

- Binnen het onderzoeksgebied is zeer waarschijnlijk alleen in de 17^e eeuw een "huiseken" aanwezig geweest. De exacte ligging van deze bebouwing is echter niet vast te stellen. De archeologische verwachting voor deze periode binnen het plangebied is daarmee laag.
- Voor wat betreft de top van het Hollandveen is vastgesteld dat deze intact is en in veel gevallen veraard. Dit maakt deze plaatsen bij uitstek geschikt voor bewoning. Door het intacte karakter van deze afzettingen is de archeologische verwachting hier hoog. De uitzondering hierop vormt de Laat Middeleeuwse geul. Hier is het Hollandveen niet meer intact en soms zelfs volledig verdwenen. Hier is de verwachting laag.
- In de top van het niveau van Duinkerke 0 kunnen resten worden aangetroffen uit de Midden- en Late Bronstijd. De verwachting hierop is middelhoog.
- In de top van de afzettingen van het Laagpakket van Wormer kunnen resten uit het Laat Neolithicum en de Vroege Bronstijd worden aangetroffen. De verwachting hierop is hoog.

De kwaliteit van het Basisveen en het Laagpakket van Wierden zijn in dit onderzoek niet vastgesteld. Hierdoor is het niet mogelijk om de archeologische verwachting voor deze afzettingen te specialiseren. Daarom wordt hiervoor de archeologische verwachtingswaarde uit het gemeentelijk archeologiebeleid gehandhaafd.

4.6.3 Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan moeten voor bepaalde delen van het plangebied dubbelbestemmingen Waarde Archeologie worden opgenomen.

Voor het toekomstig bedrijventerrein Welgelegen III dient als regel hieraan te worden verbonden dat bij een verstoring van 250 m² en een diepte van 0,9 meter of meer beneden het maaiveld (1,45 meter -NAP of dieper) aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De vorm van dit onderzoek dient nader afgestemd te worden met de bevoegde overheid en diens adviseur. Ter plaatse van de centraal gelegen geul hoeft geen dubbelbestemming Waarde Archeologie te worden opgenomen.

Voor de locatie van de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9 en voor de Mosterddijk wordt de beschermende regeling uit het (voorheen geldende) bestemmingsplan Buitengebied overgenomen.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 Beleid en normstelling

Wet modernisering monumentenzorg

De Wet modernisering monumentenzorg heeft onder andere tot doel dat cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium in een ruimtelijk plan worden betrokken. In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving opgenomen te worden van de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Indien het gemeentebestuur dat wenselijk acht, kan ervoor gekozen worden om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen in een eventuele regeling (indien er een bestemmingsplan opgesteld wordt).

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) staat expliciet dat niet alleen archeologie maar ook 'in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden' moeten worden betrokken bij de belangenafweging en hierover verantwoording moet worden afgelegd in de plantoelichting.

4.7.2 Toetsing / onderzoek

In het plangebied zijn twee cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, namelijk de Mosterddijk en de dijk langs de provinciale weg N286. In paragraaf 2.4.5 is aangegeven hoe met de Mosterddijk in het plan wordt omgegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De andere dijk wordt gehandhaafd. Voor het overige is de uitbreidingslocatie Welgelegen III een gebied zonder specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen bebouwing aanwezig.

Op de locatie van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Groeneweg 9 zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De bebouwing is van recente datum en niet behoudenswaardig.

4.7.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en normstelling

Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de natuurwetgeving de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en in de bescherming van dier- en plantensoorten. Voor gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en het NatuurNetwerk Nederland/de ecologische hoofdstructuur relevant en voor de soortbescherming de Flora- en faunawet. Hierna wordt nader ingegaan de aspecten gebieds- en soortbescherming.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (verder: Nb-wet) is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Nb-wet verwerkt. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen Natura 2000-gebieden, (gebieden met natuurwaarden van Europees belang, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn)
- door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten; deze zijn door de provincies nader begrensd (EHS-gebieden)
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

Voor de Natura 2000-gebieden gelden instandhoudingsdoelen: bepaalde habitattypes die daar voorkomen moeten in stand worden gehouden. De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor bepaalde handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Zo zullen bedrijven die zich vestigen bij de daadwerkelijke bouw aanvraag moeten aantonen dat

voldaan wordt aan de Nb-wet. Voor ontwikkelingen die leiden tot een significant negatief effect wordt geen vergunning verleend. Dit geldt ook wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Nb-wet zal kunnen worden verkregen.

De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Om de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden te kunnen halen en vergunningen in het kader van de Nb-wet te kunnen verlenen, is het een vereiste dat de neerslag van stikstof - de stikstofdepositie - wordt teruggedrongen. Hiervoor is op 1 juli 2015 de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden die wettelijk is gekaderd in de Natura 2000-wetgeving. Voor de periode van 6 jaar is er per Natura 2000-gebied een bepaalde stikstofruimte aanwezig. Aan de hand van meldingen en vergunningaanvragen wordt deze ruimte uitgegeven. Dit wordt door de provincie bijgehouden.

De ontwikkelruimte is toebedeeld aan 4 segmenten:

- niet toestemmingsplichtige handelingen (autonoom);
- prioritaire projecten (vergunningplicht);
- reservering bijdragen onder de grenswaarde (meldingsplicht);
- vrij beschikbare ruimte (vergunningplicht).

In formele zin is de PAS niet relevant voor de toets bij bestemmingsplannen. Ontwikkelingsruimte in het kader van de PAS is per definitie alleen gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen waarvoor in de lopende programmaperiode toestemming wordt verleend door middel van de vergunning, bedoeld in artikel 19d Nb-wet, of een ander concreet toestemmingsbesluit als genoemd in artikel 19km, eerste lid, Nb-wet. Reguliere bestemmingsplannen vallen hier niet onder. Het toedelen van ontwikkelingsruimte aan bestemmingsplannen zou een te groot beslag op de schaarse ontwikkelingsruimte voor projecten en andere handelingen leggen.

Niettemin zal moeten worden bepaald of een bestemmingsplan mogelijk significante gevolgen veroorzaakt door het aspect stikstofdepositie - dus of sprake is van een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie in een gebied met stikstofgevoelige habitats waarvan de KDW wordt overschreden. Bij de toets of deze planonderdelen mogelijk significante gevolgen veroorzaken, moet worden uitgegaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan. Volgens de jurisprudentie van de Afdeling moeten in elk geval de gevolgen worden meegewogen van:

- de toepassing van ontheffings-, wijzigings- en uitwerkingsmogelijkheden,
- de werkzaamheden bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Provincies en gemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan duidelijkheid over de vereisten van de Nb-wet ten aanzien van bestemmingsplannen die functies of ontwikkelingen mogelijk maken die een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kunnen veroorzaken. In verband hiermee heeft de provincie Zeeland voor de bestemmingsplannen een handreiking opgesteld waarmee wordt beoogd inzichtelijk te maken wanneer vanuit de optiek van stikstofbelasting moet worden overgegaan tot het opstellen van een passende beoordeling, en op welke wijze invulling kan worden gegeven aan deze toets. In deze Handreiking passende beoordeling stikstofaspecten bestemmingsplannen (juni 2015) wordt geadviseerd om in ieder geval een voortoets op te stellen waarin geïnventariseerd wordt of het bestemmingsplan, afgezet tegen de feitelijke situatie, significante gevolgen kan hebben in termen van stikstofdepositie (paragrafen 3.2 en 3.3). Voor de inventarisatie van de gevolgen dient het reken- en registratie-instrument AERIUS te worden gebruikt.

NatuurNetwerk Nederland (Ecologische hoofdstructuur)

Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de (herijkte) nationale NatuurNetwerk Nederland. De uitwerking van dit NatuurNetwerk Nederland ligt bij de provincies. De begrenzing is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en het Natuurbeheerplan Zeeland. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met het NatuurNetwerk. De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Binnen het NatuurNetwerk Nederland liggen onder ander ook de Natura 2000-gebieden.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (hierna Ffw) is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden. Het bestemmingsplan is een dergelijk besluit.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EL&I de volgende interpretatie van artikel 11. De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar wordt gebroed, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen.

4.8.2 Toetsing/onderzoek

Huidige situatie

Het gehele gebied van Welgelegen III is in de huidige situatie agrarische grond en wordt - behoudens de Mosterddijk en de bedrijfslocatie van de intensieve veehouderij gebruikt als akker. Langs de buitenrand van het plangebied is een sloot aanwezig. Het gebied Welgelegen III is geheel onverhard.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. het uit productie nemen van agrarische grond;
2. bouwrijp maken;
3. bouwwerkzaamheden.

Gebiedsbescherming: aangewezen gebieden

NatuurNetwerk Nederland/EHS/Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen het NatuurNetwerk Nederland/EHS. Het dichtstbij gelegen NatuurNetwerk Nederland/EHS bevindt zich op ruim 1 km en betreft de Oud Vossemeersedijk (zie figuur 4.3). Dit is een bloemrijke dijk en kruiden- en faunarijke grasland. Op grotere afstand liggen de volgende gebieden:

- Krammer-Volkerak ten noorden van het plangebied;
- het Zoommeer en de Oosterschelde ten zuiden van het plangebied;
- de Brabantse Wal ten (zuid)oosten van het plangebied.

Deze gebieden zijn onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland en aangewezen als Natura 2000 gebied.



Figuur 4.3 Linksboven: Ecologische hoofdstructuur Zeeland; rechtsboven en onder: Natura 2000-gebieden Krammer-Volkerak (1), Zoommeer (2), Markiezaat (3) en Brabantse Wal (4)

Gezien de afstanden van het te realiseren bedrijventerrein tot de NatuurNetwerk Nederland-gebieden, zijn areaalverlies, versnippering, verandering van waterhuishouding en verstoring uit te sluiten. Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet op voorhand uit te sluiten.

Het Krammer-Volkerak, de Oosterschelde en de Brabantse Wal zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In deze gebieden komen stikstofgevoelige habitattypen en -soorten en vogels voor. Op deze gebieden wordt hierna verder op ingegaan. Het Natura 2000-gebied Zoommeer is aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit gebied is niet gevoelig voor eventuele geringe toename van de stikstofdepositie. Negatieve effecten op het Zoommeer kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

Krammer-Volkerak en Oosterschelde

In de deelgebieden Rammegors, Van Haaftenpolder en Slikken van de Heen komen stikstofgevoelige habitattypen voor. In Rammegors en Van Haaftenpolder betreft het potentieel voorkomen van H1310A (kritische depositiewaarde (KDW) 1.643 mol N/ha/jr) en H1330B (KDW 1.571 mol N/ha/jr). De achtergronddepositie (2012) is < 1.480 mol N/ha/jr. In de Slikken van de Heen west betreft het H2190B (KDW 1.429 mol N/ha/jr). De achtergronddepositie (2012) is hier < 1.270 mol N/ha/jr. Doordat rekening moet worden gehouden met de duinenbijtelling van +400 mol N/ha/jr. wordt nu op sommige plekken de kritische depositiewaarde van de meest gevoelige habitattypen overschreden. Zo wordt de achtergronddepositie van de Slikken van de Heen west met de duinenbijtelling < 1.670 mol N/ha/jr.

Het voorkomen van de habitattypen is bepaald op basis van het Doelendocument Deltawateren (Krammer-Volkerak) en habitatkaarten (Oosterschelde; <http://www.natura2000deltawateren.nl/pages/ontwerp-concept-beheerplannen.aspx>). In de andere deelgebieden liggen de wegen op grote(re) afstand van de habitattypen en/of zijn geen gevoelige habitattypen aanwezig.

Gebiedsbescherming: toetsing

Oud Vossemeersedijk

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is niet van invloed op het functioneren van het NatuurNetwerk Nederland langs de Oud Vossemeersedijk.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden

Voor de onderbouwing van de stikstofdepositie onder de drempelwaarde (0,05 mol/ha/j) in het kader van de Nb-wet zijn berekeningen gemaakt met AERIUS Calculator. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 8. Er is met twee scenario's gerekend:

- het uit productie nemen agrarische gronden en de intensieve veehouderij (Britt) aan de Groeneweg 9;
- het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein. Daarbij gaat het om uitstoot van stikstof door de bedrijven zelf en door het verkeer van en naar de bedrijven.

Van het type bedrijven dat mogelijk wordt gemaakt is de verkeersproductie bepalend voor de stikstofdepositie op Natura 2000. De verkeersgeneratie van het nieuwe bedrijventerrein bedraagt circa 1.850 mvt/weekdagemaal (zie paragraaf 4.2). Voor het stikstofonderzoek is relevant dat dit extra verkeersaanbod bestaat uit licht verkeer, middelzwaar vrachtverkeer en zwaar vrachtverkeer. Alleen de emissie van het extra verkeer op de Stevinstraat en Welgelegen is in de berekeningen ingevoerd. Overeenkomstig het standpunt van de provincies Zeeland en Noord Brabant wordt het verkeer op grotere afstand van de beoogde ontwikkeling, meer specifiek De Brabantse Wal, niet in de beoordeling betrokken omdat de provincies van mening zijn dan het extra verkeersaanbod dan opgaat in het algemene verkeersmodel. In dit verkeersmodel is rekening gehouden met toename van het verkeersaanbod als gevolg van economische ontwikkelingen.

De aanleg genereert ook een verkeersaanbod. Deze zal naar verwachting onder de hiervoor vermelde verkeersgeneratie blijven en daardoor niet maatgevend voor de beoordeling.

Verder is van belang dat het uit productie nemen van agrarische grond de stikstofemissie vermindert. Hierdoor is ook sprake van minder stikstofdepositie in de omgeving. Ook zal in verband met de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein binnen de planperiode de intensieve veehouderij in het plangebied worden beëindigd. Hierdoor komt veel stikstofruimte vrij. Omdat er een directe relatie is tussen de beëindiging van het bedrijf en de ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de vrijkomende stikstof worden aangewend voor de bedrijfsontwikkeling.

Uit de berekening blijkt dat er dan een afname is van de stikstofdepositie in de Natura 2000 gebieden

Oosterschelde en Krammer-Volkerak.

Natuurgebied	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j)			Hoogste depositie Situatie 2 (mol/ha/j)	Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte beschikbaar
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil			
Oosterschelde	0,23	0,03	- 0,20	0,10		
Krammer-Volkerak	0,52	>0,05	- 0,47	1,63		-

 Geen overschrijding

 Wel overschrijding

 Ontwikkelingsruimte beschikbaar*

 Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

 In tenminste één hectare is meer dan 60% van de ontwikkelingsruimte uitgegeven

* Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Figuur 4.4. Stikstofdepositie PAS-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling

Soortenbescherming: huidige ecologische waarden

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied (google earth), algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

In en langs de sloten zijn naar verwachting groeiplaatsen van de licht beschermde zwanenbloem aanwezig.

De vegetatie van de Mosterddijk bestaat uit kort gras en wordt altijd begraasd door rundvee. Van bijzondere flora is hier geen sprake.

Vogels

In de omgeving van het plangebied komen in de groenstroken tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. De sloten bieden mogelijk leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen. Vogels met vaste nesten worden hier door het ontbreken van bomen en bebouwing uitgesloten.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. Omdat bomen, bebouwing en doorgaande groen- of waterstructuren ontbreken heeft het plangebied geen functie voor vleermuizen.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik maken van het plangebied. Zwaardere beschermde soorten komen hier naar verwachting niet voor.

Vissen

Uit verspreidingsgegevens blijkt dat op Tholen geen matig of zwaar beschermde vissen voorkomen.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 4.2 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.2 naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
vrijstellings- regeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, grote kaardebol mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheftings- regeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	geen	nee
	vogels	cat. 1 t/m 4	geen	nee

Soortenbescherming: toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment

dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).

- Er komen geen tabel 2 en 3 soorten voor, zodat nader onderzoek niet nodig is.
- De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet 1998, het provinciale EHS-beleid en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen III en dus voor de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

4.9.2 Toetsing/onderzoek

Op Welgelegen III wordt niet voorzien in milieugevoelige functies, zoals bedrijfswoningen. Dat betekent kan worden gezondeerd op milieugevoelige functies in de omgeving. Op het naastgelegen bedrijventerrein Welgelegen II zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen in de dorpskern van Tholen aan de Koningin Julianastraat. De kleinste afstand van het te realiseren bedrijventerrein tot deze bestaande woningen bedraagt circa 120 meter.

In onderhavig bestemmingsplan wordt een milieuzonering opgenomen die is gebaseerd op de richtafstanden die horen bij de verschillende milieucategorieën. Op basis daarvan mag verwacht worden dat er geen milieuhinder nabij de bestaande woningen zal optreden. De maximale milieucategorie die wordt mogelijk gemaakt is 4.1.

Tevens dient opgemerkt te worden dat Welgelegen III zal worden ontsloten via het bedrijventerrein Welgelegen II. De maatgevende activiteiten (verkeersbewegingen) vinden dan ook op een nog grotere afstand van de woningen plaats. Bovendien is langs de provinciale weg N286 een dijk aanwezig en wordt rondom het bedrijventerrein ook nog een grondwal gerealiseerd. Wanneer te vestigen bedrijven passen binnen de milieuzonering is milieuhinder dan ook niet te verwachten.

4.9.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan is zorggedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Milieuhinder agrarische bedrijven

4.10.1 Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting¹ op een geurgevoelig object;
2. voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een geurgevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 4.3. Overzicht geurnormen Wgv

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Bedrijfsgebouwen zijn geurgevoelige objecten.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De afwijkende geurnormen en afstandseisen moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening (op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij).

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object¹ wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelasting geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.10.2 Onderzoek

De gemeente Tholen is voornemens binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan de vergunning van de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9 in te trekken en de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het nieuwe bedrijventerrein Welgelegen III zal dan ook geen geurhinder ondervinden ten gevolge van de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9. In de omgeving zijn verder geen veehouderijen aanwezig.

4.10.3 Conclusie

De vergunning voor de intensieve veehouderij aan de Groeneweg 9 wordt ingetrokken. Het aspect geurhinder een veehouderij staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare

objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden ($PR 10^{-6}$ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Risicozonering Windturbines

Bij de plaatsing van windturbines staat veiligheid voor de omgeving voorop. De kans dat een windturbine een veiligheidsrisico oplevert, is zeer klein (windturbines moeten immers aan strenge veiligheidseisen voldoen) maar niet uitgesloten. Voordat de overheid toestemming geeft voor de bouw van een windturbine, kan ze om een kwantitatieve risicoanalyse vragen. Het Handboek Risicozonering Windturbines (versie 3.1 uitgave mei 2014), dat is opgesteld in opdracht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, kan worden gebruikt als een praktijkrichtlijn voor het uitvoeren van een risicoanalyse voor windturbines.

4.11.2 Toetsing/onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in het bestemmingsplan ook niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Ten noordwesten van het plangebied is wel een risicovolle inrichting aanwezig. Het gaat hierbij om de eerdere genoemde intensieve veehouderij aan de Groeneweg die door de gemeente is aangekocht mede met het oog op de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hier vindt opslag van propaan plaats in een bovengrondse tank van 13.000 liter. Volgens de risicokaart is de $PR 10^{-6}$ risicocontour 23 m. De effectafstand van de inrichting is 390 m. De propaantank is op de noordelijke punt van het perceel gelegen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de effectafstand. Omdat de intensieve veehouderij op elk moment binnen de planperiode kan beëindigd en de gemeente de vergunning dan ook zal intrekken, is het aspect externe veiligheid vanwege deze inrichting niet van belang.



Figuur 4.5. Fragment risicokaart Zeeland met risicocontouren LPG-installatie intensieve veehouderij

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf SABIC Innovatieve Plastics BV te Bergen op Zoom. Uit de voor het bedrijf opgestelde kwantitatieve risico analyse (QRA) blijkt dat de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van deze inrichting maximaal 0,002 maal de oriëntatiewaarde betreft. Het plangebied ligt aan de buitenste rand van het invloedsgebied. Gezien de grote afstand heeft een eventuele ontwikkeling in dit plangebied geen significant effect op het groepsrisico. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient wel een beknopte verantwoording te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt een hoofdtransport aardgasleiding. Het gaat hierbij om de leiding Z-525-02. De leiding heeft een effectafstand van 70 m. Hiervoor is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld om de exacte hoogte van het groepsrisico te berekenen. Deze QRA is opgenomen in bijlage 7. Uit de QRA blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet buiten de leiding ligt. Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de ontwikkeling, dit heeft te maken met de hogere personendichtheid elders in Tholen. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient wel een beknopte verantwoording te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeente Tholen heeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg een route gevaarlijke stoffen aangewezen. Hieruit blijkt dat over de N286 vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden.



Figuur 4.6. Route vervoer van gevaarlijke stoffen

Hoewel over deze weg gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden is deze niet opgenomen in het Basisnet weg of de risicokaart. Voor de N286 is door de provincie Noord-Brabant een telling van het vervoer gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Uit deze tellingen blijkt dat in de getelde periode van 12 uur alleen brandbare vloeistoffen over de weg werden vervoerd. Dit betreffen omgerekend 195 tankwagens LF1 en 195 tankwagens LF2. Gezien de aanwezigheid van 2 LPG tankstations in Tholen, zal ten minste ook LPG (GF3) vervoerd worden over de N286.

Op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van Rijkswaterstaat (2011) kan de conclusie getrokken worden dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het bestemmingplan maakt een ontwikkeling mogelijk binnen een afstand van 200 m vanaf het tracé. Het aantal personen in het invloedsgebied zal met (6,4 ha x 40 werknemers per ha =) 260 personen toenemen. Dit aantal heeft, gezien de landelijke omgeving en lage bevolkingsdichtheid, nauwelijks invloed op de hoogte van het GR. De toename in personen zal niet leiden tot een overschrijding van de oriënterende waarde. De aanwezigheid van de weg vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient wel een beknopte verantwoording te worden opgesteld waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

Overig vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor of het water.

Windturbines

Mogelijke risico's rond een windturbine zijn het afbreken van de gondel, mastbreuk of het afbreken van een blad. In de planregels wordt daarom opgenomen dat de PR 10^{-6} -contour van windturbines binnen het eigen bouwperceel moet blijven.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen invloedsgebieden van de N286 en van de Bevi inrichting SABIC Innovatieve Plastics BV en de hogedruk aardgasleiding Z-525-02 dient, op grond het Bevi, Bevt en Bevb, het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is.

Het plangebied is vanuit drie richtingen te bereiken. Vanuit zuidelijke en oostelijke richting via de Curieweg - hoofdas Welgelegen en de Nieuwe Postweg - N286-A4, vanuit noordelijke richting door de verbinding Welgelegen-Langeweg-Nieuwlandse kruisweg en de Groeneweg en vanuit westelijke richting via de Akkerweg-Nieuwlandse weg. Deze route kan gebruikt worden als vluchtroute voor de aanwezige personen. Hiermee kunnen zij van de bron af vluchten. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Vanwege de ruime afstand tot het bedrijf SABIC Innovative Plastics B.V. is de bestrijdbaarheid op de planlocatie niet van toepassing. De bestrijding dient plaats te vinden bij de bron, op ruime afstand van de planlocatie.

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de aanwezige personen zelfredzaam zullen zijn. Blootstelling aan een toxisch gas is het maatgevende scenario voor de inrichting SABIC Innovative Plastics B.V.. Hier biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Ramen en deuren moeten eenvoudig kunnen worden gesloten in het geval van een incident. Voor zowel het fakkelbrands scenario (aardgasleiding) als een BLEVE scenario (N286) is vluchten van de bron af en schuilen de beste wijze van zelfredzaamheid. Het van belang dat de scenario's worden opgenomen in de bedrijfsnoodplannen.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.12.2 Onderzoek

In de paragraaf Externe veiligheid is al ingegaan op de aanwezige risicorelevante aardgasleiding in de omgeving van het plangebied. Er zijn verder geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.13 Wegverkeerslawaaai

4.13.1 Toetsing/onderzoek

Het aspect wegverkeerslawaaai is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dienen te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wet geluidhinder. Binnen dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen direct mogelijk gemaakt. Daarnaast blijkt uit de berekening van de verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein (zie paragraaf 4.2) dat geen sprake is van een significante verkeerstoeename op het omliggend wegennet (verkeerstoeename van 25% of meer). Hierdoor zullen bestaande geluidgevoelige bestemmingen langs deze wegen geen extra hinder ondervinden ten gevolge van wegverkeerslawaaai.

4.13.2 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.14 Industrielawaai

4.14.1 Toetsingskader

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidzone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van Industrielawaai. Nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone Industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

4.14.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen. In de huidige situatie zijn dergelijke inrichtingen hier ook niet aanwezig. Het aspect Industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Luchtkwaliteit

4.15.1 Beleid en normstelling

Wet milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀, of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is vastgesteld dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid bij de beoordeling van de

grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijnstof. In bijlage 5 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is aangegeven hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Tholen bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde van fijn stof $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 3 overschrijdingen per jaar voor de gehele provincie Zeeland.

Daarnaast staan in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit de regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven. Bij de berekening van de luchtkwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers- en industriële bronnen. Voor verkeer wordt onderscheid gemaakt tussen Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) betreffende stedelijke situaties met weinig hoogteverschillen; en Standaard Rekenmethode 2 (SRM 2) voor de bepaling van overige situaties. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het de Regeling beoordeling luchtkwaliteit is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

4.15.2 Toetsing/onderzoek

Door de ontwikkeling is er een toename van verkeer van 1.849 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Met de NLS-Rekentool is berekend wat voor effect deze toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Uit de NSL-Rekentool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs Welgelegen/N656 (maatgevende wegen nabij het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen $22,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , $20,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en $12,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 9 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.15.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar leefmilieu.

4.16 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

4.16.1 Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.16.2 Onderzoek en conclusies

In onderhavig bestemmingsplan worden activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Verder worden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen verwacht gelet op de kenmerken van het project (zoals de beperkte omvang van de uitbreiding van het bedrijventerrein in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals die in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële aspecten

5.1.1 Kostenverhaal

Regelgeving

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente indien nieuwe bouwplannen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan en er voor de gemeente sprake is van verhaalbare kosten (kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening). Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Als er te verhalen kosten zijn, dan legt de gemeente dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).

Toetsing

Op dit moment is het plangebied in eigendom bij de gemeente. De kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van het terrein, worden verdisconteerd in de grondprijs.

Conclusie

Een exploitatieplan is niet vereist omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Regelgeving

In artikel 3.1.6. van het Bro is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Hieronder wordt mede de financiële uitvoerbaarheid verstaan.

Toetsing

De financiële uitvoerbaarheid wordt door middel van een grondexploitatieberekening aangetoond. Deze berekening wordt voor het bestemmingsplan vastgesteld. Gelet op het vertrouwelijke karakter worden de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende verzekerd.

5.2 Resultaten overleg en inspraak

5.2.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6. van het Bro is tevens bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

De verplichting om tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn, is vastgelegd in artikel 3.1.1 van het Bro.

Het conceptontwerp (het 'voorontwerp') van het bestemmingsplan is toegezonden aan de provincies Zeeland en Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Zeeland, het waterschap Scheldestromen en omliggende, aangrenzende gemeenten. Hierna zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Ook heeft voorontwerp van het bestemmingsplan (met planidentificatienummer NL.IMRO.0716.BPWelgelegenIIIITH-VO01) van 27 november 2015 tot en met 8 januari 2016 ter inzage gelegen. Een ieder die in de gemeente een belang heeft, kon schriftelijk een inspraakreactie indienen over dit bestemmingsplan. Er is een inspraakreactie ingediend. Ook deze reactie is hierna samengevat en beantwoord.

5.2.2 Toetsing

Overlegreactie provincie Zeeland (brief 27 november 2015)

Samenvatting reactie

1. De provincie complimenteert de gemeente met het bedrijventerreinenprogramma. Het heeft zorgvuldig een goede omschrijving van de terreinen binnen de gemeente gemaakt op basis van een heldere analyse. Daarbij heeft de gemeente ook aandacht voor herstructurering van bedrijventerreinen en zoekt naar mogelijkheden voor verbetering van de ruimtelijke inpassing. Op enkele punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal beleid. Vooral het in de bedrijventerreinenprogramma genoemde aantal hectares is niet altijd goed vertaald in de overzichtstabel. Wanneer alle terreinen correct worden meegenomen, overschrijdt het aanbod de geraamde vraag van tien hectare. Vraag en aanbod moeten voldoende met elkaar in evenwicht zijn.
2. Conform de bestuurlijke afspraak van begin 2015 blijft het logistiek bedrijventerrein Welgelegen III buiten de overzichtstabel met hectares omdat het een bijzonder terrein is dat nooit binnen een raming zal passen. De huidige onderbouwing voor dit terrein is echter nog onvoldoende.
 - a. De onderbouwing voor vijftien hectare bedrijventerrein voor grote logistieke terreinen is nog onvoldoende om de vraag aan te tonen. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
 - b. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan worden alle vormen van bedrijvigheid toegestaan. Geadviseerd wordt in de regels op te nemen dat het terrein enkel is bedoeld voor 'groot logistiek'.
 - c. In de regels is opgenomen dat er geen kavels kleiner dan vijf hectare kunnen worden gekocht. Deze regel voorkomt zelfstandig niet dat er geen reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Geadviseerd wordt deze regel te handhaven mits de toegestane bedrijvigheid wordt beperkt tot 'groot logistiek'.

Reactie gemeente Tholen

1. Het bedrijventerreinprogramma wordt aangepast, waarbij Welgelegen III als bijzondere locatie voor grote logistieke bedrijven niet wordt meegenomen in de hectares.
2. De onderbouwing is nader aangevuld met een onderzoek van Stec Groep.
 - a. Uit de onderbouwing blijkt dat er behoefte bestaat aan een dergelijk terrein en dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
 - b. Het advies wordt overgenomen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein is opgenomen dat het bedrijventerrein is bestemd voor grote logistieke bedrijvigheid en distributiebedrijven.
 - c. Zie reactie op ad 2b.

Overlegreactie Veiligheidsregio (brief 23 december 2015)

Samenvatting reactie

Het advies van de veiligheidsregio (VRZ) heeft betrekking op het bestemmingsplan en over de beheersbaarheid binnen het plangebied. Dit laatste is formeel niet relevant voor het bestemmingsplan maar wel voor de veiligheid in breder opzicht.

1. Gevraagd wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV uit Bergen op Zoom en aan de wijziging Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes, de Regeling basisnet en de wijziging van de Regeling bouwbesluit.
2. Ten aanzien van de regels wordt het volgende geadviseerd:
 - a. in aansluiting op het naastgelegen bestemmingsplan Slabbecoornpolder -Welgelegen, voor niet-zelfstandige kantoren een maximaal bruto vloeroppervlak van 1000 m² aanhouden;
 - b. uitsluiten functies voor extra kwetsbare en/of beperkt personen ongewenst (kinderdagverblijven, wellness, ect.) in verband met zelfredzaamheid;
 - c. opnemen dat de PR 10⁻⁶-contour van windturbines binnen eigen perceel moeten blijven;
 - d. opnemen verplichting in wijzigingsbevoegdheid die nieuwe Bevi- bedrijven/risicovolle inrichtingen mogelijk maakt om de VRZ om advies te vragen.
3. Verder adviseert de VRZ een aantal niet ruimtelijk te borgen maatregelen in overweging te nemen die de zelfredzaamheid van personen in het plangebied moeten verbeteren:
 - a. Gebouwen en vluchtroutes haaks op de hogedruk aardgasleiding realiseren;
 - b. Externe veiligheid opnemen in het calamiteitenplan van bedrijven en in de BHV-instructies.
4. Daarnaast heeft de VRZ de volgende opmerkingen en adviezen over aspecten als bluswater en bereikbaarheid:
 - a. Betrek in een vroeg stadium de brandweer/VRZ bij de ontwikkeling van de daadwerkelijke infrastructuur en daarmee de bereikbaarheid van te bouwen objecten in het gebied.
 - b. realiseer vanaf de Akkerweg of Nieuwlandseweg één of meerdere ontsluitingsmogelijkheden om het plangebied te allen tijde bereikbaar te maken voor hulpdiensten. Een tweede ontsluiting van het plangebied is gewenst.
 - c. toekomstige bebouwing anders dan woningen dient tot op een afstand van 10 meter benaderbaar te zijn dooreen brandweervoertuig.
 - d. Zorg voor voldoende primaire bluswatervoorziening die binnen 3 minuten kan worden opgebouwd, zodat continuïteit van blussen gegarandeerd is voor ten minste 1 uur. In het plangebied liggen momenteel geen waterleidingen en zijn eveneens geen bovengrondse of ondergrondse brandkranen aanwezig. Deze zijn wel aanwezig in de omgeving van het plangebied maar liggen op te grote afstand.
 - e. Gezien het oppervlak van en de afstanden binnen het plangebied dient op minimaal één plaats een secundaire bluswatervoorziening te worden aangelegd. De maximale afstand tot de 1^e bluswatervoorziening bedraagt maximaal 300 meter.
 - f. Maak de in het plangebied aangegeven waterpartij (ter hoogte van de Curieweg/Akkerweg) geschikt als secundaire bluswatervoorziening. En voorzie deze locatie van een opstelplaats voor brandweervoertuigen.

Reactie gemeente Tholen

1. Hieraan wordt tegemoet gekomen.
2. Hierover wordt het volgende opgemerkt:
 - a. In het aangrenzende bestemmingsplan Welgelegen is de maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m gekoppeld aan zelfstandig kantoren, die met de aanduiding 'kantoor' worden geregeld. Niet-zelfstandige kantoren zijn niet gemaximeerd. Er is geen dringende reden uit oogpunt van externe veiligheid om dit alsnog in het bestemmingsplan Welgelegen III te regelen.
 - b. Genoemde functies voor extra kwetsbare en/of beperkt personen zijn strijdig met de bestemming Bedrijventerrein en behoeven daarom niet expliciet te worden uitgesloten
 - c. In de planregels wordt opgenomen dat de PR 10⁻⁶-contour van windturbines binnen het eigen

- bouwperceel moet blijven.
- d. Het opnemen van een verplicht advies in wijzigingsbevoegdheid die nieuwe Bevi-bedrijven/risicovolle inrichtingen mogelijk maakt, wordt niet nodig en wenselijk geacht. Dat zou namelijk betekenen dat een besluit niet eerder kan worden genomen alvorens de VRZ heeft geadviseerd. Dat neemt niet weg dat het college in voorkomend geval een zorgvuldig gemotiveerd besluit zal moeten nemen, waarbij deskundigen (in ieder geval de VRZ) zullen worden gevraagd om advies.
 3. In het kader van toekomstige bouwplannen in het plangebied zal nader overleg over bouwplannen, terreininrichting, calamiteitenplannen en BHV-instructies plaatsvinden met de Veiligheidsregio
 4. In het kader van het bouwrijp maken van het plangebied zal contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio met betrekking tot de aspecten als bluswater en bereikbaarheid.

Overlegreactie Provincie Noord-Brabant (brief 7 januari 2016)

Samenvatting reactie

Het is evident dat er vraag naar grootschalige logistiek bedrijfslocaties aanwezig is. In haar rapport "Advies werklocaties; anders samenwerken aan werklocaties" benadrukt SER-Brabant dat er voor de allocatie van deze bedrijfsvestigingen wel een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden. Zij adviseert daarbij om ook rekening te houden met de uitkomsten van het BO-MIRT onderzoek Goederencorridor Zuid.

Mede vanwege dit advies, maar ook met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking, had de provincie Noord-Brabant het dan ook op prijs gesteld indien dit plan geagendeerd was voor het PoHo RO van de RWB, dan wel het RRO West-Brabant.

Gegeven de aard en de schaal van bedrijfslocaties voor (zeer) grootschalige logistiek ziet de provincie Noord-Brabant bovendien een noodzaak om hierover, naast de regionale afstemming, ook bovenregionaal af te stemmen. In het RRO eind 2015 is het voorstel gedaan om tot een aanpak te komen om deze bovenregionale afstemming gezamenlijk vorm te geven. Zij zullen hiertoe als eerste stap begin februari een bestuurlijke bijeenkomst beleggen. De uitnodiging hiervoor loopt via het secretariaat van de RWB.

Op basis van het hier bovenstaande zou de provincie Noord-Brabant het dan ook op prijs stellen indien dit plan in de komende periode geagendeerd wordt in (één van de) hierboven genoemde gremia zodat ook op het niveau van de regio tot een nadere afstemming met betrekking tot de allocatie van grootschalige logistiek gekomen kan worden.

Reactie gemeente Tholen

Erkend wordt dat de termijn waarbinnen met de regio West-Brabant wordt gesproken vrij kort is geweest. Dit had te maken met een concrete vraag van een groot logistiek bedrijf naar de vestigingsmogelijkheden in Tholen, waarop de gemeente snel wilde inspelen. Voor deze vraag was nog geen sprake van een plan of voornemen voor grote logistieke bedrijven. Regionaal overleg was dan ook niet opportuun.

In verband met de eisen aan de toetsing van de ladder van duurzame verstedelijking is in de afgelopen periode de onderbouwing nader aangevuld met een onderzoek van Stec Groep. Uit de onderbouwing blijkt dat er behoefte bestaat aan een dergelijk terrein en dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast heeft de gemeente Tholen in het kader van hun deelname aan de RWB in overleg een addendum opgesteld, dat toegevoegd is aan het Afsprakenkader Bedrijventerreinen West-Brabant. (kader op pagina 21). In het laatste overleg (op 13 juli 2016) van het subregionale overleg Westhoek met betrekking tot dit onderwerp is in het verslag het volgende opgenomen: "Tholen neemt niet direct

deel aan de afspraken die de regio met de provincie maakt. Er is een addendum toegevoegd vanuit Tholen. De ontwikkeling van een bedrijventerrein komt in november in de gemeenteraad in Tholen. Tholen is bereid om dan een rondje langs de gemeenten te maken om e.e.a. toe te lichten.”

Overlegreactie Gemeente Moerdijk (brief 7 januari 2016)

Samenvatting reactie

1. Het college van Gemeente Moerdijk betreurt het dat tijdige regionale afstemming over de ontwikkeling van een logistiek bedrijventerrein van 17 ha in Tholen is uitgebleven en dat overleg over het plan met Gemeente Moerdijk niet eerder heeft plaatsgevonden dan 6 januari jl.
2. Op regionaal niveau (West-Brabant) zijn afspraken gemaakt over concentratie van nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen, waarbij Logistiek Park Moerdijk (LPM) is aangewezen als locatie hiervoor. Dit LPM omvat 142 ha netto voor logistieke vestigers groter dan 5 ha. Uw stelling dat West-Brabant, waar Tholen een sterke oriëntatie op heeft, steeds minder goed kan voorzien in de vraag naar grote logistieke kavels deelt de gemeente Moerdijk niet.
3. Gemeente Moerdijk hecht aan de regionale afspraken over de bedrijventerreinontwikkelingen, waarbij hun insteek is dat de regio in geheel hier economisch beter van wordt. Naast de eerder aangehaalde regionale afspraak over concentratie van grootschalige logistiek, pleit de gemeente voor een eerlijk en gelijk speelveld, ook waar het gaat om de te hanteren grondprijzen, die marktconform moeten zijn.

Reactie gemeente Tholen

1. Erkend wordt dat de termijn waarbinnen met de regio West-Brabant wordt gesproken vrij kort is geweest. Dit had te maken met een concrete vraag van een groot logistiek bedrijf naar de vestigingsmogelijkheden in Tholen, waarop de gemeente snel wilde inspelen. Voor deze vraag was nog geen sprake van een plan of voornemen voor grote logistieke bedrijven. Regionaal overleg was dan ook niet opportuun.
2. Wanneer op het LPM gronden kunnen worden uitgegeven aan grote logistieke bedrijven, dan kan inderdaad voor een belangrijk deel worden voorzien in de vraag. Het LPM zal dan gaan concurreren met Welgelegen III. Gemeente is echter van mening dat er voor beide terreinen kansen liggen in de markt en dat er voldoende vraag zal zijn.
3. Ook Tholen hecht aan goede regionale afstemming over de bedrijventerreinontwikkelingen. Anders dan de gemeente Moerdijk is zij van mening dat dit niet betekent dat alle grootschalige logistiek moet worden geconcentreerd in West Brabantse gemeenten, in het bijzonder Moerdijk. Het bedrijventerrein bij Tholen is sinds jaar en dag een (boven) regionaal bedrijventerrein met concurrerende grondprijzen. De prijzen in Tholen liggen lager dan in West Brabant omdat de gemeente Tholen minder kosten hoeft te maken om de gronden te verwerven en omdat Tholen om strategische redenen (o.a. bereikbaarheid arbeidsmarkt) genoeg neemt met minder opbrengsten.

Overlegreactie waterschap Scheldestromen (brief 13 januari 2016)

Samenvatting reactie

1. In het kader van oppervlaktewater en waterberging worden enkele gegevens gemist en wordt opgemerkt dat op de inrichtingstekening het stuwteken niet op de juiste plaats staat.
2. Indien werken uitgevoerd worden waarbij de bestaande persleiding wordt gekruist, dient een mantelbuis te worden aangelegd voor de persleiding.

Reactie gemeente Tholen

1. De inrichtingstekening wordt aangepast en toegezonden aan het Waterschap.
2. Zoals gebruikelijk zal de gemeente Tholen het Waterschap betrekken bij de uitvoering van werken en afstemmen met het Waterschap.

Overlegreactie Gasunie (e-mail 18 dec 2015)

Samenvatting reactie

1. De belemmeringenstrook op de verbeelding is te breed. Een strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding is voldoende.
2. De nieuwe bestemmingen Verkeer en Water verdragen zich niet met de aanwezigheid van de gasleiding. Geadviseerd wordt het plan zodanig aan te passen zodat de veiligheidsaspecten niet in het geding zijn.
3. In de regels is de druk van de gasleiding opgenomen, gevraagd wordt om de druk niet op te nemen om in de toekomst bij kleine wijzigingen niet onnodige procedures te moeten voeren.
4. Voorgesteld wordt om een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming Leiding- Gas bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt. De Gasunie verwijst in dit kader naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. Verzocht wordt om het plan zodanig aan te passen dat de gasleiding niet in de High Impact Zone van windturbines komt te liggen.

Reactie gemeente

1. De breedte van de dubbelbestemming Leiding – Gas wordt versmald van 2 x 5 meter naar 2 x 4 meter.
2. Het plan wordt aangepast zodat de leiding niet meer in de bestemming Water ligt. De bestemming Verkeer is geen nieuwe bestemming maar een voortzetting van de huidige (planologische) situatie.
3. Aan deze vraag wordt niet tegemoet gekomen. Het wijzigen van de maximale werkdruk van een gasleiding kan namelijk ook effect hebben op het plaatsgevonden risico en het groepsrisico en op die manier planologische gevolgen hebben. Het wijzigen van de maximale werkdruk van enige leiding wenst het gemeentebestuur te koppelen aan een omgevingsvergunning met daaraan de randvoorwaarden dat uit een QRA van de gewijzigde leiding moet blijken dat er geen ruimtelijke gevolgen van deze ingreep zijn.
4. Aan deze vraag wordt niet tegemoet gekomen. In de betreffende uitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de keuze voor een plan met meervoudige of dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar is, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies is aangegeven en deze geen zodanige tegenstrijdigheden bevatten dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Naar het oordeel van de gemeente is in de dubbelbestemmingen zoals opgenomen in de artikelen 8 tot en met 12 van de planregels de onderlinge rangorde met de enkelbestemmingen voldoende aangegeven nu is bepaald dat de gronden met deze bestemming - in overeenstemming met het bepaalde in de SVBP 2012 - mede zijn bestemd voor de desbetreffende dubbelbestemming(en). Van belang daarbij is dat voor het bouwen en grondwerkzaamheden ten behoeve van de samenvallende bestemmingen steeds aan het leidingenbelang dient te worden getoetst. Activiteiten die strijdig zijn met het leidingbelang zijn ook strijdig met het bestemmingsplan.
5. De High Impact Zone (HIZ) van een windturbine is de afstand die overeenkomt met de masthoogte plus een derde van de wielengte. De windturbines in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben een masthoogte van 17 meter. De wielengte is niet bepaald, maar in de markt zijn de maximale diameters circa 5,5 meter gangbaar, ofwel een wielengte van circa 3 meter. Hiermee is de HIZ een cirkel van 18 meter rond de windturbine. De kortste afstand tussen het hart van de leiding en de bestemming Bedrijventerrein bedraagt circa 18 meter. Tussen de leiding en het uitgeefbare terrein ligt een strook voor landschappelijke inpassing. In deze strook wordt een grondwal gerealiseerd met een hoogte van ten minste 3 meter met daarop hoge opgaande beplanting. Als er al kleine windturbines worden geplaatst, dan is de kans erg klein dat deze in de bestemmingsgrens of 3 meter daaruit worden geplaatst. Niettemin wordt in de regels van de bestemming Bedrijventerrein opgenomen dat windturbines worden gebouwd op een afstand van ten minste 5 meter uit de bestemmingsgrens. Daarmee wordt voldoende aan de vraag tegemoet gekomen.

Aanvullend wenst de gemeente op te merken dat richting de Gasunie reeds is aangegeven dat de

Gasunie bij de uitvoering van werken in de nabijheid van de gasleiding betrokken zal worden.

Inspiraakreactie fam. Zandijk (brief 7 januari 2016)

Samenvatting reactie

De familie maakt zich zorgen over de ontwikkeling van het industriegebied in de richting van hun nieuwe woning die wordt gebouwd aan de Nieuwlandse Kruisweg 1. Ook vindt zij het opmerkelijk dat tijdens behandeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw daarvan door de gemeente niet is gecommuniceerd over eventuele plannen voor uitbreiding van Welgelegen.

Verder hebben zij van de gemeente vernomen dat er plannen zijn voor een nieuwe ontsluiting voor Welgelegen ter hoogte van het viaduct. Dit is pal langs hun perceel. De familie merkt naar aanleiding van het plan het volgende op:

6. Toename van verkeer op de Nieuwlandseweg en aansluitende wegen. Hieruit voortvloeiende vermindering van de verkeersveiligheid. Deze route wordt veel gebruikt door schoolgaande kinderen.
7. Toename van geluidhinder: de komst van grote (logistieke) bedrijven brengt veel transportbewegingen met zich mee en wellicht 24/7. Ook verstoring van de zondagsrust.
8. De doorslag tot de aankoop van hun perceel was de unieke rustige locatie met wijds uitzicht. Door deze plannen zal dit in sterke mate afnemen.
9. Bovenstaande punten leiden ongetwijfeld tot een grote waardevermindering van onze nieuwe woning en zal hun woongenot ernstig aantasten.

Reactie gemeente Tholen

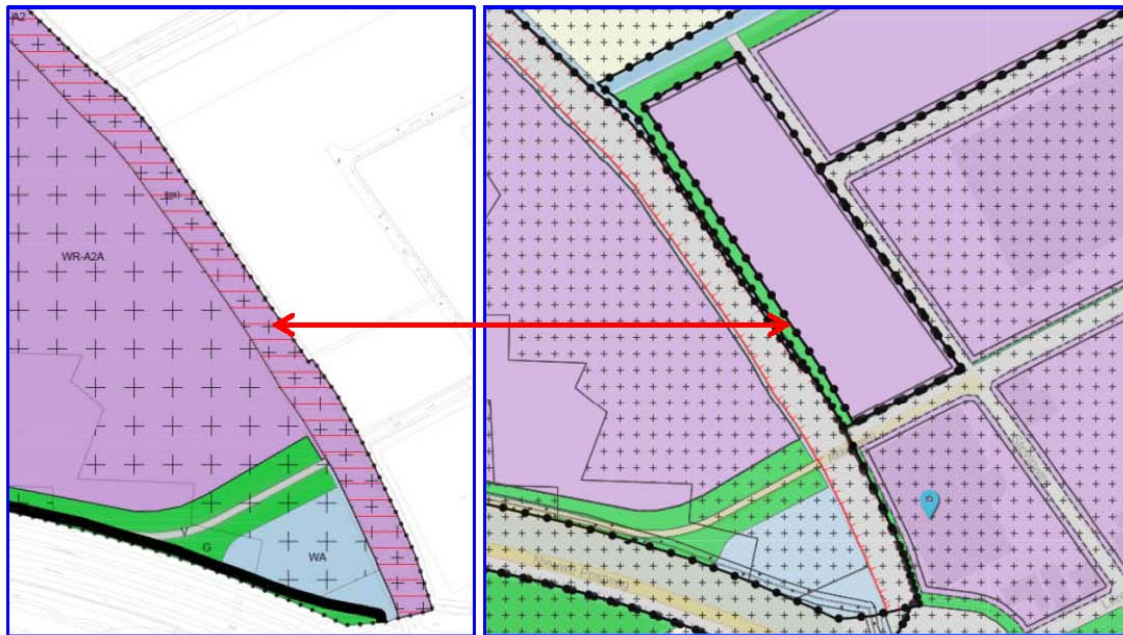
1. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning van de familie was nog niet geheel zeker dat de gemeente Tholen ter plaatse van dit bestemmingsplan een bedrijventerrein wenste te realiseren. Wel was voor een ieder bekend dat de gronden in eigendom waren van de gemeente en dat in het verleden plannen voor deze locatie gemaakt zijn voor een sportcomplex met bijbehorende voorzieningen. Er wordt niet uitgegaan van een toename van verkeer op de Nieuwlandseweg en aansluitende wegen. In paragrafen 2.4.3 en 4.2. van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het verkeer van en naar het gehele bedrijventerrein wordt afgewikkeld via de weg Welgelegen in vooral zuidelijke en oostelijke richting (Nieuwe Postweg - N286-A4) en in noordelijke richting (Oud Vossemeersedijk/N656-N257-N59. Circa 1/8 van de verkeersgeneratie wordt in noordelijke richting afgewikkeld en het overige deel in zuidelijke richting.
2. De korte afstand van de woonbestemming aan de Nieuwlandse kruisweg 1 tot aan de toekomstige bedrijfsbestemming van Welgelegen III bedraagt circa 300 meter. De bedrijven die mogelijk worden gemaakt zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1. van de in het bestemmingsplan gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dergelijke bedrijven geldt voor alle milieuaspecten (waaronder geluid) een aan te houden richtafstand tot woningen van derden van 200 of 100 meter, afhankelijk van het omgevingstype ('rustig buitengebied', vergelijkbaar met omgevingstype 'rustige woonwijk' danwel 'gemengd gebied'). In beide gevallen wordt ruimschoots aan de vereiste richtafstand voldaan. Bovendien is Welgelegen III geen gezoneerd industrieterrein waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen. Een significante of onacceptabele toename van geluidhinder is dan ook niet te verwachten. Van verstoring van de zondagsrust zal evenmin sprake zijn.
3. Door de voorgenomen ontwikkeling worden genoemde kwaliteiten niet beperkt. Uit het voorgaande beantwoording blijkt dat het rustige karakter niet wordt verstoord. Het wijds uitzicht is alleen mogelijk vanaf de openbare weg en de voorzijde van het perceel. De woningbouw op het perceel aan de Nieuwlandseweg is namelijk mogelijk gemaakt met de voorwaarde dat het perceel aan overige zijden wordt ingeplant met windhagen die dienen voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen op woonpercelen tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen. Verder wordt slechts een klein deel van het uitzicht op de omgeving beïnvloed door het nieuwe bedrijventerrein.
4. Een grote waardevermindering van de nieuwe woning als gevolg van de aanleg van het

bedrijventerrein Welgelegen III wordt niet verwacht. Als de familie van mening is dat zij planschade lijden dan kan daarvoor een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend. Die zal dan een analyse maken en bezien of aan de wettelijke criteria daarvoor wordt voldaan

5.3 Ambtshalve aanpassingen

Na afronding van de fase overleg en inspraak is besloten om het plan om enkele onderdelen aan te passen:

- In paragraaf 4.3.(Landschap) is beschreven dat er een landschappelijk element aanwezig is, namelijk de cultuurhistorisch waardevolle Mosterddijk. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor een artikel 12 Waarde - Beschermde dijk (dubbelbestemming). Op de verbeelding was echter alleen de bestemming Verkeer opgenomen. Het is de bedoeling om een gedeelte van de dijk te verplaatsen naar de buitenrand van het bedrijventerrein en de vrijkomende gronden toe te voegen aan het bedrijventerrein. Hiermee ontstaat een aaneengesloten bedrijventerrein met Welgelegen II. Om dit mogelijk te maken was in het voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1) om de bestemming Verkeer te wijzigen in Bedrijventerrein. Om een extra procedure te voorkomen is besloten om van het dijkgedeelte dat aansluit op het toekomstig bedrijventerrein de verkeersbestemming direct te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein met de aanduiding 'ontsluiting'. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn toegangswegen weliswaar mogelijk, maar het de aanduiding worden ook hoofdontsluitingswegen mogelijk gemaakt. Er is bovendien afgezien van het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Beschermde dijk.
- Voor het noordelijk deel van de Mosterddijk is de hiervoor vermelde dubbelbestemming wel opgenomen. Hier wordt de dijk gehandhaafd.
- De watergang ten westen van dit dijkgedeelte is niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Welgelegen III omdat dit water al goed is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Tholen'. Aan de oostzijde is de plangrens opgeschoven richting de bedrijvenbestemming in de bestemmingsplannen Slabbecoornpolder-Welgelegen en Welgelegen II - fase 3 (zie figuur 5.1.)
- De aanduiding 'ontsluiting' is ook opgenomen voor een strook aan de noordzijde van het toekomstige bedrijventerrein Welgelegen III (binnen de bestemmingen Bedrijventerrein en Groen). Het is de bedoeling dat op termijn een rechtstreekse ontsluiting op de provinciale weg N286 wordt aangelegd. In paragraaf 2.4. is hier al op ingegaan (zie ook figuur 2.1. Ruimtelijke opzet Welgelegen III). Er vinden momenteel ook studies plaats naar een dringend gewenste verkeersveiliger verbinding tussen Tholen-stad en Oud-Vossemeer. De nieuwe hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt mogelijk onderdeel van deze verbinding, dat dan een (ver)nieuw(d)e provinciale weg N656 wordt. Het definitieve tracé ter hoogte van Welgelegen III is nog niet bekend. Vooruitlopend daarop is het gewenst om binnen het plangebied al een mogelijkheid te hebben om – zij het tijdelijk – te kunnen aansluiten op de provinciale weg N286.



Figuur 5.1 Plangrens aangesloten op bedrijvenbestemmingen aangrenzende plannen

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van de vraag naar grote logistieke kavels

Inleiding

De gemeente Tholen is van plan een uitbreiding te realiseren op bedrijventerrein Welgelegen. Het gaat om 15 hectare bedrijventerrein met als beoogde doelgroep de grotere logistieke bedrijvigheid. Ter ondersteuning van deze ambities wil de gemeente Tholen graag de groeiende behoefte aan grote kavels binnen de logistiek onderbouwen. Deze notitie gaat hierop in. Daarbij is gebruik gemaakt van bureau-expertise van ARCUSplus, eerder verricht onderzoek in de logistiek en de regio Zuidwest-Nederland, en recente marktrapporten over de logistiek.

Er is in Nederland een blijvende vraag naar distributiecentra

Diverse onderzoeken onderstrepen de toenemende vraag naar distributiecentra. Zo signaleert DTZ Zadelhoff een hoge totaalopname in 2014 (970.000 m² vastgoed) en een zich doorzettende trend van de hoge marktdynamiek in de eerste helft van 2015. Ook makelaar JLL ziet een stijgende vraag naar logistiek. Men signaleert dat de vraag vanaf 2009 weer jaarlijks groeit. Een andere indicator van de vraag is het feit dat de totale logistieke voorraad in Nederland sinds 2000 is toegenomen met circa 72% (JLL, 2015).

Uit een onderzoek van Stec Groep (2015) onder verladers en logistieke dienstverleners blijkt bovendien dat er ook de komende jaren een grote logistieke verplaatsingsdynamiek zal zijn. De rapportage toont dat 55% van de grote logistieke bedrijven in Nederland de komende jaren wil uitbreiden, groeien of verplaatsen. De aanhoudende vraag naar grote, hoogwaardige distributiecentra wordt verder onderstreept door de bereidheid van vastgoedpartijen als Groep Heylen, Prologis en VDR om grote metrages logistiek vastgoed op risico te ontwikkelen.

Er zijn verschillende verklaringen voor deze dynamiek. Zo zorgen de gunstige ligging van Nederland, de hoogwaardige infrastructuur en de verdere groei van online-verkoop in Europa ('e-commerce') er voor dat Nederland zeer aantrekkelijk blijft voor de vestiging van Europese distributiecentra. Het economisch herstel draagt ook bij. Tevens zorgt consolidatie binnen de sector – het optimaliseren van de supply chain – voor beweging. Verder worden er door trends als e-commerce andere, hogere eisen gesteld aan logistiek vastgoed, waardoor de behoefte aan nieuwbouw groeit. Daar komt bij dat (internationale) beleggers logistiek vastgoed momenteel als een interessante beleggingscategorie beschouwen.

De vraag naar logistiek vastgoed in Nederland concentreert zich al jaren rondom de Mainports, Brabant en Noord-Limburg. DTZ signaleert daarbij een steeds sterkere focus op de as Rotterdam-Venlo, vanwege de aanwezige ruimte, de relatief lage grondprijzen en de gunstige ligging aan doorvoerroutes naar het achterland. Transactiecijfers van JLL onderschrijven dit beeld (zie bijlage I). In het eerder genoemde onderzoek van Stec Groep komt Zuid-Nederland ook als

belangrijkste voorkeursregio van logistieke bedrijven naar voren. De regio's West-Brabant, Tilburg en Venlo-Venray vormen dan ook al jarenlang de top 3 van logistieke hotspots¹. Recent bracht ook JLL een logistieke ranking uit van alle 40 COROP-regio's. De top vijf werd hierbij eveneens gevormd door regio's in Brabant en Limburg.

De schaalvergroting van distributiecentra zet zich door

Een belangrijke trend binnen de logistiek is de schaalvergroting. Onderzoek van JLL toont dat er voor de periode 2008/2009 nauwelijks grootschalige transacties (>40.000 m²) plaatsvonden, maar dat deze inmiddels goed zijn voor circa 25% van de jaarlijkse transactiedynamiek. Ook Stec Groep ziet de binnen de bovenregionale vestigingsdynamiek in Nederland het aandeel van vragers boven de 5 hectare toenemen tot boven de 25%.

Recente aankondigingen van nieuwbouwprojecten onderschrijven dit beeld. Zo omvat het nieuwe distributiecentrum van Michael Kors in Venlo ruim 90.000 m², terwijl Bol.com in Waalwijk streeft naar een nieuw centrum van 200.000 m². Wehkamp bouwt in Zwolle het grootste geautomatiseerde e-commerce distributiecentrum ter wereld van 35.000 m². Ook worden er op meerdere locaties megahallen op risico gebouwd die de 100.000 m² in sommige gevallen makkelijk overstijgen (zie bijlage II). Deze nieuwbouw wordt mede gevoed door de schaarste aan modern, passend logistiek vastgoed.

De behoefte aan schaalvergroting kan worden verklaard uit de sterke groei van de goederenstromen als gevolg van de opkomst van online verkoop (meer omzet, grotere afzetgebieden en retourstromen). Mede door de opkomst van e-commerce vinden er bovendien meer activiteiten plaats in distributiecentra (backoffice, assemblage) en neemt de diversificatie van producten binnen die centra toe. Schaal is daarbij, zeker voor retailers, een belangrijk concurrentievoordeel om effectief en efficiënt te opereren. Maar ook voor logistieke dienstverleners is het realiseren van schaalvoordelen aantrekkelijk om competitief te blijven, metrages optimaal te benutten en een optimale bezorging van goederen te realiseren. Partijen als DHL opteren daarom bij voorkeur voor minder, maar grotere distributiecentra, bij voorkeur gevestigd op logistieke 'hotspots'.

Derhalve wordt de beschikbaarheid van grote tot zeer grote kavels een steeds belangrijkere locatiefactor in de logistiek. Op dit moment kan vooral Venlo hier goed in voorzien. Deze gemeente verkocht in de afgelopen anderhalf jaar reeds 70 hectare bedrijventerrein. Het ging hierbij slechts om een handvol transacties/gebruikers! Niet alleen de omvang van de kavel is overigens van belang, maar ook het juiste formaat kavel. Bij voorkeur zijn deze rechthoekig en hebben ze een diepte van 185 tot 200 meter, onder andere om per 1.000 m² gebouw één loading dock te kunnen realiseren. Daarbij is een bouwhoogte van 15 tot 20 meter tegenwoordig de minimale standaard. Omdat klanten steeds hogere eisen stellen en producten

¹ Logistiek.nl organiseert jaarlijks deze verkiezing van logistieke hotspots.

een kortere life-cycle hebben, staan logistieke partijen daarnaast vaak onder flinke tijdsdruk bij locatiekeuzeprocessen. Het *snel* operationeel kunnen zijn op een bepaalde locatie speelt een steeds grotere rol bij beslissingen; denk daarbij met name aan snelle, soepel procedures met betrekking tot plannen en vergunningen. En om goed in te spelen op de hoge dynamiek is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden eveneens een pré.

Positie en kansen van Tholen binnen deze marktdynamiek

Al meerdere jaren heeft Zuidwest-Nederland en met name West-Brabant een zeer sterke positie en een hoog marktaandeel bij het aantrekken van (internationale) distributiecentra. West-Brabant trok in de periode 2000-2014 liefst 37 bovenregionale distributiecentra aan en is daarmee met afstand de nummer één. Venlo (20) en Tilburg (14) volgen op afstand². De sector logistiek is bovendien goed voor ruim 40% van de door REWIN gecreëerde arbeidsplaatsen in de afgelopen drie jaar.

Mede door deze sterke aantrekkingskracht en de recente komst van grote vestigers zoals Forever21, Primark en American Eagle neemt de beschikbaarheid van grote kavels in West-Brabant evenwel af. Zowel Bergen op Zoom (Noordland) als Roosendaal (Borchwerf II) beschikt over steeds minder ruimte voor nieuwbouw³. En de locatie Nieuw Prinsenland heeft gekozen voor een specifiek *label* in de vorm van agrofood. De komst van Logistiek Park Moerdijk, waar juist de grotere kavels beschikbaar komen, laat nog op zich wachten. Er is dus geen alternatief voor partijen die nu of op korte termijn grote logistieke kavels zoeken in de regio. En, zoals eerder aangegeven, bestaand vastgoed voldoet veelal niet aan de gestelde eisen. Kortom, de concurrentiepositie van West-Brabant als logistieke vestigingsplaats staat onder druk, met name door de beperkte, directe beschikbaarheid van grote kavels. Niet voor niets daalde West-Brabant in de (Logistiek.nl) ranking van *hotspots* naar de derde positie, nadat men jarenlang met Venlo-Venray om de eerste plaats streed. De regio is niet meer de absolute koploper, maar één van de leden van de 'kopgroep' geworden.

Niettemin zal West-Brabant ook de komende jaren aantrekkelijk blijven voor logistiek en distributie. Dit onder meer dankzij de goede infrastructuur, het nog steeds sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten. Wel zal gewerkt moeten worden aan de (snelle) beschikbaarheid van ruimte. Hiermee kan worden ingespeeld op de trend van schaalvergroting en op de steeds kortere doorlooptijden die klanten wensen bij het opstarten van een logistieke operatie.

De te realiseren logistieke kavel op Tholen, met totale omvang van 15 hectare, is vanuit dit perspectief een zeer belangrijke aanvulling. Voor de komende jaren is dit in feite de enige

² Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen, Stec Groep

³ Op Noordland zijn geen grote kavels meer beschikbaar en op Borchwerf II beschikt nog over twee grote kavels en een locatie met bouwclaim van ontwikkelaar Groep Heylen (bron: REWIN, Borchwerf II)

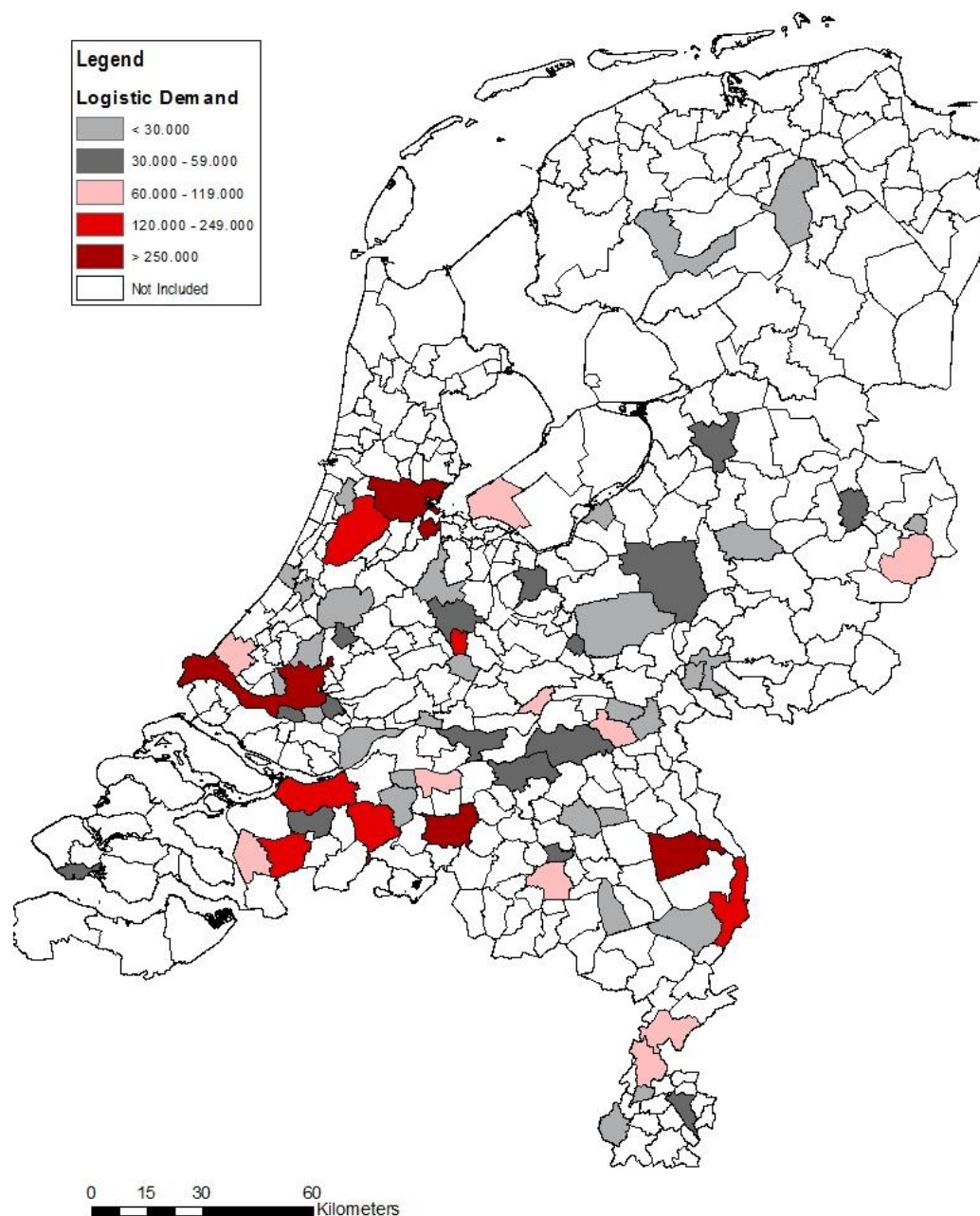
nieuwe bouwlocatie voor grote logistiek in de regio. Het gebied ligt bovendien op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. De afstand van de locatie Welgelegen tot de snelweg A4 bedraagt daarbij slechts enkele kilometers. Naast ruimte is dus ook de factor bereikbaarheid goed ingevuld. Tevens zijn de (huidige) grondprijzen op Tholen concurrerend.

Conclusies

De vraag grote logistieke kavels (> 4 hectare) blijft de komende jaren hoog in Nederland, en in het bijzonder in de as Rotterdam-Venlo. West-Brabant kan echter steeds minder goed voorzien in deze kavels. De te realiseren logistieke kavel(s) op Tholen zijn vanuit dit perspectief kansrijk te noemen. De locatie Welgelegen maakt in feite onderdeel uit van het bewezen logistieke vestigingsklimaat van West-Brabant en biedt, mede door de komst van de A4, voldoende kwaliteiten om grotere distributiecentra te huisvesten.

Bijlage I

Heat map of logistic demand in the Netherlands (2010-2015 Q1)



Source: JLL, 2015

Bijlage II

Voorbeelden recente transacties 'megahallen' logistiek in Nederland

Partij	Locatie	Metrage/omvang pand
Bol.com/Docdata	Waalwijk	200.000
Leeyen	Bron	145.000
Groep Heylen	Venlo	140.000
Prologis	Tilburg	100.000 (waarvan 25.000 m2 voor Coolblue)
Michael Kors	Venlo	92.900
Action	Echt	80.000
Wehkamp	Zwolle	35.000
Primark	Roosendaal	160.000 (kavel)
Forever 21	Bergen op Zoom	Tenminste 20.000

Bron: internet, vastgoedpers

**stec
groep**



Ladder Welgelegen II Tholen

Stec Groep aan gemeente Tholen

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
18 juli 2016

Inhoudsopgave

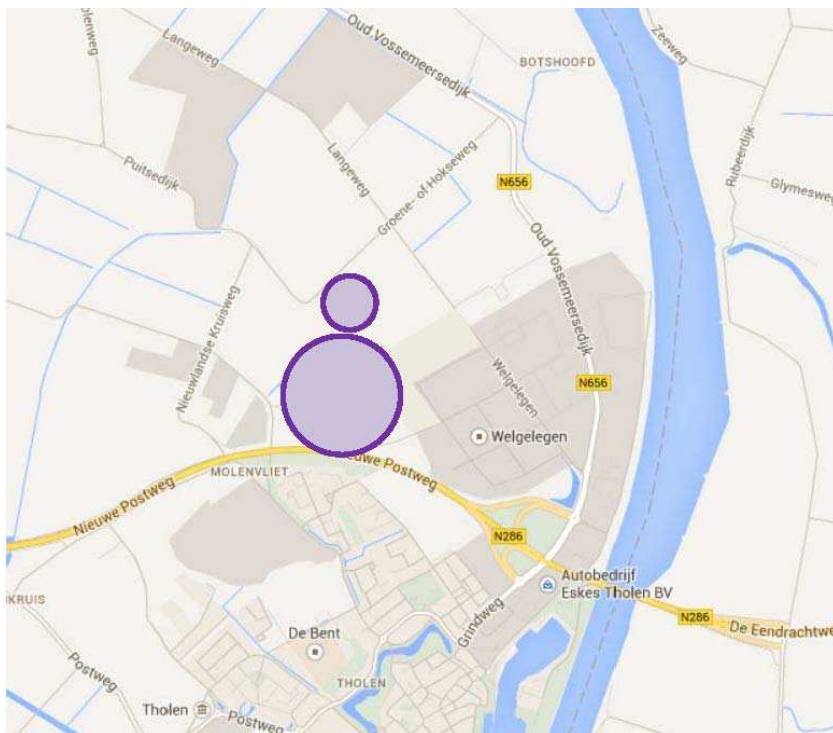
1	Inleiding	3
2	Marktregio Welgelegen III	5
2.1	Profiel Welgelegen III	5
2.2	Marktregio Welgelegen III	6
3	Vraag marktregio	9
3.1	Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen	9
3.1.1	Uitbreidingsvraag in Tholen	9
3.1.2	Uitbreidingsvraag in De Bevelanden en Schouwen-Duiveland	10
3.1.3	Uitbreidingsvraag in West-Brabant	10
3.1.4	Totale uitbreidingsvraag voor Welgelegen III	12
3.2	Uitbreidingsvraag doelgroep Welgelegen III	12
3.2.1	Tholen	12
3.2.2	De Bevelanden en Schouwen-Duiveland	13
3.2.3	West-Brabant	13
3.3	Conclusie: 193 ha netto uitbreidingsvraag	14
4	Aanbod marktregio	15
4.1	Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed	15
4.2	Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen	16
4.3	Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities	18
4.4	Conclusie: 180 ha netto aanbod	23
5	Conclusies Ladder voor Welgelegen III	24
5.1	Trede 0. Marktregio voor Welgelegen III bestaat uit Tholen inclusief de omringende regio's De Bevelanden, Schouwen- Duiveland en West-Brabant	24
5.2	Trede 1. Er is een actuele regionale behoefte in het segment van Welgelegen III	25
5.3	Trede 2. De behoefte kan deels worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied	27
5.4	Trede 3. Welgelegen III is passend ontsloten voor de doelgroep	28
	Bijlage 1	29
	Bijlage 2	31

1 Inleiding

Met Welgelegen III wilt u de (toegenomen) vraag naar grootschalige logistieke kavels faciliteren

U heeft plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen. Het gaat om Welgelegen III. U wilt hier ruimte bieden voor zeer grootschalige logistieke bedrijvigheid en distributie, gedefinieerd als logistiek met een kavelgrootte vanaf 5 hectare (hierna: ha). Er is vestigingsdynamiek en toenemende belangstelling voor vestiging in Tholen vanuit die hoek, zo geeft u aan. De ruimtelijk-economische samenhang van Tholen met de logistieke hotspot West-Brabant en doortrekking van de A4 zijn hier belangrijke redenen voor.

Figuur 1: ligging plangebied



Bron: voorontwerp bestemmingsplan Welgelegen III, RHO.

Het geplande terrein heeft een beoogde oppervlakte van 15 ha netto

Welgelegen III ligt ten westen van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. Het is op dit moment agrarisch gebied. Het heeft een beoogde oppervlakte van 15 ha netto uitgeefbaar terrein. Welgelegen III is in de toekomst rechtstreeks aangesloten op de N286 en daarmee goed bereikbaar vanaf de nieuwe A4.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft tot doel deze uitbreiding (15 ha) planologisch-juridisch mogelijk te maken met als beoogde doelgroep de grotere logistieke bedrijven (5 ha en meer). De planperiode is gelijk aan de bestemmingsplanperiode van 10 jaar: 2016 tot en met 2025.

Behoeft aan uitgebreide onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt er. U gaat nu werken aan het ontwerp. Vanuit de provincie en omringende gemeenten bent u gewezen op een Ladderonderbouwing. Deze is nu onvoldoende in uw voorontwerp opgenomen. U heeft wel Arcusplus in het kader van uw nieuwe bedrijventerreinenprogramma een analyse laten uitvoeren naar de vraag naar logistieke kavels en de

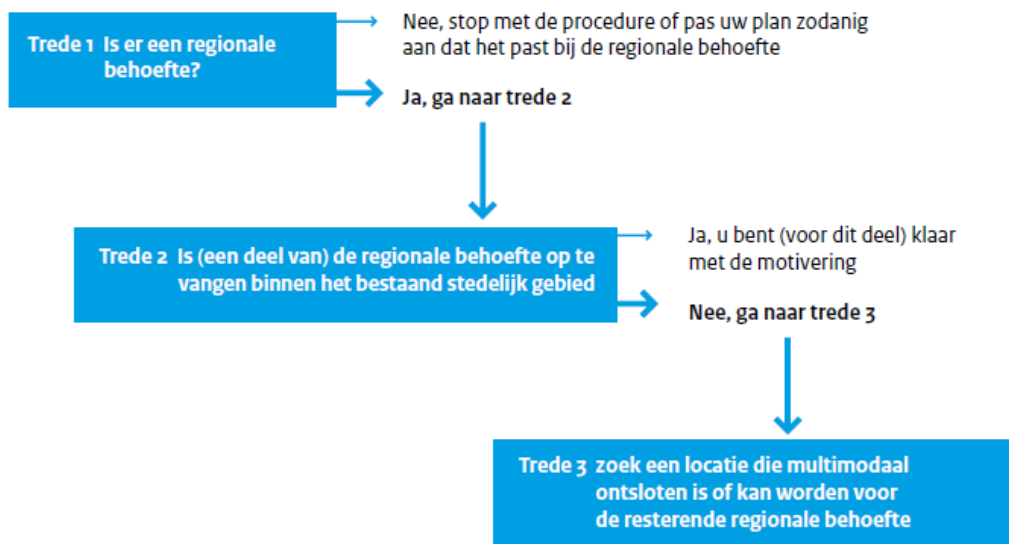
positie en kansen van Tholen hierin. Hieruit blijkt een zekere markttechnische behoefte. Dit is echter nog geen Ladderonderbouwing. Wel kan het als bouwsteen hiertoe dienen.

De aanpak van deze notitie loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 2). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze Ladder doorlopen moeten worden als basis voor goede ruimtelijke ordening.

De drie treden zijn als volgt samen te vatten:

- Trede 1. Bepalen van regionale behoefte.
- Trede 2. Is de regionale behoefte (deels) op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3. Zoek een locatie buiten bestaand stedelijk gebied die multimodaal ontsloten is of kan worden, om de resterende ruimtevraag te accommoderen.

Figuur 2: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

Leeswijzer

We gaan achtereenvolgens in op de marktregio van Welgelegen III, de vraag naar en het aanbod van (zeer) grootschalige logistiek en distributie binnen deze marktregio in de planperiode (2016 tot 2026). Dit vertalen we aan het eind in de belangrijkste conclusies op de treden van de Ladder.

2 Marktregio Welgelegen III

We bakenen in dit hoofdstuk de marktregio voor de ontwikkeling van Welgelegen III af. Ofwel: het passende schaalniveau waarop de analyse/confrontatie van vraag en aanbod (hoofdstuk 3 en 4) moet worden toegepast. We starten met een kort locatieprofiel van het plangebied.

2.1 Profiel Welgelegen III

Tabel 1: locatieprofiel Welgelegen III

Aspect	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	- De locatie ligt ten noorden van de stad Tholen en ten westen van de Mosterddijk. - Betreft westelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. - Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed bereikbaar te maken via het bestaande bedrijventerrein Welgelegen II en in een later stadium ook direct op de provinciale weg. De capaciteit van deze weg is toereikend om het extra verkeer te kunnen verwerken door de verwachte logistieke bedrijvigheid. - De locatie is niet via andere modaliteiten te bereiken.
Doelgroep	- Welgelegen III richt zich primair op grootschalige logistieke bedrijven vanaf 5 ha vanuit Tholen en/of daarbuiten. Voor kleinere bedrijven is op het bestaande bedrijventerrein nog ruimte beschikbaar. En als dat niet meer het geval mocht zijn, dan wordt daarvoor nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. - De keuze voor deze doelgroep is ingegeven door de belangstelling die de logistiek heeft voor Tholen als vestigingsplaats. Regelmatig komen leads langs. De strategische ligging tegen West-Brabant is hierbij een asset. In combinatie met afnemend aanbod aan grootschalige kavels in deze regio en het gereedkomen van de A4. Door schaalvergroting in de logistiek komt de belangstelling steeds meer vanuit (heel) grote partijen. - Tholen toont ruimtelijk-economisch veel samenhang met West-Brabant en kan wat dat betreft ook als onderdeel van deze logistieke hotspot worden beschouwd.
Ruimtelijke opzet	- In totaal 15 ha netto uitgeefbare grond voor bedrijven. - Kavels vanaf 5 ha. - Bebouwingspercentage van maximaal 75%, onder andere om zo te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. - Bouwhoogte 20 meter maximaal. - Opslag et cetera moet zoveel mogelijk uit het zicht en zeker niet voor de voorgevel.
Beeldkwaliteit	Er is extra aandacht voor de landschappelijke inpassing. De Mosterddijk is namelijk een landschappelijk waardevol element en heeft daarom in het provinciaal beleid een beschermde status. Bovendien grenst het plangebied aan de noord- en westzijde aan het open buitengebied. In verband met de hoge bouwhoogten wordt langs de buitenrand van het bedrijventerrein een afschermende groengordel aangelegd met een grondwal van ten minste 3 meter. Om de landschappelijke effecten te verzachten, zullen gebouwen daarnaast met een aangepaste kleurstelling worden gebouwd waardoor het gebouw minder opvalt. Aan onderzijde worden donkere kleuren toegepast; naar boven toe steeds lichtere horizontale streken. Aanvullend op welstandtoetsing wordt dit geregeld bij de verkoop van gronden.

2.2 Marktregio Welgelegen III

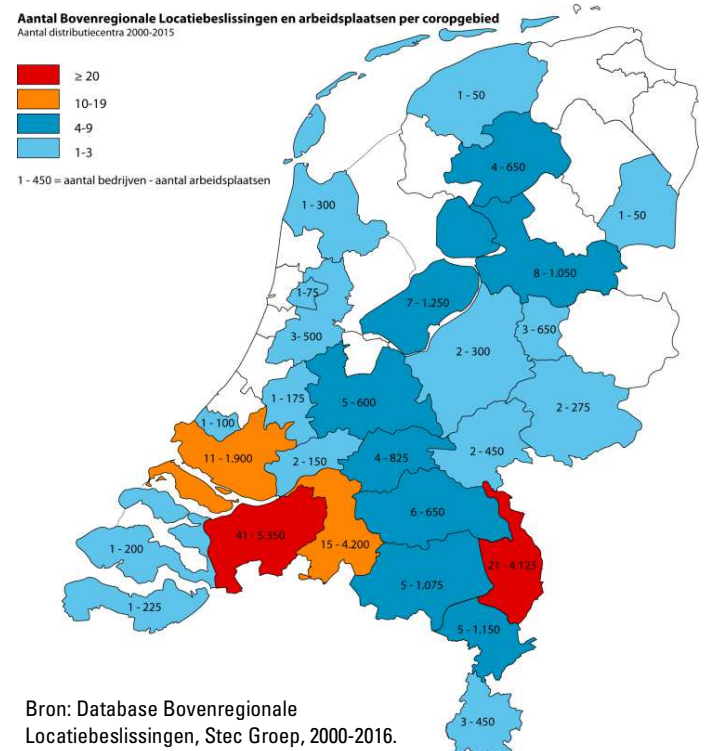
Bij de bepaling van de marktvraag en daarvan afgeleid de behoefte is het noodzakelijk om te kijken welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling. Om de marktregio voor Welgelegen III te bepalen kijken we nader naar de verhuisdynamiek van bedrijven en de arbeidsmarkt in Tholen en omgeving. Ook kijken we naar de bestaande regionale afspraken over bedrijventerreinprogrammering.

Verhuisdynamiek

Bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vindt plaats binnen de bestuurlijke regio¹, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)² en recent(er) nog door het CBS (2013)³.

Uit data over verplaatste bedrijven in de afgelopen vijf jaar⁴, kunnen we ook voor Tholen concluderen dat de verhuisdynamiek sterk lokaal/regionaal gebonden is. Het merendeel van de verhuisdynamiek (80%) vindt binnen Tholen plaats. De instroom van bedrijven naar Tholen is beperkt. Bedrijven die van buitenaf Tholen instromen zijn hoofzakelijk kleinschalige (MKB-) bedrijven vanuit overige plaatsen in Zeeland. Daarvan komen de meeste bedrijven uit gemeenten op De Bevelanden (60% van de instroom). Een enkeling komt vanuit Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen. We concluderen dan ook dat Tholen slechts een beperkte relatie heeft met de rest van Zeeland qua verhuisdynamiek. En dat deze dynamiek vooral komt vanuit kleinschalige bedrijvigheid.

Figuur 3: bovenregionale locatiebeslissingen en arbeidsplaatsen per COROP-gebied, 2000-2015



Tabel 2: verhuisbewegingen bedrijven Tholen, 2011-april 2016

Beweging	Aantal
Verhuisd binnen Tholen	125 (80%)
Verhuisd naar Tholen	18 (12%), waarvan 60% afkomstig van De Bevelanden
Verhuisd naar buiten Tholen	13 (8%), waarvan 70% naar De Bevelanden
Totaal	156 (100%)

Bron: Vastgoeddata (2016).

Welgelegen III richt zich op zeer grootschalige logistiek, met een ruimtevraag vanaf 5 ha. Voor bedrijven in de (grootschalige) logistieke sector geldt dat zij vaker een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatie-overweging. We zien dat in Nederland jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector⁵. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. De logistiek neemt zelfs 65-70%

¹ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).

³ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

⁴ We analyseerden hiervoor de verhuizingen naar Tholen in de periode 2011-2015 via Vastgoeddata.nl.

⁵ Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden).

van alle bovenregionale vestigingsdynamiek van bedrijfsruimtegebruikers in Nederland voor zijn rekening, zo blijkt uit onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2016).

Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Zuid-Nederland hierbinnen als belangrijkste voorkeursregio naar voren komt. De regio's West-Brabant, Tilburg en Venlo-Venray vormen al jarenlang de top 3 van logistieke hotspots.

West-Brabant heeft hierbinnen in het bijzonder een sterke positie en hoog marktaandeel. De regio trok in de periode 2000-2015 liefst 41 bovenregionale distributiecentra aan en is daarmee de nummer één. Daarbij is vooral zichtbaar dat de regio West-Brabant sterk is in het aantrekken van logistieke partijen vanuit de Rotterdamse regio. Dit door ruimtegebrek en congestie in die regio en door de algehele verschuiving van het logistieke zwaartepunt naar het zuiden/zuidoosten. Daarnaast gaat het ook om grote nieuwvestigers van buiten Nederland, zoals het distributiecentrum van Primark op Borchwerf II en doorinvesteringen van partijen op al bestaande vestigingslocaties. Met name Roosendaal (Borchwerf) en Moerdijk zijn belangrijke brandpunten in de logistieke vestigingsdynamiek in West-Brabant. De goede infrastructuur, het sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten maken West-Brabant in het bijzonder interessant.

Tholen-stad ligt op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. Bovendien is de bereikbaarheid van Tholen-stad/bedrijventerrein Welgelegen goed. De afstand van de uitbreidingslocatie Welgelegen III tot de rijksweg A4 bedraagt slechts enkele kilometers. Deze rijksweg vormt na de recente openstelling van het tracé bij Steenberg een goede verbindingsweg van en naar de havens van Rotterdam, Antwerpen en Vlissingen. Tegen deze achtergrond ziet de gemeente Tholen de belangstelling vanuit grotere logistieke bedrijven voor vestiging in Tholen dan ook significant toenemen. Meerdere partijen, van geregeld 10 ha of meer, hebben zich de afgelopen tijd bij de gemeente gemeld als belangstellende.

De beoogde uitbreiding Welgelegen III, met totale omvang van 15 ha, en focus op grote logistiek van 5 ha en meer, zal vanuit dit perspectief dus vooral een marktregio hebben die bestaat uit Tholen en West-Brabant en in beperkte mate De Bevelanden en Schouwen-Duiveland.

Arbeidsmarktelaties

Ook als we kijken naar de arbeidsmarktelaties zien we dat Tholen sterk samenhangt met West-Brabant. Dit door zijn ligging tegen West-Brabant en aan de nieuwe, doorgetrokken A4. Hierdoor is Tholen meer gericht op West-Brabant dan op andere delen van Zeeland. Het water tussen de verschillende delen van Zeeland werkt als een natuurlijke barrière en vanuit grote delen van Zeeland zijn A-wegen niet direct bereikbaar. De Bevelanden vormen hierop een uitzondering. Door deze regio loopt de A58, die direct aansluit op de A4. De werkgerelateerde binding van de gemeente Tholen met deze regio is echter ook nog steeds beperkt, zo blijkt uit pendelgegevens van het CBS (december 2014). Slechts 5% van de werkenden in de gemeente Tholen woont in de Bevelanden. Kijken we enkel naar de herkomst van werknemers die woonachtig zijn buiten Tholen maar werken in Tholen, dan hebben de Bevelanden een aandeel van 20%. Dit is nog steeds relatief laag ten opzichte van het aandeel van 67% van West-Brabant.

Regionale afstemming

In maart 2016 heeft de provincie Zeeland het bedrijventerreinprogramma 2016-2025 van de gemeente Tholen zonder wijzigingen vastgesteld. Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn in Tholen in evenwicht. De ontwikkeling van Welgelegen III wordt daarbij buiten de vraag-aanbodconfrontatie gehouden, omdat de vraag naar deze ontwikkeling buiten de geraamde autonome uitbreidingsvraag valt (zie verder hoofdstuk 3). Dit is conform een bestuurlijke afspraak van de gemeente Tholen met de provincie Zeeland uit begin 2015. Met de vaststelling van het bedrijventerreinprogramma van Tholen is de provincie dus ook akkoord gegaan met de ontwikkeling van Welgelegen III. Wel vraagt de provincie om een goede Ladderonderbouwing bij het bestemmingsplan.

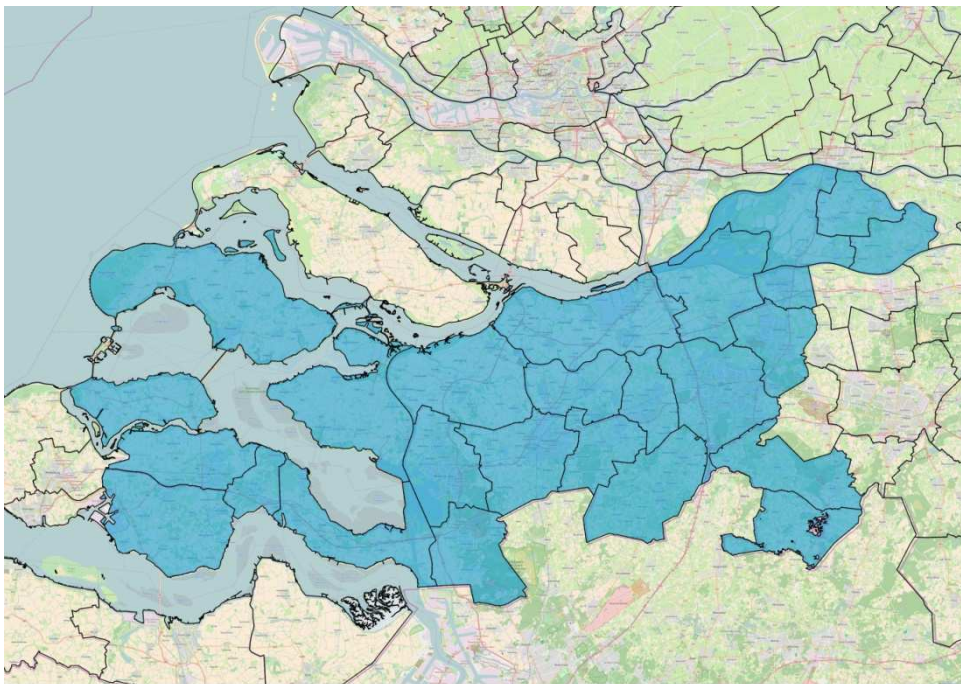
Daarnaast neemt Tholen deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. De aanwezigheid van Tholen in dit bovenregionale overleg laat zien dat er – door de ligging nabij West-Brabant en door de vervolmaking van de A4 – een nauwe ruimtelijk-economische relatie bestaat en wordt onderkend tussen Tholen en de regio West-Brabant. In het RRO vindt in 2016 (boven)regionale afstemming van de bedrijventerreinenprogrammering plaats rondom onder meer de (zeer) grootschalige logistiek, groter dan 5 ha. Tholen maakt formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, maar de programmering van Tholen is wel als addendum in het (concept) afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

In de omringende gebieden De Bevelanden en Schouwen-Duiveland zijn nieuwe bedrijventerreinafspraken (bedrijventerreinenprogramma's) in de maak.

Conclusie marktregio Welgelegen III

Op basis van bovenstaande constatering, concluderen we dat als marktregio voor Welgelegen III primair de regio Tholen plus West-Brabant geldt. We constateren echter ook dynamiek tussen De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Kijkend naar de komende jaren, denken we bovendien dat deze dynamiek groter kan worden door de aantrekkingskracht van Welgelegen III/Tholen op logistieke bedrijven uit De Bevelanden en Schouwen-Duiveland. Dit door het gereed komen van de A4. Tegen deze achtergrond is het naar ons oordeel verstandig en opportuun om ook De Bevelanden en Schouwen-Duiveland mee te nemen in de marktregio voor Welgelegen III.

Figuur 4: marktregio Welgelegen III



Bron: Stec Groep, 2016.

3 Vraag marktregio

In dit hoofdstuk bepalen we de vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van Welgelegen III in de bestemmingsplanperiode 2016 tot 2026. We kijken daarbij eerst naar de omvang van de totale vraag. Vervolgens zoomen we specifiek in op de vraag vanuit de doelgroep voor Welgelegen III, de grootschalige logistiek vanaf 5 ha.

3.1 Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen

Om de uitbreidingsvraag in de marktregio voor Welgelegen III te bepalen kijken we naar de meest recente behoefteprognoses van/voor Tholen, De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en West-Brabant. Hieruit kunnen we de uitbreidingsvraag afleiden binnen de marktregio.

3.1.1 Uitbreidingsvraag in Tholen

In het recentelijk vastgestelde bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Tholen is een actuele vraagraming opgenomen. Deze gaat uit van een uitbreidingsvraag van 10 ha in Tholen. Zoals in veel regio's en gemeenten geldt dat de bedrijventerreinenmarkt in Tholen een sterke lokale binding heeft. We constateerden in hoofdstuk 2 al dat de toekomstige vraag hoofdzakelijk komt vanuit bedrijven die al in Tholen zitten en doorgroeien, verplaatsen, nieuw starten, et cetera. Het gaat dus veelal om een autonome uitbreidingsvraag.

Provincie Zeeland laat de bedrijventerreinenprognose op dit moment actualiseren. Wij (Stec Groep) helpen hierbij. De prognoses zijn net naar buiten gebracht en aan de gemeenten/regio's aangeboden. Ze laten voor Tholen een vergelijkbaar beeld zien qua uitbreidingsvraag, zoals nu is opgenomen in het nieuwe, vastgestelde bedrijventerreinenprogramma.

Ter illustratie: de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in Tholen in de periode 2005-2015 lag op 1,8 ha per jaar. Hierin zaten enkele uitschieters. Laten we deze er uit, dan ligt de uitgifte op zo'n 1 ha per jaar. Naar ons oordeel is de geraamde uitbreidingsvraag van 10 ha netto voor Tholen voor de komende 10 jaar – mede rekening houdend met een afvlakkende bedrijventerreinenvraag op middellange tot lange termijn – dan ook zeker realistisch.

Nu dient zich in Tholen echter een extra vraag/reservering aan van 10 ha voor een logistiek- en productiebedrijf uit Friesland. Deze vestiging is voorzien op het bedrijventerrein Welgelegen II en een gedeeltelijke uitbreiding hiervan. Verder gaat het om webwinkel Alternate uit Ridderkerk dat in Tholen een groot distributiecentrum laat bouwen om zo hun klanten beter te kunnen bedienen en de druk op de huidige twee distributiecentra in Ridderkerk en Aartselaar (België) te verminderen. Het gaat in een eerste fase om een ontwikkeling van 2 ha op het bestaande Welgelegen II. Daarnaast is een optie genomen van 5 ha voor verdere uitbreiding op Welgelegen III.

Beide ontwikkelingen overstijgen de geraamde autonome vraag van 10 ha in Tholen en moeten ook als additionele (grootschalige) bovenregionale instroom worden gezien, zo merkt de gemeente terecht op in het (vastgestelde) bedrijventerreinenprogramma. Immers, het prognosemodel voor de vraag in Tholen gaat uit van de vraag-/aanboddynamic en –verhoudingen uit het verleden. Omdat dergelijke omvangrijke transacties in het (recente) verleden in Tholen niet hebben plaatsgevonden zijn deze dus ook niet/onvoldoende in de vraagraming voor Tholen meegenomen. Kortom: de geprognosticeerde 10 ha uitbreidingsvraag in Tholen betreft de autonome vraag vanuit het al in Tholen gevestigde bedrijvenbestand en vanuit de reguliere in- en uitstroom van bedrijven.

3.1.2 Uitbreidingsvraag in De Bevelanden en Schouwen-Duiveland

De uitbreidingsvraag op De Bevelanden bedraagt tot 2026 circa 39 ha, zo laten de recentelijk gepubliceerde prognoses van de provincie Zeeland zien. Schouwen-Duiveland heeft een uitbreidingsvraag van 7 ha.

Deze vraag is wat lager dan waar de huidige bedrijventerreinenprogrammering in beide regio's van uitgaat. Voor De Bevelanden is in het huidige bedrijventerreinenprogramma 45 ha uitbreidingsvraag opgenomen voor de periode 2013-2023 (exclusief vervangingsvraag). Voor de gemeente Schouwen-Duiveland 7,5 ha uitbreidingsvraag (exclusief ijzeren voorraad en vervangingsvraag).

Beide programma's zijn echter niet meer actueel en worden op dit moment vernieuwd. Daartoe heeft de provincie Zeeland onlangs de nieuwste prognosecijfers aan de regio's aangeboden. Daarom gaan we uit van de nieuwste prognoses, die 'overall' overigens redelijk in lijn liggen met de eerdere ramingen en de langjarige historische uitgifte in beide gemeenten/regio's.

3.1.3 Uitbreidingsvraag in West-Brabant

Uitgangspunt voor de vraagraming in West-Brabant is de meest recente prognose van de behoefte aan bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant (Bureau Buiten, Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040, d.d. 14 oktober 2014). We vinden deze prognose passen bij dit deel van de gedefinieerde marktregio, omdat hierbij rekening is gehouden met bovenregionale in- en uitstroom van bedrijven uit het verleden. Omdat West-Brabant van oudsher al veel bovenregionale instroom vanuit logistiek heeft, is deze bovenregionale dynamiek in de prognose voor deze regio al voldoende meegenomen. Bovendien wordt de prognose ook gehanteerd in het nieuwe (concept) afsprakenkader bedrijventerreinen voor de regio West-Brabant.

WAT RAAMT PROGNOSE PRECIES?

In de provinciale prognose wordt de **uitbreidingsvraag** naar bedrijventerreinen geraamd. Kortom: welke extra ruimte is nodig voor bedrijventerreinen tussen nu en een moment in de toekomst, bijvoorbeeld 2025? En voor welke sectoren? De prognose gaat er daarbij dus van uit dat de ruimte die nu al als bedrijventerrein is uitgegeven daarvoor ook in de toekomst in gebruik zal blijven.

Dat betekent dat leegstand van bedrijfspanden/-kavels impliciet ook in de prognoses is meegenomen. Tot een frictieleegstand van 5% is dat prima, en zelfs nodig voor een gezonde schuifruimte. Is de leegstand hoger, dan leidt dit tot een hogere prognose van de uitbreidingsvraag. Bij herontwikkeling van lege panden en kavels moet hiervoor dus wel gecorrigeerd worden bij de confrontatie van vraag en aanbod. In het kader van de Ladder speelt dit op trede 2. Op basis van leegstandscijfers van DTZ die als basis gebruikt zijn voor de conclusies in de prognose kan worden gesteld dat de leegstand op de totale Brabantse bedrijfsruimtemarkt rond frictie ligt en er dus geen correcties voor leegstand op de geraamde uitbreidingsvraag hoeven plaats te vinden. De meest recente cijfers (DTZ Nederland Compleet, 2016) tonen aan dat de leegstand nog steeds op/rond frictieniveau zit.

Onderstaande tabel geeft de prognose per regio en per periode weer. De getallen in onderstaande tabel betreffen de ontwikkeling van de ruimtebehoefte ten opzichte van het al uitgegeven areaal bedrijventerrein in het basisjaar van de prognose, zijnde 2014. Het gaat hierbij dus om de zogenaamde **uitbreidingsvraag**.

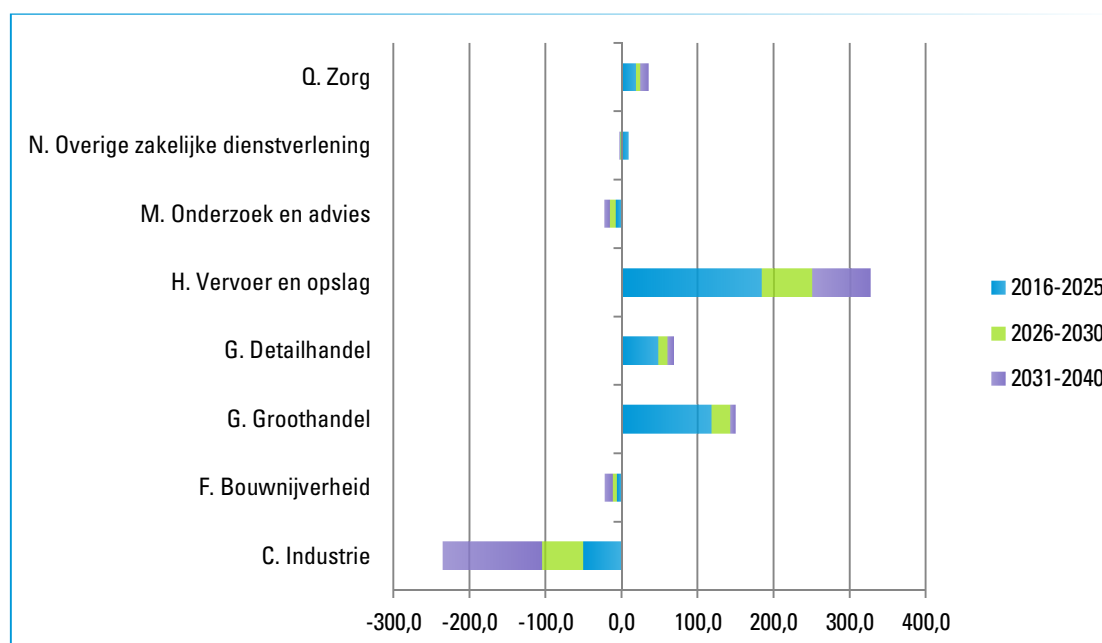
Tabel 3: prognose ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) per regio⁶

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost	Provincie Noord-Brabant
2014-2020	+353	+169	+178	+239	+939
2021-2030	+78	+50	+10	-1	+137
2031-2040	-53	-6	-60	-57	-175
Totaal 2014-2040	+377	+213	+128	+182	+901

Bron: Bureau Buiten 2014, Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040

De cijfers in bovenstaande tabel betreffen een totaalsaldo. Onderlinge verschillen in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte tussen sectoren zijn hierin niet verwerkt. Als we kijken naar de sectorale raming verdeeld naar tijdsperiode zien we voor de regio West-Brabant het beeld zoals weergegeven in onderstaande figuur. Deze berekening is gecorrigeerd voor de planperiode van Welgelegen III⁷.

Figuur 5: ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) per sector (regio West-Brabant)



Bron: Stec Groep op basis van Bureau Buiten (2014) en diverse bronnen.

Puur kwantitatief blijkt in West-Brabant een ruimtebehoefte van circa 326 ha in de planperiode voor 2016-2025.

Per saldo laat de kwantitatieve ruimtebehoefte een heel verschillend beeld zien. Vooral de sector logistiek (groothandel, vervoer en opslag) laat een forse groei zien in de ruimtebehoefte. De industrie krimpt echter sterk, al vanaf het begin van de planperiode. Dit leidt op termijn (2031-2040) tot een afname op totaalniveau, met grote verschillen tussen sectoren. Hierna (paragraaf 3.2) gaan we in op deze sectorale en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein.

⁶ Inclusief niet-kadegebonden deel van Zeehaven en Industrierrein Moerdijk, maar exclusief ruimtevrage naar kadegebonden bedrijventerrein op Moerdijk. Zie hiervoor de analyse van Bureau Buiten (2014) voor de provincie Noord-Brabant.

⁷ De provinciale prognose gaat uit van een harde terugval – 'knik' – in de ruimtebehoefte na 2020. Zoals in de betreffende rapportage al geconstateerd, zal deze terugval naar verwachting niet zo abrupt gaan: "In de praktijk zal echter sprake zijn van meer geleidelijke ontwikkeling en kan de ruimtebehoefte uit de eerste periode ook doorschuiven naar de tweede periode". Dit doen we door niet de vraag van 2014 en 2015 eraf te halen, maar tweemaal het jaargemiddelde van de periode 2014-2030. Dit is ook gerechtvaardigd gezien de verwachte ontwikkeling van de (potentiële) beroepsbevolking en omdat uit het kwalitatief verdiepingsonderzoek blijkt dat de vrijval en opname van industriële sites naar verwachting minder makkelijk zal gaan dan modelmatig verwacht. Dit betekent dat de opnamecapaciteit van deze voorraad minder hoog zal zijn, zeker in de eerste periode van de prognose (waarin de industrie nog licht groeit), zodat de uitbreidingsvraag naar logistiek wat hoger zal uitvallen. Zie ook voetnoot 13.

3.1.4 Totale uitbreidingsvraag voor Welgelegen III

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt kortom bijna 400 (397) ha netto in de periode 2016-2025. Dit is de optelsom van:

- de uitbreidingsvraag in Tholen: 10 ha;
- de extra bovenregionale vraag in Tholen: 15 ha;
- de uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland: 46 ha;
- de uitbreidingsvraag in West-Brabant: 326 ha.

3.2 Uitbreidingsvraag doelgroep Welgelegen III

In deze paragraaf kijken we hoeveel vraag binnen de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen afkomstig is vanuit de Welgelegen III doelgroep: grootschalige logistiek vanaf 5 ha.

3.2.1 Tholen

De geprognosticeerde uitbreidingsvraag in Tholen uit het bedrijventerreinenprogramma is niet nader uitgesplitst naar sectoren. Op basis van LISA (2015) en CBS (2015) kunnen we wel een beeld verkrijgen van de werkgelegenheidsstructuur op de Tholense bedrijventerreinen en daarmee van de aard van de (toekomstige) autonome uitbreidingsvraag. Met een aandeel van circa 35% in de totale werkgelegenheid concluderen we dat vooral de logistiek een belangrijke sector is op de bestaande bedrijventerreinen in Tholen. In ruimtebeslag zal dit aandeel groter zijn, omdat de werkgelegenheidsintensiteit binnen logistieke bedrijven relatief laag is. Ofwel: het ruimtegebruik per werknemer – de terreinquotiënt – is in de logistiek relatief hoog. Nadere analyse van ons toont aan dat de logistiek nu zo'n 40 à 45%⁸ van de ruimte op Tholense bedrijventerreinen in gebruik neemt.

Om de ruimtevraag naar de toekomst te bepalen kijken we daarnaast naar eerdere marktvraaganalyses van ons en het beeld dat uit andere prognoses volgt, onder meer in Zuid-Holland, Brabant en Gelderland. In al deze prognoses en marktvraaganalyses zien we dat het aandeel van de logistiek in de ruimtevraag fors is. Het is vooral deze sector die het gros van de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. Het aandeel varieert van zo'n 60% tot 75%. In een gemeente als Tholen, met een substantieel aandeel logistiek in de werkgelegenheid/productiestructuur, ligt het in de lijn der verwachting dat een vergelijkbaar percentage van toepassing is. Bovendien maakt Tholen ruimtelijk-economisch onderdeel uit van de logistieke hotspot West-Brabant en is met de afronding van de A4 de logistieke aantrekkelijkheid van de gemeente alleen maar toegenomen. Al met al vinden we een aandeel van de logistiek in de vraag van 65 tot 70% een realistisch uitgangspunt.

Daarmee bedraagt de logistieke (autonome) uitbreidingsvraag vanuit Tholen dus maximaal (afgerond) zo'n 7 ha. Het gaat daarbij om vraag afkomstig van al gevestigde logistieke bedrijven die willen uitbreiden. Wanneer een lokaal logistiek bedrijf groeit, is Welgelegen III de enige geschikte locatie om in deze vraag te voorzien. In het bedrijventerreinprogramma gemeente Tholen 2016-2025 wordt een duidelijke keuze gemaakt voor de vestiging van regionale bedrijvigheid op bedrijventerrein Welgelegen (en de uitbreiding Welgelegen III). Dit vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie ten opzichte van de A4.

Deze autonome logistieke vraag van maximaal 7 ha is nog exclusief de vraag van grote logistiek van buitenaf, zoals Alternate. Dit online elektronicabedrijf – met nu vestigingen in Ridderkerk en het Belgische Aartselaar – vestigt een distributiecentrum van 2 ha op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen (op dit moment in aanbouw). Daarnaast heeft het bedrijf een optie genomen op een kavel van 5 ha op het te realiseren Welgelegen III. Deze vestigingsbeslissing geeft aan dat er concrete belangstelling is van grote

⁸ Het areaal netto uitgegeven terrein in Tholen bedraagt 120 ha. Tholen telt circa 700 banen in logistiek. De terreinquotiënt van de logistiek in Tholen ramen we op 700 m². In West-Brabant ligt de terreinquotiënt op 687 m², zo blijkt uit behoefteprognose Bureau Buiten (2014). We vinden het gezien lagere grondprijzen – en daarmee samenhangend het type logistiek dat in Tholen zal zoeken – aannemelijk dat deze in Tholen wat hoger ligt. Ook in Brabant zien we immers dat de quotiënt toeneemt naarmate de grondprijzen toeneemt (en de aard van de logistiek ook verandert). Zo zijn de terreinquotiënten in regio Eindhoven het laagst. Als we met deze cijfers rekenen dan komen we op een ruimtebeslag van de logistiek van zo'n 50 ha. Dit is een aandeel van ruim 40%.

logistieke bedrijven van buiten Tholen (en buiten de marktregio). In lijn met bestuurlijke afspraken met de provincie uit begin 2015 (herbevestigd in het kader van het nieuwe bedrijventerreinenprogramma 2016-2026 Tholen) kan deze vraag als extra worden beschouwd en is Welgelegen III hiervoor de opvanglocatie. Het programma gaat daarbij uit van een extra grootschalige vraag van 15 ha.

De overige autonome uitbreidingsvraag in Tholen bestaat uit vraag naar kleinschalige kavels. Hiervoor zijn de overige terreinen in de gemeente bedoeld. De doelgroep van die terreinen betreft lokale bedrijven die een binding hebben met de kern waar het bedrijventerrein gelegen is⁹. Het provinciale beleid staat ook maar beperkt uitbreiding van lokale bedrijventerreinen toe (maximaal 0,5 ha of 20% van het huidige oppervlak) en alleen ruimtelijke afronding¹⁰.

3.2.2 De Bevelanden en Schouwen-Duiveland

Zoals hiervoor aangegeven kent De Bevelanden een uitbreidingsvraag tot 2026 van circa 40 ha. Om te kunnen bepalen hoeveel hiervan afkomstig is vanuit de logistiek kijken we eerst naar de werkgelegenheidsstructuur op De Bevelanden. Hieruit blijkt dat circa 50% van de werkgelegenheid logistiek is. Daarnaast kijken we naar eerdere marktvraaganalyses van ons en het beeld dat uit andere prognoses volgt, onder meer in Zuid-Holland, Brabant en Gelderland. In al deze prognoses en marktvraaganalyses zien we dat het aandeel van de logistiek in de ruimtevraag fors is. Het is vooral deze sector die de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. Het aandeel varieert van zo'n 60% tot 75%. We vinden het kijkende naar het profiel, de ligging/bereikbaarheid en productiestructuur van De Bevelanden aannemelijk dat eenzelfde percentage van toepassing is. We hanteren een aandeel van 65 tot 70% logistiek in de vraag als uitgangspunt.

Op basis van dit percentage beredeneren we dat de logistiek 26 tot 28 ha van de uitbreidingsvraag voor zijn rekening neemt. 50% van de logistiek betreft bedrijven met een kavel groter dan 5 ha, zo concluderen we op basis van onder andere NVM-cijfers. Kortom, op De Bevelanden komt (afgerond) maximaal zo'n 15 ha uitbreidingsvraag tot 2026 vanuit de doelgroep voor Welgelegen III.

De uitbreidingsvraag op Schouwen-Duiveland is beperkt. Op basis van voorgaande methodiek concluderen we dat hier maximaal 1 logistieke ruimtevrager van 5 ha te verwachten is.

3.2.3 West-Brabant

In 2015 heeft Stec Groep voor de provincie Noord-Brabant een kwalitatieve verdieping¹¹ gemaakt op de hierboven gepresenteerde behoefteraming voor Brabant. De behoefte is daartoe vertaald naar ruimtelijk relevante deelsegmenten in de vraag in de Brabantse regio's.

De onderscheiden segmenten en deelsegmenten in de vraag zijn:

1. **Logistiek & groothandel**
 - a. zeer grootschalige logistiek & groothandel (> 5 ha);
 - b. grootschalige logistiek & groothandel (5.000 m² tot 5 ha);
 - c. kleinschalige logistiek & (groot)handel (< 5.000 m²).
2. **Productie & industrie**
 - a. grote en zeer zware industrie (milieucategorie 5 en 6) (> 5.000 m²);
 - b. kleine en (middel)grote zware industrie (milieucategorie 4) (> 5.000 m²);
 - c. kleinschalige (hightech) maakindustrie (< 5.000 m²);
 - d. grootschalige (hightech) maakindustrie (> 5.000 m²).
3. **Bouw** (overwegend < 5.000 m²)

⁹ Uitzondering hierop is mogelijk bedrijventerrein Sint-Philipsland, dat in het bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 wordt voorgesteld als mogelijk 'lokaal plus'. Omdat de schaalgrootte van eventuele uitbreiding niet concurrerend is met Welgelegen III beoordelen we dit bedrijventerrein hier toch als lokaal verzorgend.

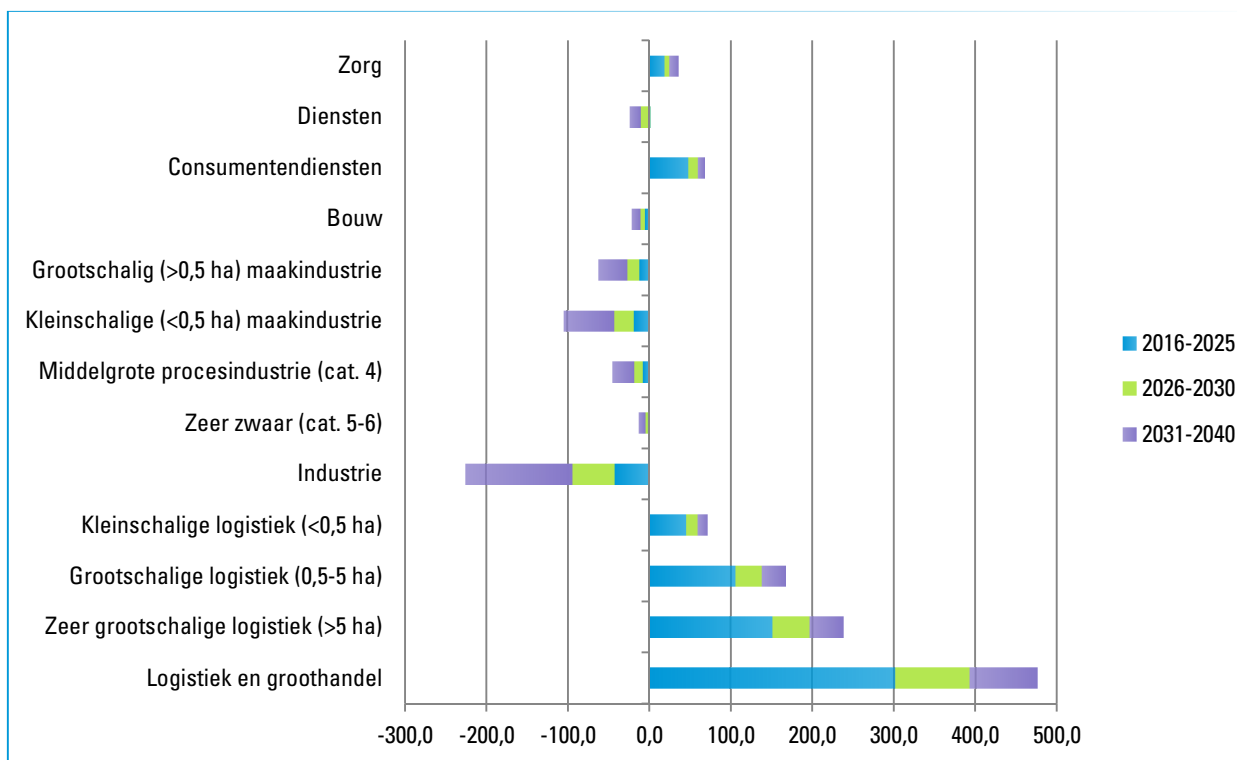
¹⁰ Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 wordt herzien. In de kadernota wordt een beleidsvoorstel gedaan om een keuze te maken voor maximaal 0,5 ha óf eenmalig 20% uitbreiding.

¹¹ Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant d.d. 3 april 2015 (Stec Groep). Onderzoek is – naast de kwantitatieve behoefteprognose – bouwsteen voor de Brabantse regio's om tot nieuwe programmeringsafspraken te komen rondom bedrijventerreinen.

4. Consumentendiensten (ABC, perifere en grootschalige detailhandel)
5. Dienstverlening
6. Zorg

In onderstaande figuur staat de verdeling van de vraag naar deelsegment (in drie tijdsperiodes) opgenomen voor de regio West-Brabant. Van de geprognostiseerde uitbreidingsvraag van 326 ha in de planperiode 2016-2026 (eindsaldo) komt het merendeel vanuit de deelsegmenten grootschalige en zeer grootschalige logistiek, namelijk circa 250 ha. Het segment zeer grootschalige logistiek – de doelgroep voor Welgelegen III – kent in de planperiode (2016-2026) een ruimtevraag van circa 151 ha in West-Brabant.¹²

Figuur 6: vraag naar bedrijventerreinen in West-Brabant per deelsegment (en tijdsperiode)



Bron: Stec Groep op basis van Bureau Buiten (2014) en diverse bronnen.

3.3 Conclusie: 193 ha netto uitbreidingsvraag

De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek (> 5 ha) in de marktregio voor Welgelegen III bedraagt 193 ha netto in de periode 2016 tot 2026. Dit is de optelsom van:

- 7 ha autonome (grote) logistieke uitbreidingsvraag in Tholen;
- 15 ha grootschalige (logistieke) bovenregionale vraag in Tholen;
- 20 ha grote logistieke uitbreidingsvraag op De Bevelanden en Schouwen-Duiveland;
- 151 ha uitbreidingsvraag in West-Brabant.

¹² Het gaat om logistieke ruimtevraag die zich manifesteert als de mogelijkheden in de bestaande voorraad zijn opgenomen. Daarbij is wel van belang in welke mate de vrijkomende panden/kavels kwalitatief matchen met de vraag. In het prognosemodel wordt bijvoorbeeld aangenomen dat vrijvallende industriële kavels/panden worden ingevuld door vragers uit groeisectoren, zoals logistiek. Wanneer deze ruimte niet past c.q. incourant is, kan dit een extra (uitbreidings)vraag betekenen voor logistiek. Feitelijk gaat het hier natuurlijk deels om een herstructureringsopgave, zodat deze bestaande panden en kavels wel weer ingezet kunnen worden.

4 Aanbod marktregio

Dit hoofdstuk gaat in op het aanbod in de marktregio voor de logistiek en de Welgelegen III-doelgroep in het bijzonder. We kijken bij de analyse van het aanbod naar drie niveaus¹³:

1. bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed;
2. (her)uitgeefbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen geschikt voor logistieke vestigers > 5 ha;
3. uitgeefbare nieuwe terreinen (harde plancapaciteit) met vergelijkbare vestigingscondities voor logistieke vestigers > 5 ha.

4.1 Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed

Tholen, Schouwen-Duiveland en De Bevelanden

We analyseerden het beschikbare aanbod van bedrijfspanden in Tholen, Schouwen-Duiveland en De Bevelanden. In totaal wordt er circa 50.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Dit ligt onder frictie. Bovendien bestaat dit aanbod uit kleinschalige tot middelgrote bedrijfspanden die niet geschikt zijn voor vestiging van zeer grootschalige logistieke bedrijven. We constateren dat het bestaande aanbod in Tholen, De Bevelanden en Schouwen-Duiveland dan ook geen concurrentie is voor Welgelegen III.

West-Brabant

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het logistieke aanbod in West-Brabant (peildatum: april 2016). Het gaat om bestaand (leegstaand) of nog te bouwen aanbod met een omvang groter dan 20.000 m². Immers, bij een voor de logistiek gangbare FSI van 0,5 gaat het in dit geval dus om panden/kavels geschikt voor een kavelomvang vanaf circa 5 ha.

Tabel 4: aanbod logistiek vastgoed (>20.000 m²) in West-Brabant, inclusief onbebouwde uitgegeven kavels (april 2016)¹⁴

Gemeente	Metrage	Omvang in ha	Omschrijving	Opmerking
Roosendaal	ca. 70.000 m ²	12,5 ha	Op risico gekocht en gebouwd	In handen van projectontwikkelaar
Roosendaal	In totaal ca. 30.000 m ² , bestaande uit twee units	6 ha	Bestaand vastgoed	Courant vastgoed, bestaande uit twee gelijkwaardige (apart te verhuren) units. Units zijn beide circa 15.000 m ² groot.
Bergen op Zoom	ca. 55.000 m ²	8 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar.
Oosterhout	34.609 m ²	7 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar.
Breda	20.586 m ²	5 ha	Bestaand vastgoed	Geen concurrentie ivm vrije hoogte en ligging.
Breda	24.181 m ²	6 ha	Verouderd vastgoed, niet courant voor logistiek	Geen concurrentie, ivm staat pand.
Breda	41.140 m ² in twee units	8 ha	Nieuw te ontwikkelen	In handen van projectontwikkelaar. Twee units van in totaal 41.140 m ² . Onafhankelijk van elkaar te verhuren.

Bron: Realnext.nl april 2016, bewerking Stec Groep.

Uit de tabel/analyse blijkt dat:

- Het aanbod van bestaand logistiek vastgoed groter dan 20.000 m² beperkt is.

¹³ In deze notitie gaan we niet in op beschikbaar aanbod in het buitenland. Immers, de prognose van de vraag naar bedrijventerreinen neemt dit al expliciet mee in de berekening (immers bouwt voort op het verleden). De verwachting is dat de concurrentiepositie van Nederland niet verslechtert ten opzichte van (met name) België.

¹⁴ De Floor Space Index (relatie tussen omvang bedrijfsruimte en kavelomvang) van logistiek dienstverleners is ongeveer 0,5. Dit betekent dat een logistieke hal van circa 20.000 m² staat voor een kavel van circa 4 ha.

- Een deel van dit aanbod bestaat uit nieuw (te realiseren) vastgoed op braakliggende kavels op bedrijventerreinen. Het gaat om strategische posities die enkele projectontwikkelaars en/of beleggers in logistiek vastgoed hebben verworven en waar zij (deels op risico) panden hebben gebouwd voor eindgebruikers. Dit aanbod nemen we mee in niveau 2 en 3 van onze analyse.
- Een deel van het bestaande aanbod niet voldoet aan de eisen van de logistieke sector en dus überhaupt niet meer opgenomen zal worden door een grootschalig logistiek dienstverlener, zo verwachten we (opmerking 'geen concurrentie' in tabel).

Bovendien is het huidige leegstandsniveau van belang voor de mate waarin we leegstand sowieso mee moeten nemen in de vraag-aanbodconfrontatie. Immers, een frictieleegstand van zo'n 5% is aanvaardbaar en zelfs nodig voor een gezond functionerende bedrijfsruimtemarkt (doorstroming, schuifruimte). Daarom keken we naar de actuele leegstandssituatie op de (logistieke) bedrijfsruimtemarkt in West-Brabant. Daarbij baseerden we ons op gegevens van DTZ (Nederland compleet, 2016) en NVM (Logistiek vastgoed in cijfers 2015). Hieruit blijkt dat in West-Brabant in totaal 650.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden. Als we dit relateren aan het totale aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak in West-Brabant, zijnde circa 13 miljoen m², dan concluderen we dat de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt in West-Brabant circa 5% bedraagt. Concentreren we ons enkel op het logistieke segment dan zien we – op basis van voorgaande tabel – dat er circa 275.000 m² logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden in West-Brabant. De totale voorraad logistiek vastgoed in deze regio is circa 3 miljoen m² (NVM, 2016). De leegstand in dit segment bedraagt zo gezien dus circa 9%. Echter, een deel van het vastgoed in onderstaande tabel moet nog worden ontwikkeld (Oosterhout, Bergen op Zoom en Breda) en een deel bedraagt niet-courant vastgoed. Houden we rekening met deze twee factoren dan ligt het leegstandsniveau eveneens rond frictie.

Er is zo gezien geen directe noodzaak om het aanbod van leegstaande logistieke panden mee te tellen als potentieel aanbod. Enerzijds is de huidige leegstand op een gezond frictieniveau. Anderzijds lijkt het ons dat de leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de marktregio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III aanvaardbaar is en binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld.

4.2 Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen

Bij deze aanbodcategorie gaat het om ruimte die beschikbaar is of kan komen op bestaande, uitgegeven terreinen. Bijvoorbeeld door herstructurering, herontwikkeling of transformatie van braakliggende terreinen.

Tholen: geen ruimte beschikbaar

Bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Tholen zijn volgens de gemeentelijke website bedoeld voor lokaal gebonden bedrijven die een binding hebben met de kern waarin ze gevestigd zijn. In lijn met het beleid (Omgevingsplan) van de provincie betekent dit dat op deze terreinen enkel nieuwe bedrijven tot 5.000 m² gevestigd mogen worden. De enige uitzondering hierop is Welgelegen. Dit terrein heeft het label 'grootschalig'. Gelet op de beperkte grootte van de bestaande bedrijventerreinen (maximaal 10 ha netto) en het huidige gebruik van de terreinen, is het met de huidige inzichten niet realistisch te verwachten dat hier heruitgeefbare ruimte van minimaal 5 ha beschikbaar komt voor grootschalige logistiek in de planperiode.

Bevelanden en Schouwen-Duiveland: zelfde beeld

Ook op Schouwen-Duiveland en De Bevelanden zien we dat de bedrijventerreinen hoofdzakelijk lokaal gelabeld zijn. In lijn met het beleid (Omgevingsplan) van de provincie betekent dit dat op deze terreinen enkel bedrijven tot 5.000 m² gevestigd mogen worden. Uitzonderingen hierop zijn de terreinen Zuidhoek/Straalweg en Bruinisse op Schouwen-Duiveland en de terreinen De Poel, Smokkelhoek, Nishoek en Olzendepolder op De Bevelanden. Deze terreinen zijn allemaal nog in uitgifte. Op basis van de huidige inzichten is het niet realistisch te verwachten dat op deze terreinen heruitgeefbare ruimte van minimaal 5 ha beschikbaar komt voor grootschalige logistiek in de planperiode. De terreinen die in de bedrijventerreinenprogramma's van De Bevelanden en Schouwen-Duiveland zijn opgenomen voor

herstructurering betreffen zo goed als allemaal transformatielocaties. Daar waar het revitalisering betreft, komt er geen noemenswaardige ruimte voor heruitgifte beschikbaar.

West-Brabant: voormalige Philipslocatie Roosendaal substantiële en kansrijke plek

Ook in West-Brabant zijn de mogelijkheden om via herontwikkeling op bestaande terreinen de Welgelegen III-doelgroep te huisvesten beperkt. Belangrijke reden is dat de doelgroep grootschalige logistiek vaak niet goed past op bestaande, meer binnenstedelijk gelegen terreinen. Dit vanuit oogpunt van bereikbaarheid, maar bijvoorbeeld ook qua ruimtelijke inpassing. Bovendien is het aanbod aan herontwikkelingsplekken beperkt. Hoewel in West-Brabant een vrijval van industriële plekken wordt verwacht (zie hoofdstuk 3), zal deze vrijval echter vooral plaatsvinden na 2025. Ook is de verwachting dat het gaat om een geleidelijke vrijval. Er komen dus niet 'en masse' grote plots beschikbaar waar de (zeer) grootschalige logistiek zich zou kunnen vestigen. Daarnaast is de mate en omvang van deze ruimtevrijval nog onzeker. Zo is er veel discussie over het effect van ontwikkelingen als robotisering, automatisering en reshoring van industriële activiteiten op het toekomstige industriële ruimtegebruik.

In het kader van de nieuwe regionale bedrijventerreinenstrategie die in West-Brabant wordt opgesteld is een analyse gemaakt van de belangrijkste grootschalige herontwikkelingsplekken. Het gaat om (we baseren ons daarbij op informatie van de gemeenten):

- SVZ-locatie (Etten-Leur): betreft voormalige locatie van voedingsmiddelenbedrijf SVZ op bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. De locatie heeft een omvang van 11 ha. Het terrein – inclusief bebouwing (productieruimte en kantoorruimte) – staat sinds 2014 leeg. Voor het terrein zijn op dit moment geen plannen voor invulling of herontwikkeling bekend.
- CSM-locatie op Emer-Zuid (Breda): voormalige locatie van de CSM fabriek in Breda. De gebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt braak. Oppervlak bedraagt in totaal zo'n 30 ha. Eigenaar Corbion (CSM) en gemeente kijken nu naar herontwikkeling van het terrein in samenhang met de rest van het bedrijfengebied Emer-Zuid. Gezien de ligging tegen de stad en aan het water (Markoevers, Haveneiland) wordt daarbij onder andere gekeken naar invulling met diverse typen op de stad georiënteerde en toeristisch-recreatieve bedrijvigheid.
- Philip Morris (Bergen op Zoom): de voormalige locatie van de gelijknamige sigarettenfabriek. Deze productielocatie staat sinds 1 september 2014 leeg, maar de eerste stap naar herinvulling is gezet met de komst van het bedrijf Cubicco (producent van energieneutrale, prefabwoningen). Verdere invulling met productiebedrijven is de inzet en verwachting voor deze locatie.
- Amercentrale (Raamsdonksveer): eind 2015 sluit RWE/Essent Amer 8 en rond 2025-2030 is Amer 9 technische afgeschreven. De kans bestaat dat de centrale dan uit exploitatie wordt genomen. Herontwikkeling van het gebied kan dan aan de orde zijn. Speelt echter pas na 2025 en nog onzeker.
- Philipsterrein (Roosendaal): betreft de voormalige locatie van Philips op het bedrijventerrein Majoppeveld in Roosendaal. Philips sloot deze fabriek in 2015. De locatie heeft een omvang van circa 20 ha. Recentelijk is bekend geworden dat de locatie wordt herontwikkeld naar een mega distributiecentrum van 115.000 m² (Campus A58, zie kader volgende pagina).

We constateren dat er weinig locaties zijn die (op korte termijn) vrijkomen om in de vraag vanuit zeer grootschalige logistiek te voorzien in West-Brabant. De belangrijkste locatie om in de ontwikkelperiode van Welgelegen III rekening mee te houden is de Philipslocatie in Roosendaal, waar nu concreet herontwikkeling gaat plaatsvinden gericht op dezelfde doelgroep. Dit aanbod tellen we dan ook mee, het overige aanbod niet. Zo zal een deel van dit aanbod namelijk weer met productiebedrijvigheid worden ingevuld (zie Philip Morrislocatie) of zijn er plannen voor een andersoortige invulling (stedelijke functies, waaronder ook toeristisch-recreatief, op een deel van Emer-Zuid). Daarnaast geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, slechts zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière, maar ook uit onderzoek¹⁵ blijkt dat bij herstructurering van bestaande locaties vaak beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Ook kost herontwikkeling tijd, waardoor deze plekken vaak pas op langere termijn potentieel vestigingsmogelijkheden bieden. Tot slot constateren we

¹⁵ <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

nogmaals dat het leegstandsniveau in de regio niet dwingt tot een actieve herstructurering om de bedrijfsruimtemarkt gezond te houden.

Logistieke campus op Philipsterrein Roosendaal

Roosendaal krijgt het grootste distributiecentrum van zuidelijk Nederland. Ontwikkelaar/belegger Logistics Capital Partners (LCP) heeft met Philips een deal gesloten voor aankoop van het 21 hectare grote fabrieksterrein op bedrijventerreni Majoppeveld met zichtlocatie langs de A58. Daar verrijst vanaf 2017 distributiereus 'Campus A58'.

De komst van het megadistributiecentrum is economisch van groot belang voor heel West-Brabant, stelt wethouder Economische Zaken Hans Verbraak. Het nieuwe distributiecentrum zal veel nieuwe banen kunnen gaan opleveren. LCP topman Kristof Verstraeten, ook verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe distributiecentrum van Primark op Borchwerf, geeft aan dat het concept vooral aantrekkelijk is omdat er behoefte is aan steeds grotere percelen voor opslag en distributie. Verder noemt hij de ligging bij een kruispunt van snelwegen tussen Rotterdam en Antwerpen en het beschikbare arbeidspotentieel.

REWIN is betrokken bij de ontwikkeling van Campus A58, in het bijzonder voor de acquisitie van potentiële vestigers.

13 apr. 2016

4.3 Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities

Tholen: beperkte ruimte, alleen voor lokale bedrijvigheid

Het bedrijventerreinprogramma gemeente Tholen 2016-2025 bevat een actueel beeld van het aanbod op de bedrijventerreinen in Tholen. Het totale (uitgeefbare, harde) aanbod in de gemeente bedraagt circa 10,5 ha. Daarvan ligt 6 ha op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen. Daarvan is circa 3 ha bestemd voor reguliere bedrijvigheid en 3 ha voor grootschalige detailhandel en kantoren. De overige hectares zijn verspreid over de lokaal verzorgende bedrijventerreinen in de andere kernen van de gemeente. De oppervlaktes variëren van enkele duizenden meters tot zo'n 2 ha uitgeefbaar.

Al met al is er op dit moment geen hard uitgeefbaar aanbod beschikbaar voor de doelgroep grootschalige logistiek in Tholen. Kwantitatief is het aanbod in Tholen in balans met de verwachte autonome uitbreidingsvraag (zijnde 8 ha).

Tabel 5: netto uitgeefbaar bedrijventerrein Tholen naar kern

Kern	Totale uitgeefbare (harde) aanbod
Tholen	6,1 (Welgelegen II)
Sint-Maartensdijk	1,35
Sint-Annaland	2,1
Stavenisse	0,43
Oud-Vossemeer	0,25
Sint Philipsland	0,2
Poortvliet	0
Scherpenisse	0
Totaal	10,43

Bron: bedrijventerreinenprogramma Tholen 2016-2025, gemeente Tholen (februari 2016).

De Bevelanden: ruimte, maar kwalitatief niet geschikt voor doelgroep zeer grote logistiek

Op De Bevelanden zijn vier bedrijventerreinen als 'grootschalig' gelabeld. Het gaat om de terreinen De Poel (Goes), Smokkelhoek (Kapelle), Nishoek en Olzendepolder (allebei Reimerswaal). Op deze terreinen is

vestiging van nieuwe bedrijven groter dan 5.000 m² toegestaan. Hier is dus in potentie ook vestiging mogelijk van grote logistiek vanaf 5 ha. Daarnaast zijn nog andere terreinen in uitgifte op De Bevelanden. Deze hebben echter het label 'kleinschalig' en mogen dus enkel nieuwe bedrijven huisvesten tot 5.000 m².

Op basis van de meest recente gegevens over de bedrijventerreinenvoorraad op De Bevelanden (bron: provincie Zeeland) concluderen we dat 33 ha uitgeefbare grond beschikbaar is op de grootschalige terreinen (zie tabel hieronder). Echter, niet al deze hectares zijn in te zetten voor de grote (> 5 ha) logistiek. Het aanbod is vaak versnipperd en er zijn weinig aaneengesloten kavels van 5 ha of meer uitgeefbaar, zo blijkt als we dieper inzoomen op de locaties.

Het beeld per terrein:

- De Poel II in Goes (9,5 ha): hier zijn geen afzonderlijke kavels van 5 ha of groter. Ook zijn er geen mogelijkheden om kavels bij elkaar te voegen naar een courante afmeting.
- Smokkelhoek (13,2 ha): hier zijn geen aaneengesloten kavels van 5 of meer beschikbaar
- Nishoek (0,8 ha): kan gezien de uitgeefbare ruimte de doelgroep grote logistiek > 5 ha niet faciliteren.
- Olzendepolder (0,5 ha): het terrein richt zich op aquabusiness en heeft dus een specifieke doelgroep. Sowieso is er onvoldoende ruimte beschikbaar.
- Olzendepolder uitbreiding (9 ha): betreft een planologisch vastgelegde uitbreiding (in 2^e herziening bestemmingsplan Olzendepolder uit 2009). De gronden zijn bestemd voor (1) bedrijven die nu op het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder zitten en willen uitbreiden, (2) aan Yerseke en ruime omgeving (westelijk deel Reimerswaal) gebonden bedrijven en aan aquabusiness gelieerde bedrijven. Onderdeel hiervan zijn volgens de regels en plankaart ook transport- en groothandelsbedrijven. Zo bezien is het planologisch dus mogelijk om logistiek te vestigen. Kijkende naar de plankaart zijn de grootste kavels echter maximaal zo'n 4 tot 4,5 ha. Er zijn dus geen mogelijkheden om de doelgroep voor Welgelegen III van 5 ha of meer te faciliteren op het terrein. Bovendien is de bereikbaarheid van het terrein als minder te kwalificeren (via dijk, wel snel op A58) en ligt de locatie excentrisch ten opzichte van de logistieke noord-zuidcorridors (A4, A16). Voor logistieke spelers die hierop gericht zijn, ligt Olzendepolder zo bezien minder aantrekkelijk en zal deze locatie dus snel afvallen is onze verwachting.
- Daarnaast is op het terrein De Poort in Rilland (Reimerswaal) circa 9 ha ruimte beschikbaar. Volgens het (concept) bedrijventerreinenprogramma van de regio De Bevelanden is dit terrein echter gelabeld als kleinschalig bedrijventerrein en daarmee niet (meer) bedoeld voor vestiging van nieuwe grote logistieke bedrijven. Daarom rekenen we dit aanbod niet mee.

Tabel 6: uitgeefbare grootschalige bedrijventerreinen De Bevelanden en Schouwen-Duiveland (cijfers in netto hectares)

Regio	Gemeente	Terrein	Omvang	Uitgegeven	Uitgeefbaar
De Bevelanden	Reimerswaal	Olzendepolder	20	19,44	0,56
	Reimerswaal	Olzendepolder uitbreiding	9	0	9
	Reimerswaal	Nishoek	57	56,18	0,82
	Kapelle	Smokkelhoek	75,96	62,72	13,24
	Goes	De Poel II en III	123	113,52	9,48
	Goes	De Poel I en IV	44	44	0
Totaal			328,96	295,86	33,1
Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland	Businesspark	8	0,62	7,38
		Zuidhoek/Straalweg	47,2	39,28	7,92
		Bruinisse	13	10,7	2,3
Totaal			68,2	50,6	17,6

Bron: IBIS provincie Zeeland, 2016.

Schouwen-Duiveland: ook ruimte, maar kwalitatief weinig kansrijk

Op Schouwen-Duiveland zien we dat nog zo'n 18 ha aanbod beschikbaar is op grootschalig gelabelde terreinen. Het betreft 7,5 ha op het Businesspark (Zierikzee), 8 ha op bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg (Zierikzee) en 2,5 ha op bedrijventerrein Bruinisse (Bruinisse). Als we dieper op de terreinen inzoomen, dan blijkt er uiteindelijk niet veel ruimte beschikbaar voor de doelgroep waar Welgelegen III zich op richt; de grote logistiek (> 5 ha):

- Businesspark Zierikzee: het Businesspark is verdeeld in een drietal deelgebieden. Deelgebied Zuidoost is onder andere bestemd voor het huisvesten van business to business bedrijven, waaronder logistieke bedrijvigheid. In het gebied is nu één bedrijf, Omoda, gevestigd. Het betreft het hoofdkantoor inclusief magazijn/distributiecentrum. In het gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar om nog een logistieke vestiger van 5 ha of meer te vestigen. De uitgeefbare ruimte in de overige deelgebieden is bestemd voor kantoorachtige bedrijvigheid en consumentendiensten.
- Bedrijventerrein Bruinisse is vooral gericht op watergerelateerde bedrijvigheid. Bovendien is hier nog maar 2,5 ha voor uitgifte beschikbaar. Op dit terrein zijn kortom geen vestigingsmogelijkheden voor de grote logistiek (> 5 ha).
- Bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg: op dit terrein is nog bijna 8 ha uitgeefbaar, onder andere voor logistieke bedrijvigheid. Kijkende naar de verkaveling/bouwvlakken is er nu echter geen vestiging van (logistieke) bedrijven van 5 ha of groter mogelijk; de vlakken variëren van 0,5 tot 3 ha. In het plan zit een wijzigingsbevoegdheid om – bij voldoende vraag – een deel van de locatie om te zetten van agrarische bestemming naar bedrijvenbestemming. Dit deel heeft een omvang van zo'n 10 ha. Hier zou dus een groter logistiek bedrijf zich kunnen vestigen. Echter, hierbij moet rekening gehouden worden met ruimte voor de benodigde ontsluiting van dit plandeel en de in het bestemmingsplan benoemde harde eisen aan landschappelijke inpassing aan de (zuid)randen van Straalweg II. Al met al schatten we in dat hooguit één kavel van circa 5 ha realistisch is in dit gebied. Daarbij constateren we dat Zuidhoek/Straalweg relatief onaantrekkelijk ligt voor de doelgroep. Het terrein ligt excentrisch ten opzichte van de belangrijke logistieke noord-zuid (A4/A16) en west-oost (A58/A59) corridors. De locatie zal enkel kansrijk zijn voor logistiek die sterk aan Schouwen-Duiveland gebonden en op de as Midden-Zeeland georiënteerd is, zo verwachten wij. Welgelegen III en ander (concurrerend) aanbod in de marktregio heeft een duidelijk betere propositie.

West-Brabant: vooral aanbod op LPM

Voor elk bedrijventerrein met beschikbare kavels in West-Brabant is in april 2015 een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd (Stec Groep in opdracht van provincie Brabant). Daarbij is onder andere gekeken naar de geschiktheid van het aanbod aan zeer grootschalige logistieke kavels. We hebben de analyse geüpdatet. Het resultaat staat in onderstaande tabel. Bij de score is rekening gehouden met het al dan niet beschikbaar hebben van kavels groter dan 5 ha (direct beschikbaar of geschikt te maken). Locaties die 'an sich' geschikt zijn voor zeer grootschalige logistiek maar waar geen (aaneengesloten) kavels groter dan 5 ha beschikbaar zijn, scoren we daarom 'rood'.

In bijlage 2 is meer informatie over de scores en de methodiek opgenomen.

Tabel 7: West-Brabant: harde plancapaciteit (bouwrijp en niet-bouwrijp, peildatum 1 januari 2016) > 5 ha

Planvoorraad				Logistiek en groothandel		
Planstatus	Gemeente	Plannaam	Uitgeefbaar	Zeergrootschalig	Grootschalig	Kleinschalig
1. Bouwrijp	Aalburg	Veensesteeg Noord	6,3			
1. Bouwrijp	Bergen op Zoom	Noordland	10,4			
1. Bouwrijp	Breda	Rithmeesterpark	11,8			
1. Bouwrijp	Breda	Hero	5,7			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk	4,8			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk Munnikenhei	4,9			
1. Bouwrijp	Etten-Leur	Vosdonk West	2,7			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II A	4,9			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II D	5,8			
1. Bouwrijp	Halderberge	Borchwerf II F	12,7			
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Distriboboulevard	5,8			
1. Bouwrijp	Moerdijk	Zeehaven Moerdijk Industrial Park	117	100%	100%	
1. Bouwrijp	Moerdijk	Schansdijk	7,1			
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II B	8,6	78%		
1. Bouwrijp	Roosendaal	Borchwerf II C	4,6			
1. Bouwrijp	Roosendaal	Majoppeveld	27,6			
1. Bouwrijp	Steenbergen	AFC Nieuw-Prinsenland	46	67%	83%	67%
1. Bouwrijp	Steenbergen	Reinierpolder bestaand	5		50%	
2. Niet-bouwrijp	Breda	Emer Zuid	30			
2. Niet-bouwrijp	Breda	Voet Bavelse Berg	8	78%		
2. Niet-bouwrijp	Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk	142		75%	
2. Niet-bouwrijp	Steenbergen	Reinierpolder nieuw	5		50%	
2. Niet-bouwrijp	Werkendam	RBT Land v. Heusden en Altena	33			100%

Bron: kwalitatief onderzoek bedrijventerreinen, Stec Groep in opdracht van provincie Brabant, april 2015; vernieuwd in april 2016.

Binnen West-Brabant kunnen we concluderen dat een aantal locaties kwalitatief aantrekkelijk scoren voor logistiek. Voor de zeer grootschalige logistiek (> 5 ha) gaat het in het bijzonder om Borchwerf (diverse deelfasen), Noordland en LPM. Deze locaties zijn met 'groen' gemarkeerd. Daarnaast zijn er nog drie locaties die markttechnisch goed scoren, maar die beperkingen kennen ten aanzien van het profiel of het bestemmingsplan. Deze locaties zijn met 'geel' gemarkeerd. Het gaat om Zeehaven Moerdijk (Industrial Park), Agro en Food Cluster (AFC) Nieuw Prinsenland en Voet Bavelse Berg (Breda).

Op Borchwerf (diverse deelfasen) en Noordland is maximaal zo'n 47 ha uitgeefbare grond beschikbaar. De effectief beschikbare ruimte op deze terreinen voor grootschalige (> 5 ha) logistieke vestigers is echter beperkt. Het gaat om enkele verspreid gesitueerde kavels, die ieder afzonderlijk te klein zijn voor de zeer grootschalige logistiek, of om invulling van private grondposities. Voornamelijk op Borchwerf zijn enkele private posities waar de doelgroep zich kan vestigen (deze zijn ook al opgenomen in tabel 4 en worden hier

dus niet meer meegenomen om dubbeltelling te voorkomen). Op Noordland wordt volgens informatie van de gemeente nu 2,5 ha afgenomen. Daarnaast is circa 1 ha gereserveerd voor een vrachtwagenparkeerplaats. Er lopen gesprekken over de resterende hectares met een ontwikkelaar/belegger. Per saldo is er aan bedrijfskavels op deze twee locaties kortom zo'n 10 ha effectief beschikbaar voor vestiging van bedrijven groter dan 5 ha. Op Borchwerf gaat het om 1 kavel van 5 ha en op Noordland om circa 5 ha.

Logistiek Park Moerdijk betreft een nieuwe ontwikkeling voor grootschalige logistiek. Kavels hebben een minimale omvang van 5 ha. Het terrein is specifiek bedoeld voor logistieke VAL/VAS (Value Added Logistics/Services) bedrijven. Bij voorkeur gaat het om grote internationale spelers. Het inpassingsplan is op dit moment in procedure. In totaal gaat het om 142 ha aanbod voor zeer grootschalige logistiek.

SITUATIE LPM

De Raad van State (RvS) heeft op 17 februari het beroep van vier bezwaarmakers tegen het – door de provincie Brabant vastgestelde – inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk (LPM) afgewezen. Toch kan de aanleg van LPM nog niet van start. Eerst moet een vormfout in de Crisis- en herstelwet door het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden hersteld. Een inpassingsplan, zoals dat van LPM, mag voor een periode van 10 jaar worden vastgesteld. In de Crisis- en herstelwet wordt een periode van 20 jaar mogelijk gemaakt. Provinciale Staten van Brabant wilden van die mogelijkheid gebruik maken. Echter, door een vormfout in de Crisis- en herstelwet blijkt dat volgens RvS niet te kunnen. Meerdere investeringsvoorstellen in Nederland ondervinden hiervan nadeel. Na het aanpassen van de vormfout kan het inpassingsplan voor LPM opnieuw worden vastgesteld en wordt de beroepsprocedure opnieuw doorlopen. Planning van de provincie is nog dit jaar de nieuwe besluitvorming door PS en beroepsprocedure te doorlopen en in 2017 te starten met de daadwerkelijke aanleg en uitgifte.

Omdat de provincie voornemens is om het plan met enkele juridische aanpassingen verder ongewijzigd opnieuw in procedure te brengen en zo snel mogelijk met de ontwikkeling van het terrein te starten, is het aannemelijk om LPM als hard plan te zien en dus ook als zodanig mee te nemen in de confrontatie van vraag en aanbod in trede 1. Daarbij baseren we ons ook op de jurisprudentie, waaruit blijkt dat zodra een ontwerpplan naar buiten wordt gebracht, dit wordt aangemerkt als harde plancapaciteit.

Wat betreft het **Zeehaven en Industrierrein**: hier is zo'n 117 ha netto bedrijfsground voor uitgifte beschikbaar. Het gaat hierbij vrijwel geheel om de voormalige strategische grondreserve van Shell. Deze gronden zijn bedoeld voor chemische en (zware) industriële bedrijvigheid. Gezien de specifieke aard van de bedrijven, en de lessen uit de brand bij Chemiepak, gelden er voor het gebied, waaronder de reservegronden van Shell vallen, specifieke veiligheidseisen. Zo zijn kwetsbare objecten uitgesloten, wat betekent dat er geen kantoren groter dan 1.500 m² zijn toegestaan. Ook zogenaamde 'hotspots' (clustering van personen, bijvoorbeeld in de vorm van arbeidsintensieve bedrijven) zijn vanwege externe veiligheid niet toegestaan.

Het gros van de logistiek (met uitzondering van bijvoorbeeld zogenaamde ADR-logistiek; logistiek in gevaarlijke stoffen/producten) valt buiten de doelgroep waar op de reservegronden van Shell ruimte wordt geboden. Daarnaast brengen de veiligheidseisen dusdanige beperkingen met zich mee (uitsluiten kwetsbare objecten en 'hotspots'), dat ook wat dat betreft vele vormen van grootschalige logistiek zijn uitgesloten. Zeker waar het meer arbeidsintensieve VAL/VAS-logistiek betreft of logistiek met gevoelige producten is dit aanbod niet geschikt.

Naast de direct uitgeefbare gronden zijn er nog bedrijven met strategische grondreserves op Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. Hierdoor lijkt het alsof er voldoende inbreidingsruimte beschikbaar is op het bestaande Industrierrein Moerdijk, maar in werkelijkheid heeft het Havenschap hier geen zeggenschap over (immers privaat eigendom). In het bijzonder zijn deze kavels voor de Welgelegen III-doelgroep veelal

niet aantrekkelijk in verband met de beperkte omvang en ongunstige verhoudingen/vorm van deze tussenkavels.

Bovendien komen er nog incidenteel bedrijfskavels op het Industrierrein Moerdijk beschikbaar. Dit door terugkoop van kavels of aflopende erfpachtcontracten. Recent voorbeeld hiervan is Tetrapak. Dergelijke kavels zijn hoofdzakelijk aan vaarwater gelegen en dus nat. De vraag naar dit soort kavels is in de raming van de provincie Brabant (Bureau Buiten, 2014) expliciet separaat geraamd (30-160 ha uitbreidingsvraag voor natte kavels tot en met 2030). Dit aanbod is voor droge (VAL/VAS) logistiek dus geen alternatief.

Voor het **Agro en Food Cluster (AFC) Nieuw Prinsenland** geldt dat deze plek vanuit de locationele, markttechnische aspecten geschikt is voor zeer grootschalige logistiek. Deze doelgroep kan zich nu echter niet op het AFC vestigen, omdat het product (bestemmingsplan, profiel agrofood, regionale afspraken) hiertoe nu niet de mogelijkheden biedt.

Op bedrijventerrein **Voet Bavelse Berg** (Breda) zijn kavels beschikbaar die door ontwikkelaars op risico zijn gekocht en worden ontwikkeld voor logistiek van 5 ha of meer. In totaal gaat het om zo'n 8 ha.

4.4 Conclusie: 180 ha netto aanbod

We keken in de marktregio naar het aanbod voor zeer grootschalige logistiek. Dat deden we op drie niveaus:

- Niveau 1. Bestaand (leegstaand) of nog te bouwen logistiek vastgoed voor zeer grootschalige logistiek: de mogelijkheden hierin zijn zeer beperkt. Enerzijds is de huidige leegstand op de (logistieke) bedrijfsruimtemarkt in de marktregio op een gezond frictieniveau en is er dus geen noodzaak om eventuele lege panden mee te tellen/op te vullen. Anderzijds lijkt het ons dat de leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de marktregio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III aanvaardbaar is en binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld. We tellen daarom geen aanbod mee op dit niveau.
- Niveau 2. Heruitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de marktregio voor zeer grootschalige logistiek: conclusie is dat het op dit moment en in de planperiode gaat om een beperkt aantal plekken en een beperkte hoeveelheid ruimte. De belangrijkste plek is de voormalige Philipslocatie in Roosendaal. Op een locatie van circa 20 ha komt hier op korte termijn (circa 1 jaar) door herontwikkeling een distributiecentrum van 115.000 m² beschikbaar. Deze locatie tellen we dus mee.
- Niveau 3. Uitgeefbare terreinen voor zeer grootschalige logistiek: we concluderen dat circa 160 ha in harde plancapaciteit beschikbaar is voor uitgifte aan de doelgroep zeer grootschalige logistiek in de marktregio. Het gros van dit aanbod ligt op het Logistiek Park Moerdijk (142 ha). Verder gaat het om een aanbod van in totaal 18 ha op de terreinen Noordland (Bergen op Zoom), Borchwerf II (Roosendaal) en Bavelse Berg (Breda). Het aanbod op de terreinen Olzendepolder (Reimerswaal) en Straalweg/Zuidhoek (Zierikzee) beoordelen we kwalitatief gezien als niet aantrekkelijk voor de doelgroep.

Het totale aanbod aan ruimte voor zeer grootschalige logistiek – exclusief Welgelegen III – komt daarmee maximaal op 180 ha (20+160).

5 Conclusies Ladder voor Welgelegen III

5.1 Trede 0. Marktregio voor Welgelegen III bestaat uit Tholen inclusief de omringende regio's De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en West-Brabant

Van belang voor de Laddertoets is als eerste de afbakening van de marktregio voor Welgelegen III. Ofwel het passende regionale schaalniveau waarop vraag en aanbod naar grootschalig logistiek bedrijventerrein (logistieke bedrijven > 5 ha) moeten worden geconfronteerd.

Welgelegen III heeft naar onze verwachting zowel een lokale/regionale als bovenregionale aantrekkingskracht op bedrijven. We baseren ons hierbij op de volgende constatering:

- Bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden overwegend over een maximale afstand van 20 kilometer plaats, zo laat onderzoek zien. Circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland vinden plaats binnen de bestuurlijke regio¹⁶, zo blijkt uit analyses van het PBL (2007)¹⁷ en recent(er) nog door het CBS (2013)¹⁸. En zelfs 75% van de verplaatsingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. We zien dat dit ook voor Tholen op gaat. Uit data over verplaatste bedrijven in de afgelopen vijf jaar¹⁹, leiden we af dat het merendeel van de verhuisdynamiek (80%) binnen Tholen plaatsvindt. De in- en uitstroom van bedrijven tussen Tholen en omringende gebieden is beperkt. Daarbij is de sterkste relatie aanwezig tussen Tholen en De Bevelanden (60% van de instroom, 70% van de uitstroom) en in mindere mate tussen Tholen en Schouwen-Duiveland. Daarbij gaat het veelal over verplaatsingen van kleine bedrijven.
- In het bijzonder geldt voor bedrijven in de (grootschalige) logistieke sector dat zij regelmatig een locatiekeuze maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's mee in hun locatieoverweging. We zien dat in Nederland jaarlijks 8 à 11 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaatsvinden in de logistieke sector²⁰. Het gaat dan vaak om grootschalige bedrijven met een substantiële ruimtevraag. Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat West-Brabant een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen, de goede infrastructuur (A16, A4, A58, A59), het sterke logistieke imago en de aantrekkelijke ligging ten opzichte van Europese afzetmarkten. West-Brabant is daarmee een bijzonder goede locatie voor bedrijven met nationale en internationale logistieke oriëntatie. Voorbeelden van bedrijven die zich in West-Brabant gevestigd hebben zijn DHL, Primark, Forever21 en vele anderen.
- Tholen-stad ligt op zeer korte afstand van West-Brabant en maakt daardoor feitelijk onderdeel uit van het logistieke vestigingsklimaat (infrastructuur, kennis, arbeid) van deze regio. Bovendien is de bereikbaarheid van Tholen-stad/bedrijventerrein Welgelegen goed. De afstand van de uitbreidingslocatie Welgelegen III tot de rijksweg A4 bedraagt slechts enkele kilometers. Deze rijksweg vormt na de recente openstelling van het tracé bij Steenbergse een goede verbindingsweg van en naar (haven) Rotterdam en naar België (haven Antwerpen). Tegen deze achtergrond ziet de gemeente Tholen de belangstelling vanuit grotere logistieke bedrijven voor vestiging in Tholen dan ook significant toenemen. Meerdere partijen, van geregeld 10 ha of meer, hebben zich de afgelopen tijd bij de gemeente gemeld als belangstellende.

¹⁶ Binnen de COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden.

¹⁷ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).

¹⁸ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

¹⁹ We analyseerden hiervoor de verhuizingen naar Tholen in de periode 2011-2015 via Vastgoeddata.nl.

²⁰ Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden).

Op basis van bovenstaande constatering, concluderen we dat als marktregio voor Welgelegen III primair de regio Tholen plus West-Brabant geldt. We constateren echter ook dynamiek tussen De Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Kijkend naar de komende jaren, denken we bovendien dat deze in het voordeel van Tholen groter kan worden door de aantrekkingskracht van Welgelegen III/Tholen op logistieke bedrijven uit De Bevelanden en Schouwen-Duiveland. Het gereed komen van de A4 speelt hier een belangrijke rol bij. Tegen deze achtergrond hanteren we als totale marktregio voor Welgelegen III de gemeente Tholen, gemeente Schouwen-Duiveland, regio De Bevelanden en regio West-Brabant.

Figuur 7: ligging Tholen en A4



Bron: gemeente Tholen, 2016.

5.2 Trede 1. Er is een actuele regionale behoefte in het segment van Welgelegen III

Uitgangspunt voor de vraagraming betreffen de meest recente prognoses van de provincies Zeeland en West-Brabant en de meest actuele regionale bedrijventerreinafspraken.

Uitbreidingsvraag van 193 ha voor de Welgelegen III-doelgroep

Uit analyse van deze bronnen blijkt een totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de marktregio van 397 ha netto in periode 2016-2026. Als we dieper inzoomen, dan komen we tot de conclusie dat 193 ha hiervan afkomstig is uit de doelgroep voor Welgelegen III, de zeer grootschalige logistiek (> 5 ha). Trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek zorgen ervoor dat een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 ha, en steeds vaker oplopend tot groter dan 10 ha. Gemeente Tholen ervaart dit zelf ook, kijkende naar de logistieke leads die zich bij de gemeente melden. Hier zitten partijen tussen die soms ruimte zoeken tot 20 ha en meer. Concreet is de vestiging van het bedrijf Alternate, dat op het bestaande Welgelegen II op een kavel van 2 ha een distributiecentrum bouwt en een optie heeft genomen op 5 ha op Welgelegen III voor verdere uitbreiding.

Bestaand aanbod in harde plancapaciteit: 160 ha

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dient bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte niet enkel gekeken te worden naar de vraag, maar dient te vraag te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Daarom zetten we de actuele regionale vraag af tegen het beschikbare 'harde' planaanbod binnen de Welgelegen III-doelgroep. Het gaat daarbij om uitgeefbare kavels op locaties met een onherroepelijke of vastgestelde bestemming.

We constateren dat er mede door de specifieke ruimtevraag van de doelgroep (hele grote kavels, ruime bebouwingmogelijkheden, uitstekende bereikbaarheid) maar op enkele plekken in de marktregio kavels beschikbaar zijn. In totaal gaat het om 160 ha:

- 142 ha voor grootschalige logistiek vanaf 5 ha op Logistiek Park Moerdijk (LPM). Hoewel het inpassingsplan voor LPM op 17 februari 2016 onderuit is gegaan bij Raad van State (RvS) door een vormfout in de Crisis- en herstelwet, is de planning van de provincie Brabant om nog dit jaar de nieuwe besluitvorming door PS en beroepsprocedure te doorlopen en in 2017 te starten met de daadwerkelijke aanleg en uitgifte van LPM. Omdat de provincie voornemens is om het plan met enkele juridische aanpassingen verder ongewijzigd opnieuw in procedure te brengen en zo snel mogelijk met de ontwikkeling van het terrein te starten, is het aannemelijk om LPM als hard plan te zien en dus ook als zodanig mee te nemen in de confrontatie van vraag en aanbod in trede 1. Daarbij baseren we ons ook op de jurisprudentie, waaruit blijkt dat zodra een ontwerpplan naar buiten wordt gebracht, dit wordt aangemerkt als harde plancapaciteit.
- In totaal 18 ha op de terreinen Noordland in Bergen op Zoom, Borchwerf II in Roosendaal en Bavelse Berg in Breda.

Overigens merken we hierbij op dat LPM ook ruimte biedt aan logistiek kleiner dan 5 ha mits deze havengerelateerd is of het zogenaamde 'logistiek met synergievoordelen' betreft. Een deel van de 142 ha op LPM wordt dus mogelijk ingevuld met deze bedrijvigheid. Die ruimte is dan niet meer beschikbaar voor de grote logistiek (> 5 ha).

Conclusie: actuele regionale behoefte van circa 33 ha

We constateren een vraag naar bedrijventerrein van circa 397 ha tot 2026 in de marktregio voor Welgelegen III. Circa 193 ha betreft vraag naar grootschalige logistieke kavels (> 5 ha). We constateren daarnaast dat er een planaanbod is van 160 ha in de marktregio dat grootschalige logistieke vestigers kan faciliteren. De actuele regionale behoefte in het segment waarop Welgelegen III zich richt bedraagt zodoende circa 33 ha.

NA 2026 IS ER OOK NOG BEHOEFTE AAN GROOTSCHALIGE KAVELS

Deze marktanalyse heeft betrekking op de periode tot 2026. Dit omdat een tienjaarsperiode aangehouden moet worden bij een bestemmingsplan. Echter, na 2026 staat de wereld niet stil. Ook na 2026 draait de economie door en zullen – met name – logistieke activiteiten zoeken naar vestigingslocaties. Zo verwacht de Rotterdamse Haven tot 2040 nog een significante groei van de goederenvolumes. Daarbij groeit ook het ruimtegebruik binnen/van de distributiecentra. Vooral de groei van de e-commerce is een belangrijke driver. Distributiecentra nemen deels de functie over van winkels en dit betekent dat extra ruimte nodig is voor opslag, orderverwerking en afhandeling van retouren. Het ruimtegebruik groeit daarbij relatief sneller dan de toegevoegde waarde. Dit heeft als gevolg dat in de logistiek de ruimteproductiviteit per ha afneemt (wel meer toegevoegde waarde, maar tegelijkertijd ook meer ruimte nodig) en de ruimtevraag in de toekomst toeneemt. Vooral op langere termijn, na 2026, is dit een belangrijke driver achter de uitbreidingsbehoefte in deze sector.

Daarnaast is Welgelegen III opgenomen in het door de provincie Zeeland vastgestelde regionale bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Tholen. Ook neemt Tholen deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant. In het RRO vindt in 2016 (boven)regionale afstemming van de bedrijventerreinenprogrammering plaats rondom onder meer de (zeer) grootschalige logistiek groter dan 5 ha. Tholen maakt formeel geen onderdeel uit van de afspraken met de provincie Noord-Brabant, maar de programmering van Tholen is wel als addendum in het (concept) afsprakenkader van West-Brabant opgenomen en bestuurlijk akkoord bevonden.

5.3 Trede 2. De behoefte kan deels worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied

Onderdeel van de Ladder is het grondig verkennen van de opties om de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Eerder brachten we al de uitgeefbare terreinen met vergelijkbare planologische vestigingsmogelijkheden als Welgelegen III in de marktregio in beeld. In deze paragraaf kijken we naar leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de regio

Leegstand rondom gezond frictieniveau in de marktregio

Het totale aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak in de marktregio bedraagt circa 18,5 miljoen m². De analyse van het bestaande aanbod in de marktregio laat zien dat er op moment van dataverzameling²¹ ca. 700.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden (waarvan het overgrote deel, 650.000 m² in West-Brabant). Daaruit maken we op dat de leegstand op de bedrijfsruimtemarkt in de marktregio circa 4 tot 5% bedraagt. Deze constatering komt overeen met eerdere onderzoeken die zijn gedaan naar leegstand in (delen van) de marktregio door onder andere DTZ en andere makelaars.

Concentreren we ons enkel op het logistieke segment dan concluderen we dat er circa 275.000 m² logistieke bedrijfsruimte wordt aangeboden in de marktregio. De totale voorraad logistiek vastgoed in de regio is circa 3 miljoen m² (NVM, 2016). De leegstand in dit segment bedraagt zo gezien dus circa 9%. Bovenop deze kwantitatieve ruimte komt echter nog een kwalitatieve slag: het vastgoed is immers divers qua omvang en functionaliteit en voldoet niet altijd aan de vestigingseisen van de doelgroep van Welgelegen III, zeer grootschalige logistiek (> 5 ha). Hiermee rekening houdend concluderen we ook voor het logistieke segment dat het leegstandsniveau zich rondom frictieniveau begeeft.

Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de marktregio. Bij frictieleegstand bestaat er geen noodzaak om actief beleid te voeren richting het bepalen van een lager leegstandspercentage. De leegstand die mogelijk ontstaat door bedrijfsverplaatsing in de marktregio als gevolg van de ontwikkeling van Welgelegen III lijkt ons aanvaardbaar en het is te verwachten dat deze binnen de plantermijn (in ieder geval tot frictieniveau) zal worden ingevuld.

20 ha aanbod vanuit herstructurering bestaand terrein: Campus A58 Roosendaal

Daarnaast bekijken we of in de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door herstructurering, herontwikkeling of transformatie. Daaruit constateren we dat er op korte termijn geen grootschalige locaties vrijkomen om de vraag te faciliteren. De inbreidings- en herontwikkelmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zijn beperkt. Zeker voor de doelgroep zeer grootschalige logistiek met zijn specifieke huisvestingseisen.

De belangrijkste locatie om in de ontwikkelperiode van Welgelegen III rekening mee te houden is de Philipslocatie in Roosendaal. Deze locatie wordt herontwikkeld naar een mega distributiecentrum (Campus A58) van 115.000 m² (20 ha totaal) en kan dus voorzien in een deel van de actuele regionale behoefte vanuit het segment van Welgelegen III.

Conclusie: deel actuele regionale behoefte faciliteren in bestaand stedelijk gebied

Samengevat zijn de mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied beperkt voor de Welgelegen III doelgroep in de marktregio. Maximaal 20 ha kan worden gefaciliteerd, in het bijzonder op de voormalige Philipslocatie in Roosendaal.

De actuele regionale behoefte voor Welgelegen III komt zo dus op circa 13 ha. Daarbij merken we op dat:

- Een deel van deze behoefte bestaat uit het recent gevestigde bedrijf (Alternate) dat op Welgelegen III haar distributie-activiteiten concentreert en hier ook wil doorinvesteren. Hiervoor is al een optie-overeenkomst gesloten voor de afname van 5 ha grond op Welgelegen III.

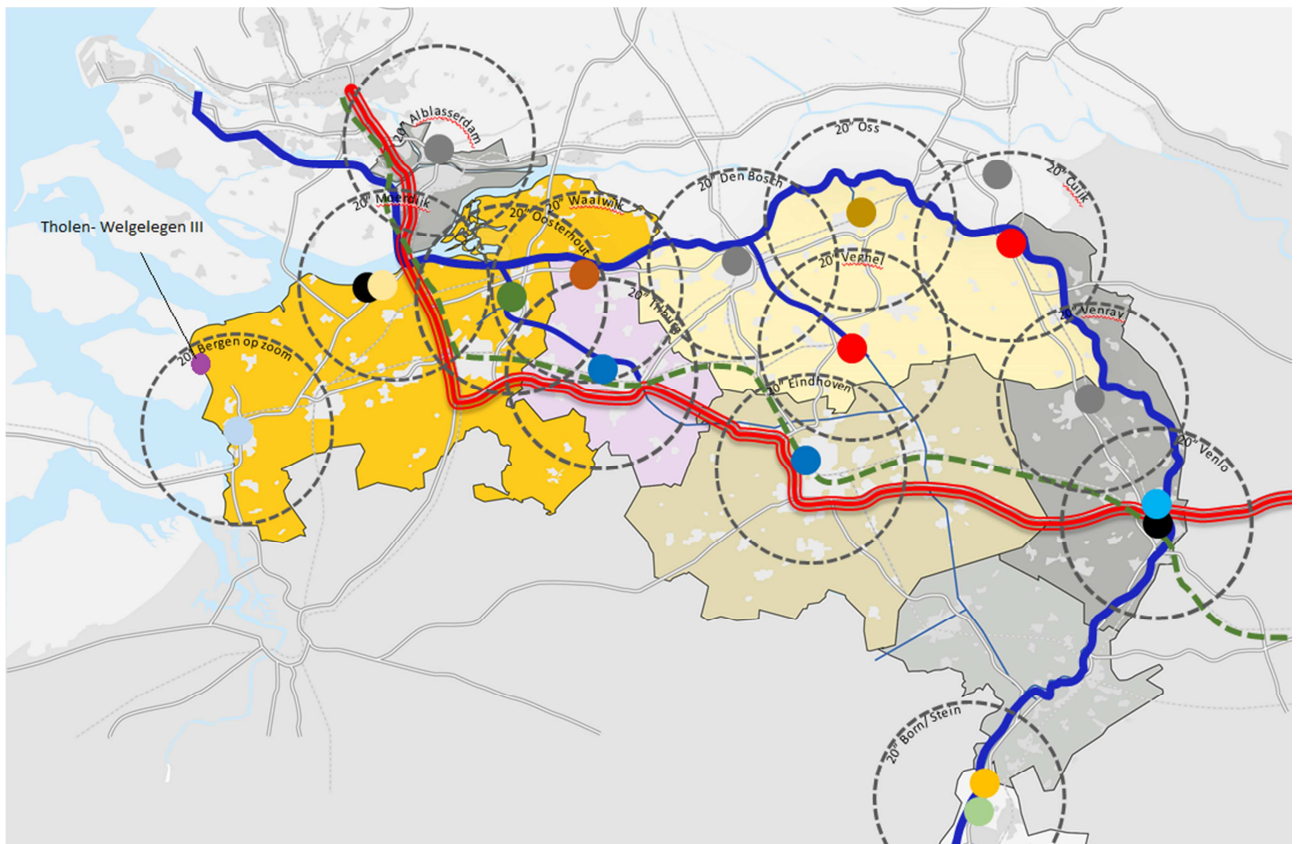
²¹ April 2016, via fundainbusiness.nl.

- Er vanuit de Tholense markt sowieso al sprake is van een autonome logistieke ruimte vraag van 7 ha tot 2026, zo constateren we. Binnen het vastgestelde bedrijventerreinenprogramma van Tholen is Welgelegen III primair bestemd voor opvang van deze grootschalige logistieke vraag.
- Aan aanbodzijde de volle 142 ha op LPM wordt meegeteld. Zoals eerder aangegeven, biedt LPM ook ruimte aan de doelgroep logistiek kleiner dan 5 ha mits deze havengerelateerd is of het zogenaamde 'logistiek met synergievoordelen' betreft. Een deel van de hectares op LPM wordt dus mogelijk hiermee ingevuld, waardoor die ruimte niet meer beschikbaar is voor de grote logistiek.
- Naar verwachting niet het volledige aanbodpotentieel kan worden benut. Onze ervaring is dat vanwege de specifieke locatie-eisen van de grote logistiek (rechthoekige kavel waarop zij efficiënt hun activiteiten kunnen ontplooiën) het volledige harde plaanbod vaak niet 100% uitgegeven kan worden. Er ontstaan bijvoorbeeld kavels met meerdere hoeken en/of incurante restructies.

5.4 Trede 3. Welgelegen III is passend ontsloten voor de doelgroep

Welgelegen III is passend ontsloten via een provinciale weg op de nieuwe snelweg A4. Daarmee is aan de belangrijkste bereikbaarheidseis van logistieke bedrijven voldaan. Het bedrijventerrein zelf is niet multimodaal ontsloten. De Markiezaat containerterminal in Bergen op Zoom is binnen 20 minuten gelegen (zie figuur 8). Dit geldt als een acceptabele afstand voor voor- en natransport vanaf Welgelegen III en biedt bedrijven de mogelijkheid voor multimodaal vervoer.

Figuur 8: multimodale ontsluiting Zuid-Nederland, inclusief ligging Welgelegen III



Bron: provincie Brabant, 2016.

Bijlage 1

Locatiewensen- en eisen binnen de logistieke sector

Voor de logistiek zijn de marktoriëntatie van de vestiging en kosten voor arbeid, bereikbaarheid en transport de belangrijkste aspecten die meespelen bij de locatiekeuze. Als de keuze voor de regio genomen is dan is de benodigde ruimte (in kavelomvang) het belangrijkste criterium waarop logistieke bedrijven zich onderling laten onderscheiden. Immers, of het nu om een transportbedrijf gaat, een verlader of een groothandel, de locatiewensen en -eisen zijn binnen deze groepen redelijk homogeen. Het verschil zit vooral in de omvang van de specifieke bedrijven en de daaraan gerelateerde locatie-eisen. Zeer grote logistieke bedrijven hebben veel meer een voorkeur voor een plek buiten de stad, aan een snelweg met de keuze uit zeer ruime kavels en ruime bouw mogelijkheden, dan kleinere stadsgebonden logistiek.

We onderscheiden 3 doelgroepen:

- Zeer grootschalige logistiek (> 5 ha).
- Middelgrote en grote logistiek (tussen 5.000 m² tot 5 ha).
- Kleinschalige logistiek (groothandel en reparatie) (< 5.000 m²).

Om een inschatting te maken van de verdeling van de ruimtevraag naar kavelomvang kijken we onder andere naar onderzoek van NVM (Logistiek Vastgoed in cijfers, 2014), CBRE (The Netherlands Industrial Marketview, 2014) en Dynamis (Marktscan Logistiek, 2014) en over de logistieke markt en onderzoek van Stec Groep (2002, 2005 en 2012) naar bedrijfsruimtegebruikers en locatiebeslissingen in Nederland. Uit deze rapportages blijkt dat de logistieke transacties in omvang groeien. Had in 2002 nog 47% van de logistiek behoefte aan kavels groter dan 5 ha, in 2012 was dit al gegroeid tot meer dan 50%. Als we kijken naar de opname van logistiek vastgoed dan concluderen we dat 50 tot 60% van het transactievolume sinds 2009 groter was dan 5 ha. Incidenteel gaat het om gebruikers tot 20 ha.

Op basis van een sectoranalyse (door Stec Groep 2015, vernieuwd in april 2016 en terug te lezen in het betreffende onderzoek) geven we hieronder de belangrijkste locatiewensen en -eisen voor de drie onderscheiden segmenten.

Tabel 1: vertaling locatiewensen en -eisen naar de drie doelgroepen binnen het segment logistiek en groothandel

	Zeer grootschalige logistiek en groothandel	Grootschalige logistiek en groothandel	Kleinschalige logistiek en groothandel (incl. autohandel en reparatie)
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen.	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen.	Mogelijk grenzend aan woonwijken, mits overlast of hinder op woonomgeving minimaal/bepikt is (op strategische plekken).
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt/eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg).	Directe nabijheid snelwegknooppunt/eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg).	Aan doorgaande weg/reguliere N-weg. Aan snelweg is pré.
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré.
Bereikbaarheid water en spoor	Geen doorslaggevend criterium, nabijheid wel een pré.	Geen doorslaggevend criterium, nabijheid wel een pré.	Geen relevant criterium.
Kavelgrootte	Kavelgrootte minimaal 5 ha.	Minimaal kavels van 5.000 m ² tot 3 ha, bij voorkeur ook groter (3 tot 5 ha).	Kavels overwegend tussen 1.000 m ² tot 5.000 m ² .
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter.	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter.	10-14 meter (lager komt ook voor).

Milieucategorie	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.	T/m milieucategorie 3, bij uitzondering 4.
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt.	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt.	Vanwege kleinschaligheid is omvang van arbeidspool minder relevant; kwalitatief en flexibel inzetbaar van groter belang.
Voorzieningen	Huisvesting arbeidsmigranten.	Huisvesting arbeidsmigranten.	Nabijheid bevolkingsconcentratie.

Bijlage 2

In het kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant zijn bedrijventerreinen beoordeeld op basis van de locatiewensen en –eisen van de markt. De locatiekenmerken, bestemmingsplannen en overige regionale afspraken betreffende het aanbod zijn hierin leidend geweest. Ook is input van de markt gebruikt. Hiertoe is een bustour georganiseerd met eindgebruikers, ontwikkelaars en beleggers langs diverse locaties in de regio's. De kenmerken van iedere locatie zijn vervolgens geconfronteerd met de locatiewensen en -eisen van de diverse doelgroepen in de marktvrage.

Elk terrein krijgt op deze manier per doelgroep een score tussen 0 en 100%. De score van de bedrijventerreinen is ingedeeld in vier categorieën:

Tabel 2: score bedrijventerreinen in vier categorieën

Scoretabel	
Rood (<30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie.
Oranje (30-66%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan (merendeel van) de markttechnische eis(en) die doelgroep stelt aan vestigingslocatie.
Groen (67 - 90%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep/het deelsegment.
Donkergroen (90 - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen (ook soft eisen) die de doelgroep of het deelsegment stelt aan een vestigingslocatie.

Markttechnisch hoge score, beperkingen in bestemmingsplan of profiel = GEEL

Naast de beoordeling op markttechnische aspecten is – voor de locaties die hoog scoren (minimaal groen) vanuit de wensen en eisen van de doelgroep – gekeken naar het aspect 'geschikt te maken'.

Locaties die een hoge markttechnische score laten zien, maar op dit moment vanwege profiel of beleidskader een bepaalde doelgroep niet kunnen faciliteren markeren we met de kleur "geel". Dit betekent dat er beperkingen zijn ten aanzien van deze locatie(s) om een specifiek deelsegment te huisvesten. Het gaat bijvoorbeeld om situaties waarin regionaal is afgesproken dat een bepaald segment zich niet mag vestigen op sommige locaties, er een profilering is afgesproken, dat omvang van kavels (zowel groot als klein) een beperking vormt, dat er (vanuit andere beleidsvelden) afspraken gemaakt zijn over het wel of niet huisvesten van specifieke doelgroepen op bedrijventerreinen of omdat er overige belemmeringen zijn.

Voor locaties die 'oranje' scoren is in een extra analyse gekeken of met eenvoudige ingrepen de locatie wel geschikt te maken is. Dit is relevant voor plekken die locationeel (denk aan ligging) relatief aantrekkelijk zijn, maar qua aangeboden product niet. Bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan niet goed past bij de eisen van de bedrijven. Gekeken is of er met eenvoudige ingrepen een aanpassing kan plaatsvinden in de gebruiksmogelijkheden van de locatie. Het gaat dan vooral om de maximale bouwhoogte op een locatie.

Als aanpassing hiervan leidt tot een 'groene' beoordeling, dan zijn deze terreinen dus ook 'geel' gescoord. Het gaat om locaties die in de gele score minder dan 67% van de punten krijgen.

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 2 Rekenblad verkeersafwikkeling Welgelegen - N656

Omni-X (afwikkeling per richting)

Project: Welgelegen - N656

Kruispunt: Variant1 - Welgelegen - N656

Datum: 3-11-2015



RBOI

Periode	Intensiteit [pae/h]	Capaciteit [pae/h]	I/C ratio toerit	Reserve- capaciteit [pae/h]	Gem. wachtrij [pae]	Max. wachtrij [pae]	Overst. pae's [%]	Gem. wachtijd [s]
Richting: 2								
17:00 - 18:00 uur	255	1500	0,17	1245	0	0	0,1	3
Totaal gem.	255	1500	0,17	1245	0	0	0,1	3
Richting: 3								
17:00 - 18:00 uur	150	1210	0,12	1060	0	0	0,1	3
Totaal gem.	150	1210	0,12	1060	0	0	0,1	3
Richting: 4								
17:00 - 18:00 uur	598	991	0,60	393	4	4	0,6	19
Totaal gem.	598	991	0,60	393	4	4	0,6	19
Richting: 6								
17:00 - 18:00 uur	86	442	0,19	356	4	4	0,6	19
Totaal gem.	86	442	0,19	356	4	4	0,6	19
Richting: 7								
17:00 - 18:00 uur	21	1500	0,01	1479	0	0	0,1	3
Totaal gem.	21	1500	0,01	1479	0	0	0,1	3
Richting: 8								
17:00 - 18:00 uur	255	1500	0,17	1245	0	0	0,1	3
Totaal gem.	255	1500	0,17	1245	0	0	0,1	3

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

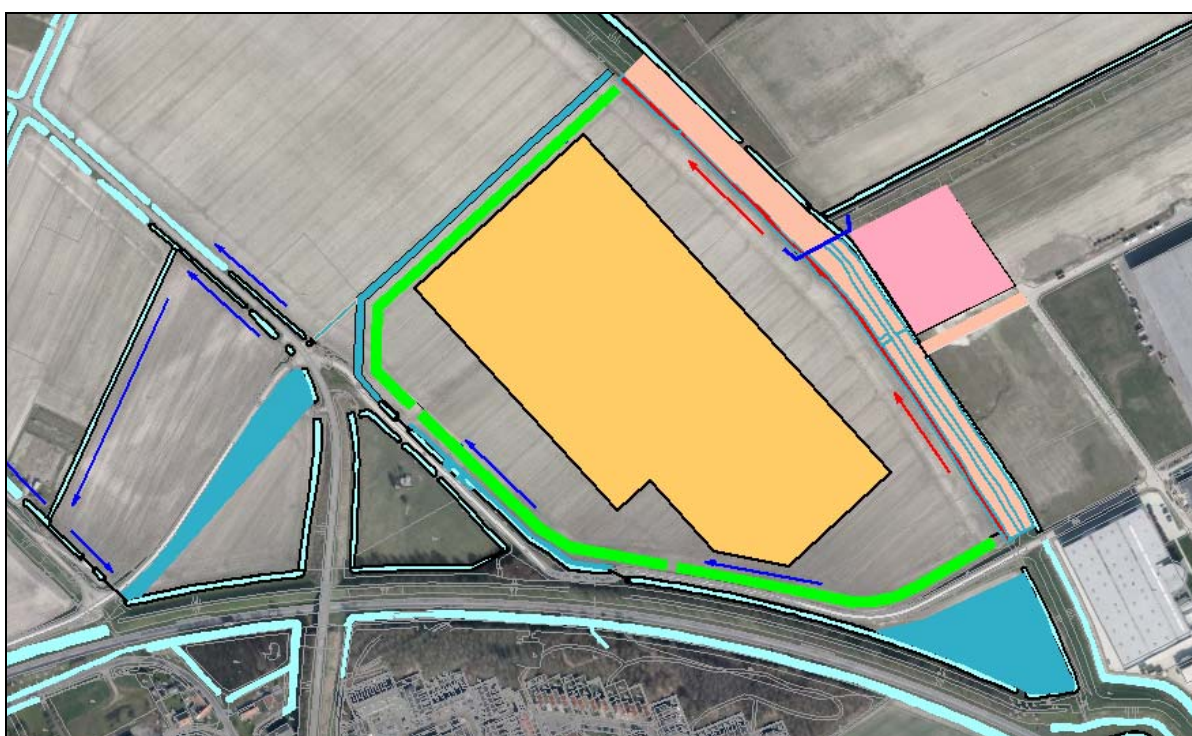
Bijlage 3 Watertoets Welgelegen III

Waterparagraaf uitbreiding bedrijventerrein "Welgelegen" te Tholen

In het kader van het watertoetsproces zijn diverse water- en rioleringsaspecten uitgewerkt voor de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen in Tholen. In deze notitie worden de belangrijkste aspecten daarvan weergegeven. Dit memo geldt als onderbouwing voor de tabel waterparagraaf zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen.

A) Locatie en plangebied

Aan de noordzijde van de kern Tholen is men voornemens om een distributiecentrum te realiseren tussen de Nieuwe Postweg (N286) en de Nieuwlandsedijk. Het is de bedoeling dat goederen vanuit de haven van Rotterdam met vrachtvervoer hier naartoe worden getransporteerd waarna verdere distributie zal plaats vinden. In onderstaande figuur is het plangebied schematisch weergegeven:



Figuur 1: Weergave uitbreiding distributiecentrum in Welgelegen te Tholen.

Het is vooralsnog de bedoeling om het perceel geheel te verhard en te voorzien van een overslagloods (grijs ingekleurd). Daarnaast bestaat de optie voor uitbreiding binnen het roze gekleurde perceel.

De Marconistraat zal worden uitgebreid en als aanvoerroute fungeren voor het distributiecentrum. Om dit te realiseren is men voornemens de bestaande dijk aan te kopen en te verlagen. In de toekomstige situatie wil de gemeente Tholen een nieuwe ontsluitingsweg aan leggen aan de westzijde van het plangebied. Hierbij zal de tijdelijke verbinding worden vervangen door een duiker (zie bijlage 1).

Bovenstaande acties en invulling van het plangebied is weergegeven op bijgevoegde overzichtstekening in bijlage 1.

B) Watertoets

In onderstaande paragrafen zijn de thema's uit de watertoetstabel uitgebreid toegelicht:

1. Veiligheid waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een waterstaatswerk of de beschermingszone daarvan. De af te graven dijk heeft geen (waterkerende)functie (bron: legger waterkeringen waterschap Scheldestromen).

2. Wateroverlast

De uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen leidt tot nieuwe verharding. Deze verharding zorgt er voor dat bij neerslag het regenwater zich sneller verzameld dan op open terrein. Dit water kan vervolgens via een gemengd riool naar de RWZI worden afgevoerd of via een gescheiden systeem (HWA-riool of bovengrondse inrichting) naar het oppervlaktewater. Voor beide afvoermethoden zijn er beperkingen aan de afvoercapaciteit waardoor de kans bestaat dat bij een piekbelasting het regenwater niet tijdig kan worden afgevoerd. Het overtollige regenwater kan niet direct op het oppervlaktewater worden geloosd omdat hier eveneens een pieksituatie op kan treden. Om wateroverlast te voorkomen dient er een waterbergingsvoorziening te worden gerealiseerd van 75mm/ha conform de eisen van de waterbeheerder. Voor de waterbergingsberekening gelden de onderstaande uitgangspunten.

- De nieuwe of toenemende verharding bestaat uit het uitgeefbare terrein, dakoppervlak en de wegen. Uitgangspunt is dat het uitgeefbare terrein voor 100% wordt verhard. De omvang van de nieuwe verharding bedraagt 16,5 ha;
- Het optioneel aan te kopen terrein (roze deel figuur 1) is gelegen in "Welgelegen II". De benodigde waterberging voor dit terrein is in het verleden al aangelegd bij de realisatie van het bedrijventerrein;
- Het toekomstig maaiveldpeil van de uitbreiding is aangenomen op NAP-0,20 meter. Deze hoogte is afgeleid van de gemiddelde hoogte uit de AHN2 hoogtekartaart;
- Het streefpeil voor het oppervlaktewater bedraagt NAP-2,10 meter (zomerpeil) en NAP-2,35 (winterpeil), conform het nieuwe peilbesluit van waterschap Scheldestromen;
- De maximaal toegestane peilstijging bedraagt 0,90 meter (NAP -1,20 m) wanneer er een directe verbinding is tussen de waterberging en het oppervlaktewater. Dit is opgegeven door waterschap Scheldestromen op basis van door hen uitgevoerde berekeningen;
- De bergingseis bedraagt 75 mm ten opzichte van de nieuwe hoeveelheid verharding.

De omvang van de benodigde waterberging is op basis van de aanwezige verharding in het plangebied en de bovenstaande uitgangspunten vastgesteld op 12.375 m³. Voor het invullen van de bergingseis voorziet het ontwerp van het plangebied in:

- Uitbreiding van de waterloop aan de zuidwestzijde van het plangebied (ca. 375 m³);
- Aanleg nieuwe watergang ten noordwesten van het plangebied (ca. 1.000 m³);
- Aanleg van twee overloopgebieden (verlaagde grasvelden, totaal ca. 12.200 m³).

Met het verlagen van de bestaande dijk (geen waterkerende functie) zal ook de zuidelijk aangrenzende watergang worden gedempt. Met het aanleggen van de nieuwe watergang wordt de verbinding met het peilgebied weer hersteld. De verloren berging van de gedempte watergang (ca. 700 m³) wordt gecompenseerd met de andere bergingsvoorzieningen. In totaal neemt de waterberging met ca. 12.875 m³ toe waarmee aan de bergingseis van 12.375 m³ wordt voldaan.

De te verruimen en nieuw te graven watergangen worden uitgevoerd met een profiel van talud 1:2 en een bodembreedte van 1,00 m. Omdat de locatie buiten het stedelijk gebied ligt, worden er geen kindvriendelijke oevers toegepast.

Doordat de nieuwe waterberging onderdeel wordt van het bestaande oppervlaktewater zal de afvoer van het geborgen water via het afwateringssysteem van de waterbeheerder waterschap Scheldestromen plaats vinden.

In bijlage 1 is waterhuishoudkundige situatie weergegeven.

3. Riolering / RWZI

Het uitgangspunt voor het rioleringssysteem van de uitbreiding bedrijventerrein Welgelegen is het gescheiden afvoeren van vuilwater en hemelwater. Het vuilwater kan, middels een nieuw vuilwaterriool, worden aangesloten op het vuilwaterstelsel van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen (zie bijlage 1).

4. Waterschapsobjecten

Niet van toepassing

5. Watervoorziening / -aanvoer

Het regenwater wordt gescheiden afgevoerd op het oppervlaktewater. Het terrein wordt onder afschot aangelegd naar "buiten" toe zodat het water bovengronds kan afstromen naar de het oppervlaktewater. Het water afkomstig van het dak zal A) via regenpijpen afvoeren op het terrein en vandaar naar het oppervlaktewater of B) de regenpijpen van het dak direct (onder de dijk door) aansluiten op het oppervlaktewater. De exacte invulling van de afvoer op eigen terrein dient nog nader te worden vastgesteld met de ontwikkelaar.

6. Volksgezondheid

Er zijn geen water gerelateerde consequenties verbonden voor de volksgezondheid als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied.

7. Bodemdaling

In het plangebied zijn op dit moment enkel boorstaten beschikbaar vanuit DinoLoket. Hieruit is de bodemopbouw terug uit te herleiden. De eerste meter (0 - 1 m) bestaat uit klei, gevolgd door een meter (1 - 2 m) dikke laag veen en vervolgens weer een aantal meter (2 - 5 m) aan kleipakket. Er zijn op dit moment geen verkennende bodemonderzoeken beschikbaar.

Uit de bodemkaart van de Provincie Zeeland blijkt dat de bodem in het plangebied als sterk zettingsgevoeling wordt beschouwd en dat infiltratie niet als een kans wordt gezien (geen infiltratie).

8. Grondwateroverlast

Het gebied kent een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 65 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GHG) van 165 cm beneden maaiveld (bron: www.bodemdata.nl). Er zijn geen situaties bekend van grondwaterover-, of onderlast in het gebied. Om een minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen zal het terrein worden voorzien van drainage.

9. Oppervlaktewaterkwaliteit

Op het te realiseren terrein wordt geen bedrijvigheid gevoerd welke een dusdanige bedreiging voor de waterkwaliteit vormt dat maatregelen noodzakelijk worden geacht.

10. Grondwaterkwaliteit

Op het te realiseren terrein wordt geen bedrijvigheid gevoerd welke een dusdanige bedreiging voor de grondwaterkwaliteit vormt dat maatregelen noodzakelijk worden geacht.

11. Verdroging

Niet van toepassing. Het plangebied ligt in een polder waarbij polderpeilen (en direct daarmee grondwater) worden gereguleerd door de waterbeheerder. De grondsamenstelling is dusdanig dat eerder sprake is van grondwateroverlast dan van grondwateronderlast.

12. Natte natuur

Niet van toepassing.

13. Onderhoud waterlopen

Voor het beheer en onderhoud van de waterlopen worden de afspraken conform het BOB-programma gevolgd:

“Voor waterlopen met een boven breedte (insteek talud tot insteek talud) breder dan 14 meter wordt tweezijdig onderhoud uitgevoerd via schouwstroken van minimaal 7 meter. Waterlopen met een boven breedte tussen de 8 en 14 meter kunnen volstaan met onderhoudsstroken van 5 meter voor tweezijdig onderhoud.”

De watergangen hebben een boven breedte tussen de 8 en 9 meter waarbij één schouwstrook van 5 tot 8 meter is voorzien tussen de nieuwe dijk en de watergang. De andere zijde van de (nieuwe) watergangen kunnen onderhouden worden conform de huidige onderhoudsmethode. Feitelijk veranderd er niets aan de toegankelijkheid van de watergangen.

De overloopgebieden zijn grasvelden welke in het reguliere maaionderhoud meegenomen wordt door de gemeente Tholen.

14. Waterschapswegen

Niet van toepassing.

Bijlage 1

Overzichtstekening waterhuishoudkundige situatie

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Zomerpeil: NAP -2,10 m
Winterpeil: NAP -2,35 m
Max. bergingspeil NAP -1,20 m

- Te vervallen afvoerrichting watergang
- Nieuw oppervlaktewater / waterberging
- Nieuwe dijk / landschappelijke inpassing

Nieuwe watergang
Lengte ca. 450 m
Talud 1:2
Bodem breedte 1,0 m
Insteek tot insteek: 8,6 m
Berging ca. 1.000 m³

Te dempen watergang
Te compenseren berging: ca. 700 m³

Tijdelijke verbinding. Met de realisatie van de nieuwe
weg zal hier een duiker worden aangebracht.

Onderhoudsstrook 5-8 m

Overloopgebied (gras) 5.500 m²
Berging: ca. 4.400 m³

Dakoppervlak ca. 8 ha

Dakoppervlak ca. 1 ha

Vuilwaterriool aansluiten op bestaande riool

Duiker 600mm

Dijkoppervlak ca. 1,8 ha

Bestaande dijk afgraven
(geen waterkerende functie)

Calamiteitenultrit

Duiker 600mm

Calamiteitenultrit

Terreinoppervlak ca. 6,7 ha

Overloopgebied (gras) 9.700 m²
Berging: ca. 7.800 m³

Duiker 600mm

Bestaande watergang verruimen
Talud 1:2
Bodem breedte 1,0 m
Extra berging ca. 375 m³



bezoekadres: Hof van Tholen 2
Postbus 51
4691 DZ THOLEN

postadres: Postbus 51
4690 AB THOLEN

telefoon: 086-668200
fax: 0166-663553
e-mail: gemeente@tholen.nl
www.tholen.nl

Schaal 1:2000 A1
Datum 12-01-2015
Get: dve

Overzicht waterhuishouding uitbreidingsplan

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 2

Watertoetstabel waterschap Scheldestromen

Watertoetstabel

De watertoetstabel is een samenvatting van de relevante wateraspecten van de ontwikkeling. De watertoetstabel kan als samenvatting van de onderbouwing van de water(schaps)aspecten worden opgenomen in een ruimtelijk plan.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
1. Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geef in de uitwerking aan of er consequenties zijn voor waterkeringen.</i>
2. Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Geef in de uitwerking aan met hoeveel m² het verhard oppervlak toeneemt, het aantal m³/m² berging dat wordt gerealiseerd en op welke wijze dit plaatsvindt.</i>
3. Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Geef in de uitwerking aan op welke wijze het huishoudelijk afvalwater en hemelwater wordt afgevoerd/ gezuiverd.</i>
4. Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	<i>Geef aan op welke wijze wordt omgegaan met milieucontouren van waterschapsobjecten.</i>
5. Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Geef aan op welke wijze het hemelwater van verharde oppervlakten wordt afgevoerd/gezuiverd. Welke mogelijkheden bestaan er voor hergebruik.</i>
6. Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geef aan wat de watergerelateerde consequenties zijn van de ontwikkeling voor de volksgezondheid.</i>
7. Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Geef aan op welke wijze aandacht is besteed aan het aspect bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.</i>
8. Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Geef aan op welke wijze grondwateroverlast wordt voorkomen.</i>
9. Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Geef aan dat de oppervlaktewaterkwaliteit niet achteruitgaat (eventueel verbeterd).</i>

10. Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Geef aan dat de grondwaterkwaliteit niet achteruitgaat (eventueel verbeterd).</i>
11. Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Geef aan op welke wijze wordt omgegaan met de bestrijding van verdroging.</i>
12. Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Geef aan op welke wijze wordt omgegaan met aanwezige natuurwaarden.</i>
13. Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Geef aan op welke wijze onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. Naast onderhoudsstroken ook rekening houden met een aslast van 10-ton.</i>
14. Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Geef aan op welke wijze rekening wordt gehouden met de doorstroming/veiligheid van wegen in beheer bij het waterschap.</i>

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 4 Bodemonderzoek Welgelegen III

Hof van Tholen 2
4691 DZ Tholen

Postbus 51
4690 AB Tholen

telefoon: 14 0166
e-mail: gemeente@tholen.nl
website: www.tholen.nl

bank: NL14BNGH0285008315
bic: BNGHNL2G
btw-nummer: NL0017.26.006.B.01
kvk-nummer: 20166109

Aan:

Van:

Betreft: Bodemonderzoek Akkerweg ong Tholen (uitbreiding Welgelegen)

Datum: donderdag 20 augustus 2015

CC:

Ter plaatse van diverse percelen aan de Akkerweg te Tholen is in onze opdracht door Anteagroup een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft de percelen sectie M, nummers 353, 354, 355, 357, 358, 359, 360 en 361. Van dit bodemonderzoek is een rapportage opgesteld met projectnummer 400959 en datum 20 augustus 2015.

In deze memo worden de resultaten van dit bodemonderzoek besproken.

Aanleiding

De aanleiding voor dit bodemonderzoek vormen de voorgenomen grondtransacties en de realisatie van bedrijventerrein.

Doel

Beoordelen of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik (bedrijventerrein).

Resultaten

De locatie is in te delen in een aantal deelgebieden.

Per deelgebied wordt hieronder de kwaliteit weergegeven.

1. Voormalige boomgaard In de bovengrond (bovenste 30 cm) is een lichte verontreiniging met koper, kwik en lood aangetroffen. Plaatselijk is een matige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (som DDT en som DDE) aangetroffen. In de ondergrond wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan bestrijdingsmiddelen (alfa-HCH) aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen.
2. Overig terreingedeelte Plaatselijk worden in de bovengrond (grenzend aan de voormalige boomgaard) lichte verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetroffen (drins, alfa-HCH en beta-HCH). Verder wordt een licht verhoogd gehalte aan lood in de bovengrond aangetroffen. In de ondergrond is geen verontreiniging gevonden. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium, zink en minerale olie aangetroffen.
3. Gedempte sloten In zowel de boven- en ondergrond, zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
4. 2 te verwijderen dammen. In de dammen is (visueel en analytisch) geen asbest aangetroffen. Op basis van indicatieve toetsing van het puin, blijkt het puin van dam 2 licht verontreinigd te zijn met PAK.

Hergebruik van vrijkomende materialen

De grond is indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen. Ter verduidelijking zijn een tweetal kaarten gemaakt, met daarop de klasse indeling.

Bovengrond

De (eventueel vrijkomende) bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard (M 360 en M 359) en een gedeelte van perceel M 358 is voornamelijk klasse Industrie. Een klein gedeelte van de voormalige boomgaard is niet toepasbaar/herbruikbaar (rondom boring 17).

De bovengrond van het overige terrein voldoet aan de klasse AW2000 (schoon).



Afbeelding: Kwaliteitsklassen Bovengrond (volgens Besluit bodemkwaliteit)

Ondergrond

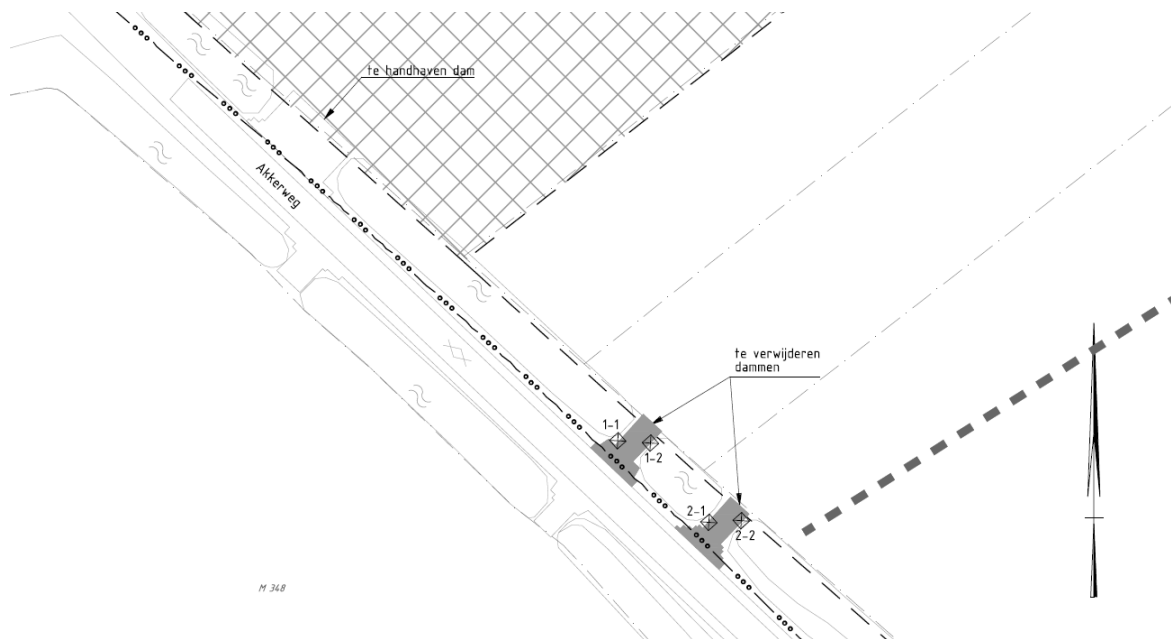
Een klein gedeelte van de ondergrond ter plaatse van de voormalige boomgaard (boringen 4, 11, 18 25, 32, D1-4, D1-5, D1-6), voldoet aan de klasse Industrie.
Het overige terrein voldoet aan de AW2000 (schoon).



Afbeelding: Kwaliteitsklassen Bovengrond (volgens Besluit bodemkwaliteit)

Puin uit dammen

Het puin bevat geen asbest (zintuiglijk en analytisch). Het puin uit dam 2 is licht verontreinigd met PAK. Het puin uit beide dammen is op basis van de indicatieve toetsing herbruikbaar.



Afbeelding: Ligging van de dammen

Aanvullend bodemonderzoek

Formeel gezien geven de resultaten aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek omdat plaatselijk (tpv voormalige boomgaard) het gehalte aan som DDT en som DDE, de achtergrondwaarde met een index van 0,58 en 0,77 overschrijd. Voorheen werd dit de Tussenwaarde genoemd. Echter, gelet op de geringe overschrijding en de heterogeniteit van het voorkomen van bestrijdingsmiddelen als gevolg van boomgaard, wordt een aanvullend bodemonderzoek niet zinvol geacht. Zekerheidshalve dient dit te worden kortgesloten met het bevoegd gezag (RUD Zeeland).

CROW/Arbo

Volgens de CROW132, dienen ontgravingen die plaatsvinden in de klasse Industrie en/of de klasse niet toepasbaar (<interventiewaarde!), uitgevoerd te worden volgens de veiligheidsklasse "Basisklasse".

Overall conclusie en aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen belemmering voor de realisatie van een bedrijventerrein.

Men dient er echter wel rekening mee te houden dat de grond niet schoon is. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient men rekening te houden met de beperkte hergebruiksmogelijkheden en de daarbij behorende kosten. Vooraf dient nagedacht te worden over de grondbalans op de locatie.

Vrijkomende grond met de kwaliteit "niet toepasbaar" dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Vrijkomende grond met de kwaliteit "Industrie" zou in een zogenaamde Grootschalige Bodem Toepassing (GBT) kunnen worden toegepast.

Bijlage 5 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek



Memo Advies naar aanleiding van beoordeling archeologisch rapport

Dossier/Project: Tholen Welgelegen III
Datum: 31-07-2015
Naam adviseur: K.-J.R. Kerckhaert
Bijlagen: Bijlage 1 checklist rapport,
Bijlage 2 advieskaart
Verzonden aan: Mevr. N. Tiernego
Titel rapport: Archeologische Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek
door middel van grondboringen 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein
Welgelegen III', Nieuwe Postweg, Tholen, Gemeente Tholen.
Auteur: J. Ras
Bedrijf: SOB Research
Versie: Juni 2015

Planvorming In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding van Bedrijventerrein Welgelegen (deelgebied Welgelegen III) heeft de gemeente Tholen een archeologisch bureauonderzoek met controleboringen (144 boringen) laten voeren. Dit alles is gebeurd om te bepalen of de archeologische verwachting die vanuit het gemeentelijk archeologiebeleid op het gebied van toepassing is, onverkort opgenomen dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Onderzoeksresultaten Het bureau- en booronderzoek maken duidelijk dat de bodem ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat uit een opeenvolging van afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (vanaf het maaiveld), op afzettingen van het Hollandveenlaagpakket (vanaf 1.35 meter - maaiveld/1.83 meter -NAP) op afzettingen van het Laagpakket van Wormer (vanaf 2.4 meter - maaiveld/2.84 meter -NAP) op Basisveen (vanaf 8.8 meter – maaiveld) op afzettingen van het Laagpakket van Wierden (vanaf 9.7 meter – maaiveld). Het hierboven beschreven landschap wordt in tweeën gedeeld doordat centraal van zuidoost naar noordwest de resten aanwezig zijn van een geul (zie bijlage 2). Uit het booronderzoek is gebleken dat deze geul dateert uit de Late Middeleeuwen maar dat ook sprake is van een oudere voorloper. Deze voorloper manifesteert zich als een kleiige afzetting in het Hollandveen. Deze afzetting zijn geïdentificeerd als het vroegere Duinkerke-0 dat dateert uit de periode 1800-1200 voor Christus. De relatie met de laat Middeleeuwse Geul is aangetoond aangezien de afzettingen Duinkerke-0 vanuit deze geul in westelijke richting uitwijken.

Het historisch onderzoek maakt duidelijk dat binnen het onderzoeksgebied zeer waarschijnlijk alleen in de 17^{de} eeuw een “huiseken” aanwezig is geweest. De exacte ligging van deze bebouwing is echter niet vast te stellen. De archeologische verwachting voor deze periode binnen het plangebied is daarmee laag.

Voor wat betreft de top van het Hollandveen is vastgesteld dat deze intact is en in veel gevallen veraard. Dit maakt deze plaatsen bij uitstek geschikt voor bewoning. Door het intacte karakter van deze afzettingen is de archeologische verwachting hier hoog. De uitzondering hierop vormt de Laat Middeleeuwse geul. Hier is het Hollandveen niet meer intact en soms zelfs volledig verdwenen. Hier is de verwachting laag.

In de top van het niveau van Duinkerke 0 kunnen resten worden aangetroffen uit de Midden- en Late Bronstijd. De verwachting hierop is middelhoog.

In de top van de afzettingen van het Laagpakket van Wormer kunnen resten uit het Laat Neolithicum en de Vroege Bronstijd worden aangetroffen. De verwachting hierop is hoog.

De kwaliteit van het Basisveen en het Laagpakket van Wierden zijn in dit onderzoek niet vastgesteld. Hierdoor is het niet mogelijk om de archeologische verwachting voor deze afzettingen te specialiseren. Daarom wordt hiervoor de archeologische verwachtingswaarde uit het gemeentelijk archeologiebeleid gehandhaafd

Advies

Met het advies uit het bureauonderzoek wordt ingestemd. Dit houdt in dat bij de het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen wordt voor die delen van het plangebied zoals die in Bijlage 2 in oranje zijn weergegeven. Als regel dient hieraan te worden verbonden dat bij een verstoring van 250m² en een diepte van 0.9 meter of meer beneden het maaiveld (1.45 meter –NAP of dieper) aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De vorm van dit onderzoek dient nader afgestemd te worden met de bevoegde overheid en diens adviseur. Ter plaatse van de centraal gelegen geul hoeft geen dubbelbestemming Waarde Archeologie te worden opgenomen.

Bijlage 1.

Checklist rapport Bureauonderzoek

Project: Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen 'bestemmingsplan bedrijventerrein Welgelegen III', Nieuwe Postweg, Tholen, gemeente Tholen.

Versienr. & datum: juni 2015

Opsteller: dhr. J. Ras

Opdrachtgever: mevr. N. Tiernego, gemeente Tholen

Bevoegde Overheid: mevr. N. Tiernego, gemeente Tholen

Beoordeeld door: dhr. K-J.R. Kerckhaert, SCEZ/OAS Datum beoordeling: 31-07- 2015

--

	<u>Onderdeel:</u>	<u>Opmerkingen:</u>
	Algemeen	
	Titel	
	Gemeentenaam	
	Locatienaam (bij voorkeur adres)	
	(Projectnaam opdrachtgever)	
	Soort onderzoek benoemd conform KNA	
	ISBN	
	Inhoudsopgave	
	Samenvatting	
	Inleiding	

	Aanleiding onderzoek (planvorming/ontwikkeling)	
	Archeologische aanleiding tot onderzoek (Rijks-, Provinciaal of gemeentelijk beleid: IKAW, AMK, vindplaats, anders)	
	Administratieve gegevens	
	Soort onderzoek	
	Provincie	
	Gemeente	
	Plaats	
	Locatiennaam Altijd adres: straatnaam met huisnummer(s) Indien geen huisnummer, dan enkel straatnaam. Indien geen straatnaam, dan toponiem of veldnaam	
	Projectnaam: waaronder het bij opdrachtgever bekend is.	
	RD-coördinaten: hoekpunten van onderzoekslocatie polygoon. Bij lineair: begin en eindpunten van tracé.	
	Kadastrale perceelnummer(s)	
	Oppervlak onderzoekslocatie(s)/Lengte tracé(s)	
	Status terrein: AMK-monumentnummer(s) met benaming en waarde	
	Archis-waarnemingsnummer(s)	
	Zeeuws Archeologisch Archief	

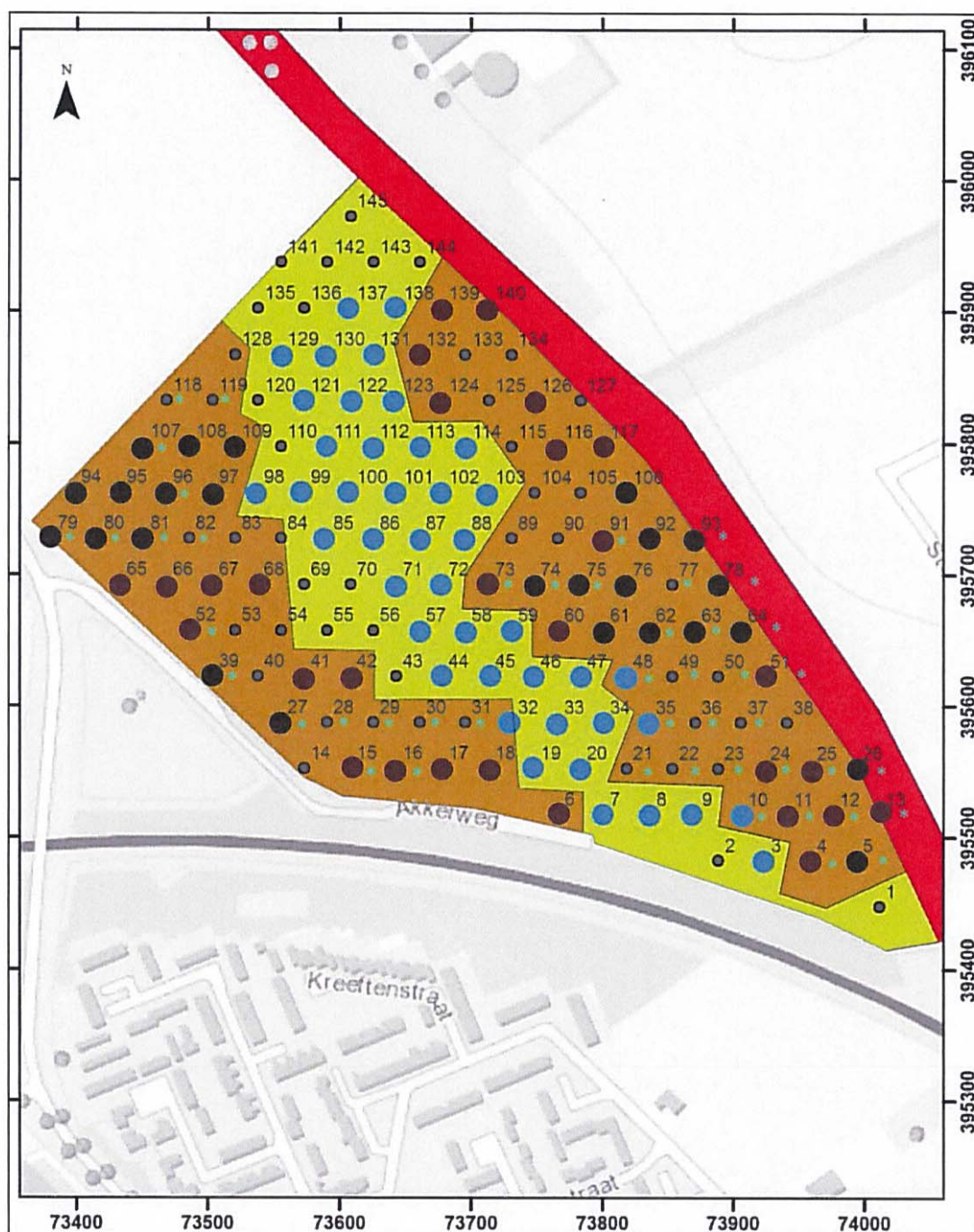
	vondstmelding(en)	
	Archis-vondstmeldingsnummer(s)	
	CIS-onderzoeksmeldingsnummer	
	Opdrachtgever, contactpersoon, contactgegevens	
	Bevoegd gezag, contactpersoon, contactgegevens	
	Adviseur namens bevoegd gezag, contactpersoon, contactgegevens	
	Beheer en plaats van documentatie: Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) Postbus 49 4330 AA Middelburg Beheerder: dhr. J.J.B. Kuipers 0118-670879 e-mail: jjb.kuipers@scez.nl	
	Beheer en plaats van vondsten: Provinciaal Archeologisch Depot (ZAD) Zeeland Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland Looierssingel 2 4331 NL Middelburg Depotbeheerder: dhr. H. Hendrikse 0118-623732 e-mail: h.hendrikse@scez.nl	
	Levering van digitale gegevens: Een digitale versie van het definitieve rapport dient toegezonden aan de RCE. In het onderzoek gegenereerde digitale data dienen aangeleverd te worden aan het e-	

	depot, www.edna.nl .	
	<u>Nieuw aangetroffen vindplaatsen: Archis-vondstmeldingsnummer(s) of Archis-waarnemingsnummer(s)</u>	
	Complextype(n) en dateringen conform Archis 2 van de nieuw aangetroffen vindplaatsen	
	Bureauonderzoek	
	Doel van het onderzoek; verwijzing naar PvA	
	onderzoeksopzet onderzoekskader: kaart ligging locatie in Zeeland, kaart(en) onderzoekslocatie met goede topografische referenties, kaart omvang onderzoekslocatie(s). Tekst dient ondersteund te worden met afbeeldingen van toepasselijk kaartmateriaal (geologie, bodem, oude kaarten, IKAW met monumenten en vindplaatsen) met daarop aangegeven zo nauwkeurig mogelijk de ligging van de onderzoekslocatie en specifieke oude afbeeldingen betreffende de locatie zelf.	
x	Beschrijving van het onderzoek van <u>geologie, bodemkunde en fysische geografie</u> (landschap) en de resultaten	- Aanvullen met het tot stand komen van het Pleistoceen dekzand ?dekzandruggen. - De processen worden slechts zeer summier weergegeven. Er wordt gesproken over een meer stabiele fase. Aangeven waaruit deze bestond. Nu wordt gedaan alsof de “stabiele fase” van landschapsvorming eindigt met het aanbreken van DII. Volgens mij eindigt die voor het plangebied al bij DII. Of zelfs eerder. Het ontstaan van opgevolde krekken die vervolgens door ontwatering van de omgeving hoger in het landschap komen liggen ontbreekt. Dat dit gunstige vestigingsplaatsen zijn door

		hun hoge en droge ligging, etc...ook. Aanvullen.
x	Beschrijving van het onderzoek van de <u>historische bekende gegevens</u> (kaarten, bronnen, toponymie, historische geografie, cultuurhistorie etc.) en de resultaten	Bij de kaart van Van Deventer opnemen dat het plangebied hier slechts deels op te zien is. Hiermee rekening houden in de conclusie trekken. -Bij de bespreking van de Galghoek wordt beschreven dat hier executies zijn uitgevoerd. Graag aangeven waar deze informatie vandaan komt.
x	Beschrijving van het onderzoek van gegevens van <u>luchtfoto-onderzoek</u> , <u>Actueel Hoogtebestand Nederland</u> en ander recent gegevensmateriaal. Indien deze bronnen niet werden gebruikt, de reden vermelden.	Waarom zijn alleen de foto's van de ROBAS atlas bekeken en niet die van het Geoloket Zeeland. Aanvullen en afbeelden.
x	Beschrijving van het onderzoek van de <u>archeologisch bekende gegevens</u> binnen een relevante omgeving, incl. recente onderzoeksrapporten en literatuur, en de resultaten en korte bewoningsgeschiedenis van het gebied waarin locatie is gelegen Voor literatuuronderzoek zie ook: www.zeeuwsebibliotheek.nl	De cijfertjes op de Archis afbeeldingen leesbaar maken. In ieder geval voor de in de tekst genoemde zaken.
	Beschrijving van het onderzoek van de gegevens van <u>recent gebruik en bewoning</u> en de invloed daarvan op de huidige staat van het bodemarchief en de resultaten	
	<u>Specifieke archeologische verwachting</u> Conclusie: op grond van de resultaten van de punten 1 t/m 5 voor de onderzoekslocatie en toe te passen vervolgonderzoek.	
	Overige opmerkingen	
	Controleboringen	
	Doel van het onderzoek; verwijzen naar KNA 3.2 en Leidraad	

	Onderzoeksopzet: onderzoekskader met verwijzing naar specifieke archeologische verwachting; beperkingen van het onderzoek door omstandigheden	
	1. Objectieve beschrijving van de <u>resultaten van de controleboringen</u>	
	2. <u>interpretatie resultaten controleboringen en vervollediging van het archeologisch verwachtingsmodel</u>	
	4. Waardering van (nieuwe) vindplaatsen conform KNA	
	Conclusies	
	Aanbevelingen	
	Verklarende lijst van gebruikte technische termen en afkortingen	
	Geraadpleegde bronnen en literatuur	
x	Bijlagen/ afbeeldingen	Afbeelding 15 is van zeer slechte kwaliteit. Aanpassen.
	Gedrukte boorstaten	
	Vondstenlijst veldkartering	
	Monsterlijst	
	Vondstenlijst boringen	
	Overzicht archeologische perioden	

Bijlage 2



[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage 6 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'Staten van Bedrijfsactiviteiten'

1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Milieuzonering en Staten van Bedrijfsactiviteiten

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staten van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In dit bestemmingsplan is gebruikgemaakt van twee verschillende Staten van Bedrijfsactiviteiten:

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (SvB 'bedrijventerrein') wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB 'bedrijventerrein' wordt tevens toegepast in het buitengebied en op los liggende, relatief grootschalige bedrijfsperven die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat daarbij in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De SvB 'functiemenging' kan indien gewenst ook worden toegepast in woonwijken waar een enkel bedrijf aanwezig is. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke situaties in de VNG-publicatie niet meer met richtafstanden be-

paald, maar met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB 'bedrijventerrein' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB 'bedrijventerrein' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'bedrijventerrein' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB 'bedrijventerrein' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'bedrijventerrein' komt in verregaande mate overeen met de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste SvB 'bedrijventerrein' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de SvB 'bedrijventerrein' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de SvB 'bedrijventerrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aanne-

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

mers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan.¹⁾ De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

4. Flexibiliteit

Beide Staten blijken in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in beide Staten is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staten en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'bedrijventerrein' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal één categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'bedrijventerrein' of 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB 'bedrijventerrein' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB 'bedrijventerrein' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 7 Kwantitatieve risicoanalyse gasleiding

Tholen

Welgelegen III

Kwantitatieve risicoanalyse

identificatie

projectnummer:
071600.1957400

opdrachtgever:
ir. C.A. Louws

auteur:
ing. J. Lauf

status

datum:
16-01-2015

status:
concept

Samenvatting

In het voorliggende rapport zijn de resultaten weergegeven van de plaatsgebonden risicoberekening en de groepsrisicoberekening voor de hogedrukaardgasleiding Z-525-02 die onderdeel uitmaakt van het Gasnetwerk van de N.V. Nederlandse Gasunie. De risicoberekeningen zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan voor de realisatie van het bedrijventerrein Welgelegen III in de gemeente Tholen.

Uit de berekeningen blijkt dat de PR 10^{-6} -risicocontour niet buiten de leiding is gelegen. Het berekenende groepsrisico is $4,13 \cdot 10^{-3}$. Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de ontwikkeling. Het groepsrisico blijft zowel in de huidige situatie als in de situatie na de ontwikkeling ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Toetsingskader	5
2.1 Plaatsgebonden risico	5
2.2 Groepsrisico	5
3 Invoergegevens	6
3.1 Relevante leiding.....	6
3.2 Populatie.....	7
4 Plaatsgebonden risico	8
5 Groepsrisico screening	9
5.1 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie exclusief ontwikkeling	9
5.2 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie inclusief ontwikkeling	10
6 Conclusies.....	13
7 Referenties.....	14
Bijlage 1 Populatiegegevens	15

1 Inleiding

De risicostudie in dit rapport is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyses aan ondergronds gelegen hogedruk aardgastransportleidingen [1, 2, 3, 4]. De analyse is uitgevoerd met het rekenpakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

2 Toetsingskader

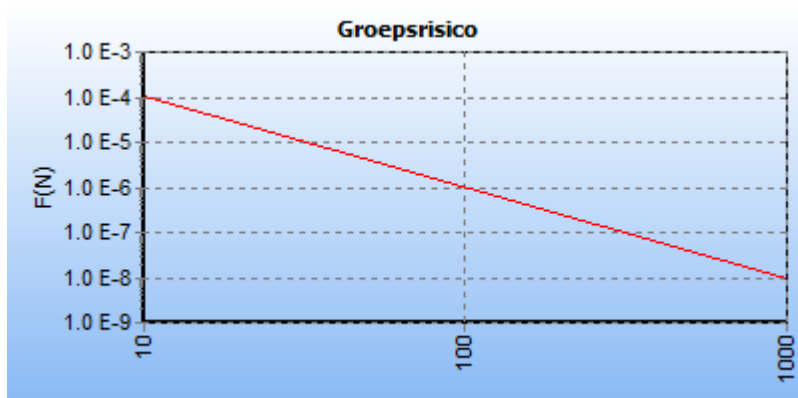
2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron (in dit geval een hogedruk aardgasleiding). Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren op een kaart.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als richtwaarde.

2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar, per kilometer leiding, dat een groep van ten minste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van ten minste N doden. Een dergelijke grafiek is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 FN-Curve

Het groepsrisico is voorzien van een oriëntatiewaarde (rode lijn in de grafiek). Als oriëntatiewaarde geldt:

- 10^{-4} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- Enzovoort (een rechte lijn door deze punten bepaalt de norm).

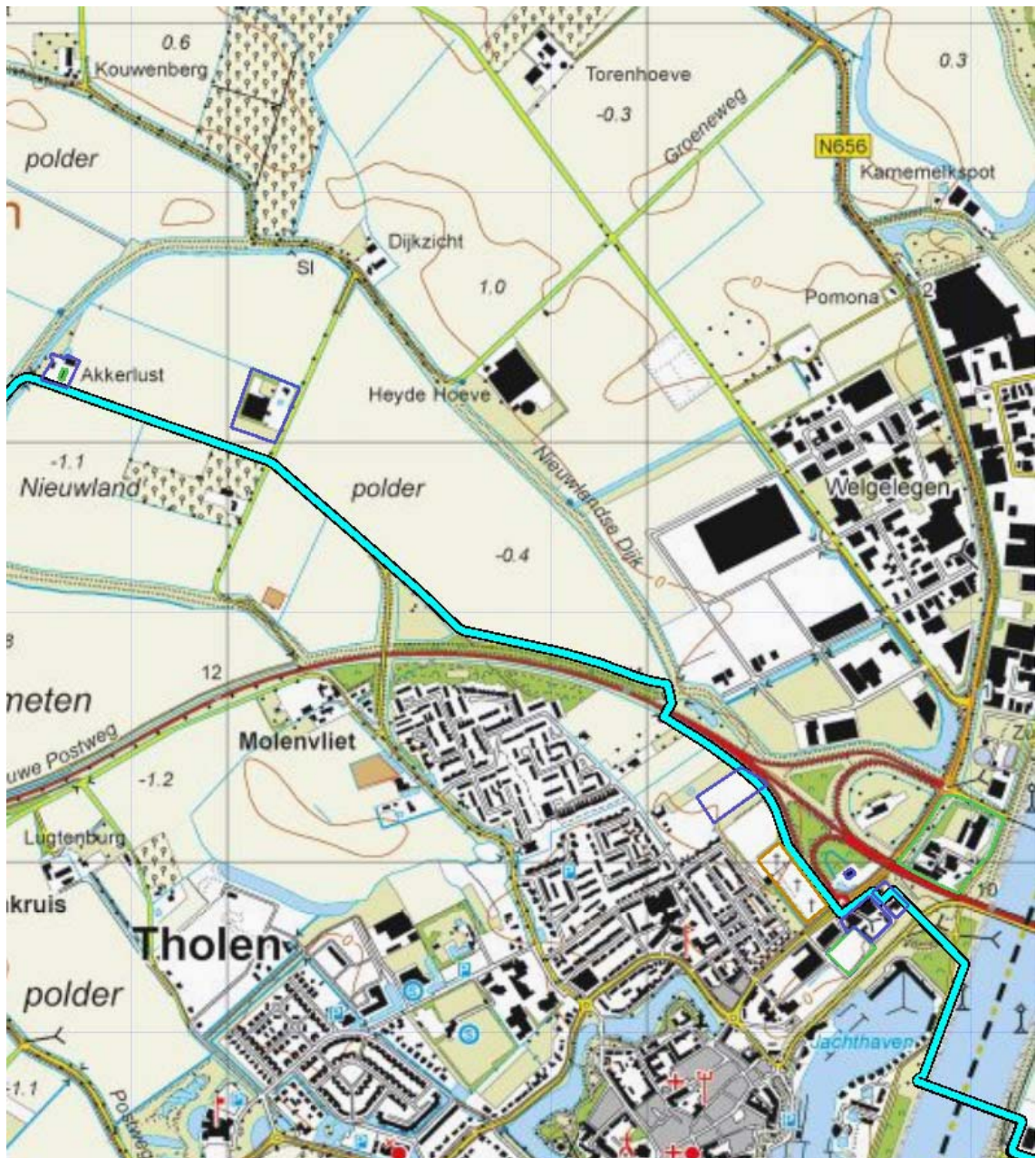
Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Op de laatstgenoemde aspecten, en daarmee de verantwoordingsplicht, wordt in hoofdstuk 5 verder ingegaan.

3 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven, zijn uitgevoerd met het programma CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 16-01-2015. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Woensdrecht.

3.1 Relevante leiding

In figuur 3.1 is de ligging van de relevante hogedruk aardgastransportleiding nabij de ontwikkeling weergegeven. De kenmerken van de leiding zijn in tabel 3.1 te vinden.



Figuur 3.1 Ligging relevante leiding nabij plangebied

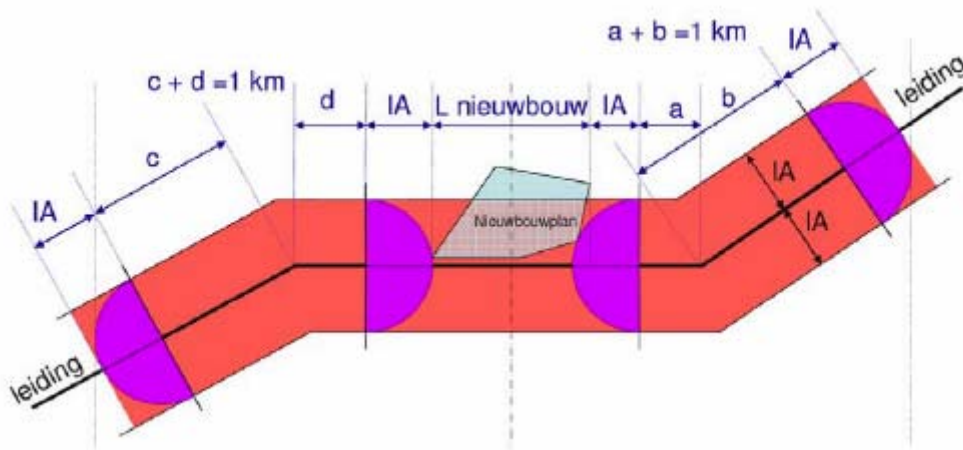
Tabel 3.1 Leidinggegevens

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	1197_leiding-Z-525-02-deel-1	114.30	40.00	16-01-2015

In de risicoberekeningen zijn geen effecten doorgerekend van risicoreducerende maatregelen. De leidinggegevens, zoals aangeleverd door de Nederlandse Gasunie, vormen de input voor de risicoberekening.

3.2 Populatie

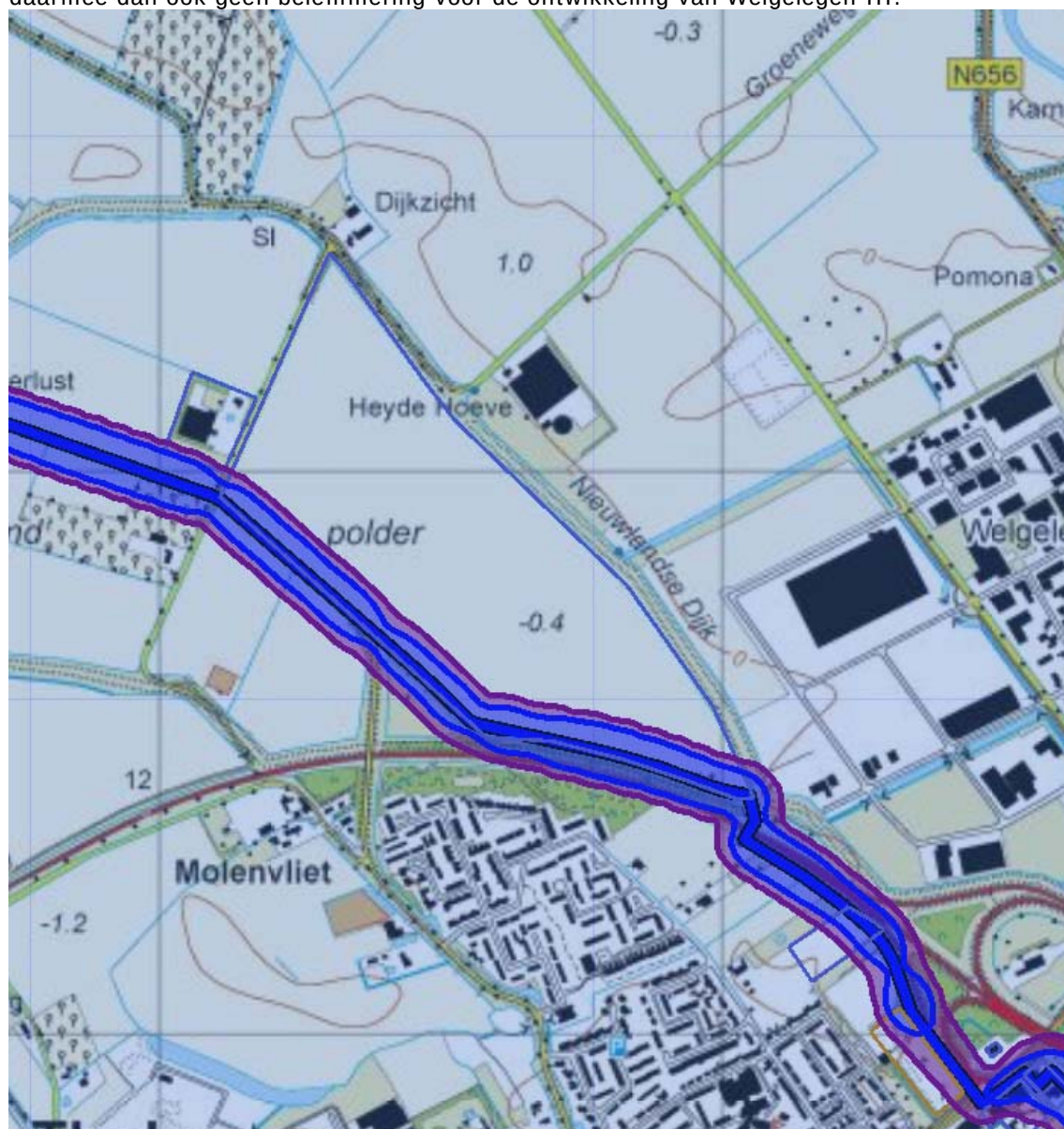
Voor de bepaling van het groepsrisico is het van belang dat de populatie rondom de aardgastransportleiding wordt geïnventariseerd. Hiervoor zijn twee afstanden van belang. Ten eerste dient binnen het plangebied (in dit geval de woning en het extra bedrijfsgebouw) de populatie binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico te worden geïnventariseerd. Ten tweede dient ook een deel van de populatie die zich binnen het invloedsgebied maar buiten het plangebied bevindt, mee te worden genomen in de risicoberekening. Het gaat hier om de populatie die zich binnen een afstand van één kilometer plus twee maal de afstand van het invloedsgebied (in dit geval $2 \times 70 = 140$ m) bevindt. Het gebied waarbinnen de populatie moet worden geïnventariseerd is schematisch weergegeven in figuur 3.2. Een overzicht van de ingevoerde populatiegegevens is te vinden in bijlage 1. Voor het bepalen van de omvang van de populatie is aangesloten bij de systematiek uit de Handleiding Risicoanalyse Transport [zie referentie 6].



Figuur 3.2 Gebied waarbinnen populatie moet worden geïnventariseerd.

4 Plaatsgebonden risico

Voor de in de voorgaande hoofdstukken genoemde leiding is het plaatsgebonden risico berekend. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart. Deze risicocontouren zijn weergegeven in figuur 4.1. Uit dit figuur blijkt dat de leiding niet beschikt over een PR 10^{-6} -risicocontour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van Welgelegen III.



1E-6	
1E-7	
1E-8	

Figuur 4.1 Plaatsgebonden risico voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie

5 Groepsrisico screening

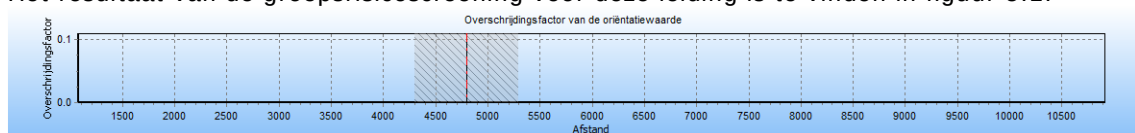
Het groepsrisico rond een leiding wordt uitgedrukt met een overschrijdingsfactor. De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde (zie ook figuur 2.1). Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Het groepsrisico is dus kleiner dan de oriëntatiewaarde. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken en is sprake van een groepsrisico dat gelijk is aan de oriëntatiewaarde. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden, het groepsrisico bedraagt meer dan de oriëntatiewaarde.

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor de leiding wordt per kilometer buisleiding met het hoogste groepsrisico de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen dat gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve is de overschrijdingsfactor berekend. De FN-curve in dit rapport geeft het groepsrisico weer voor het kilometersegment met het hoogste groepsrisico.

In onderstaande paragraaf wordt voor de leiding de screening van het groepsrisico, de hoogte van het groepsrisico voor zowel voor, als na de beoogde ontwikkeling weergegeven. Tevens wordt het kilometervak leiding gevisualiseerd (gearceerd) waarvoor de maximale overschrijdingsfactor (blauw) wordt gevonden.

5.1 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie exclusief ontwikkeling

Het resultaat van de groepsrisicoscreening voor deze leiding is te vinden in figuur 5.1.



Figuur 5.1 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie

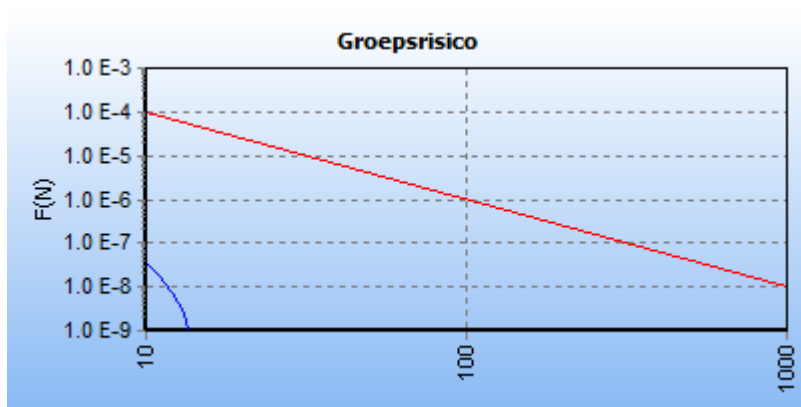
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 10 slachtoffers en een frequentie van 3.44×10^{-8} .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 3.436×10^{-4} , en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing¹ 4300.00 en stationing 5300.00. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 5.2. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in figuur 5.3.

¹ Met stationing wordt een bepaald segment van de leiding aangeduid, dit is vergelijkbaar met een kilometer vak voor wegen.



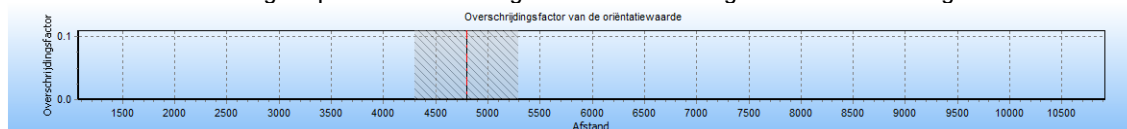
Figuur 5.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie



Figuur 5.3 FN curve voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 4300.00 en stationing 5300.00

5.2 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie inclusief ontwikkeling

Het resultaat van de groepsrisicoscreening voor deze leiding is te vinden in figuur 5.4.



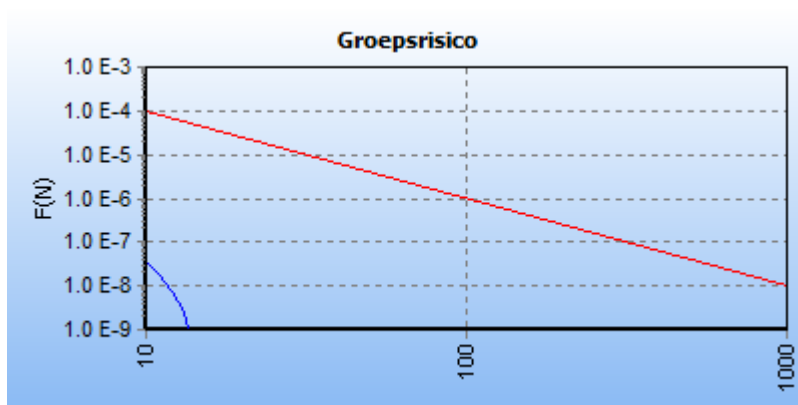
Figuur 5.4 Groepsrisico screening voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie

De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 10 slachtoffers en een frequentie van 3.44×10^{-8} .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 3.436×10^{-4} , en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 4300.00 en stationing 5300.00. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 5.5. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in figuur 5.6.



Figuur 5.5 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie



Figuur 5.6 FN curve voor Z-525-02 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 4300.00 en stationing 5300.00

Het groepsrisico is zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie, na realisatie van de ontwikkeling kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het groepsrisico niet toe. Dit heeft te maken met het feit dat ook na de ontwikkeling van Welgelegen II de personendichtheid verder zuidelijke langs de leiding hoger is, en daarmee maatgevend. In artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt gesteld dat bij een waarde van het groepsrisico voor zover de waarden, genoemd in artikel 12, eerste lid, onderdeel b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen niet worden overschreden, met het inzichtelijk brengen van de hoogte van het groepsrisico volstaan kan worden. De hoogte van het groepsrisico is erg laag en overschrijdt de genoemde waarde in het Bevb (0,1 maal oriëntatiewaarde) niet. Een (uitgebreide)

verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Er kan worden volstaan met de hoogte van het groepsrisico, deze is met behulp van deze kwantitatieve risicoanalyse in beeld gebracht, aan de onderzoeksverplichting is voldaan.

6 Conclusies

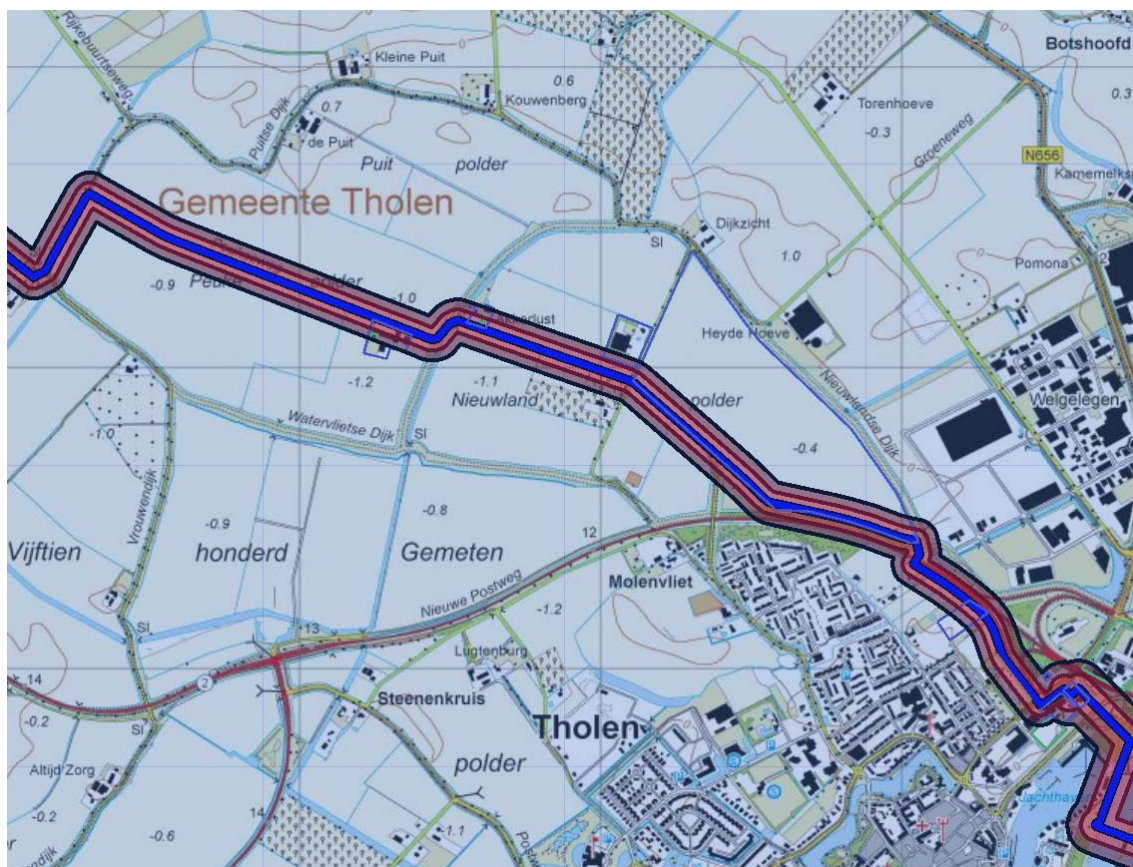
De hogedruk aardgasleiding Z-252-02 beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour PR10-6. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling. Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de ontwikkeling. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico ten gevolge van de leiding na realisatie van de ontwikkeling vele malen kleiner blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ten gevolge van leiding vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van Welgelegen III.

7 Referenties

- [1] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [3] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [4] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.
- [5] Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen. Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen. Ministerie van VROM, 26-10-2010.
- [6] Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT). Ministerie van infrastructuur en milieu, 01-11-2011(concept).

Bijlage 1 Populatiegegevens

Om een groepsrisicoberekening te kunnen uitvoeren is de populatie rondom de hogedruk aardgastransportleidingen geïnventariseerd. In onderstaande figuur zijn de vlakken waarbinnen de populatie is geïnventariseerd, weergegeven. Het aantal personen/de personendichtheid is te vinden in de tabel B.2.



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

Figuur B.1 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen

Tabel B.1 Relevante kengetallen

Functie	Personendichtheid
Woningen	2,4 inwoners per woning
Bedrijvigheid, personendichtheid laag (Agrarisch)	5 werknemers per hectare
Bedrijvigheid, personendichtheid laag (Volkstuinjes)	5 werknemers per hectare (volledig buiten)
Bedrijvigheid, personendichtheid midden	40 werknemers per hectare
Welgelegen III	400 fte

Tabel B.2 Populatiepolygonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
woning	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Agrarisch bedrijf	Werken		5.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
woning	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Agrarisch bedrijf	Werken		5.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Agrarisch bedrijf	Werken		5.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Moestuintjes	Werken		5.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Begraafplaats	Evenement	50.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor	Werken		330.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
de veste tuinen	Werken		330.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
32 appartementen	Wonen	76.8		Toevoegen Nieuwe Populatie	
bedrijven	Werken		40.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
bedrijven	Werken		40.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
bedrijven	Wonen		40.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Ontwikkeling Welgelegen III	Werken	400.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

Bijlage 8 Berekening stikstof depositie met programma AERIUS

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U kan dit document gebruiken voor de onderbouwing van depositie onder de drempelwaarde (0.05 mol/ha/j) in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, afhankelijk van de door u gekozen rekeninstellingen.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden, als wel voor overige natuurgebieden inzichtelijk gemaakt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator. Voor meer toelichting verwijzen we u naar de websites www.aerius.nl pas.naturazoo.nl.

Berekening 1 agrarisch land, veehouderij

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon Inrichtingslocatie

Rho -, - -

Activiteit

Omschrijving

Welgelegen III

Datum berekening

Rekenjaar

03 november 2015, 11:18

2014

Rekeninstellingen

Berekend met een straal van 10,0km rondom de bron(nen)

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	768,30 kg/j	9.799,37 kg/j	9.031,07 kg/j
NH ₃	12.372,00 kg/j	661,42 kg/j	-11.710,58 kg/j

Depositie

Hectare met
hoogste project-
verschil (mol/ha/j)

Natuurgebied

Provincie

-

-

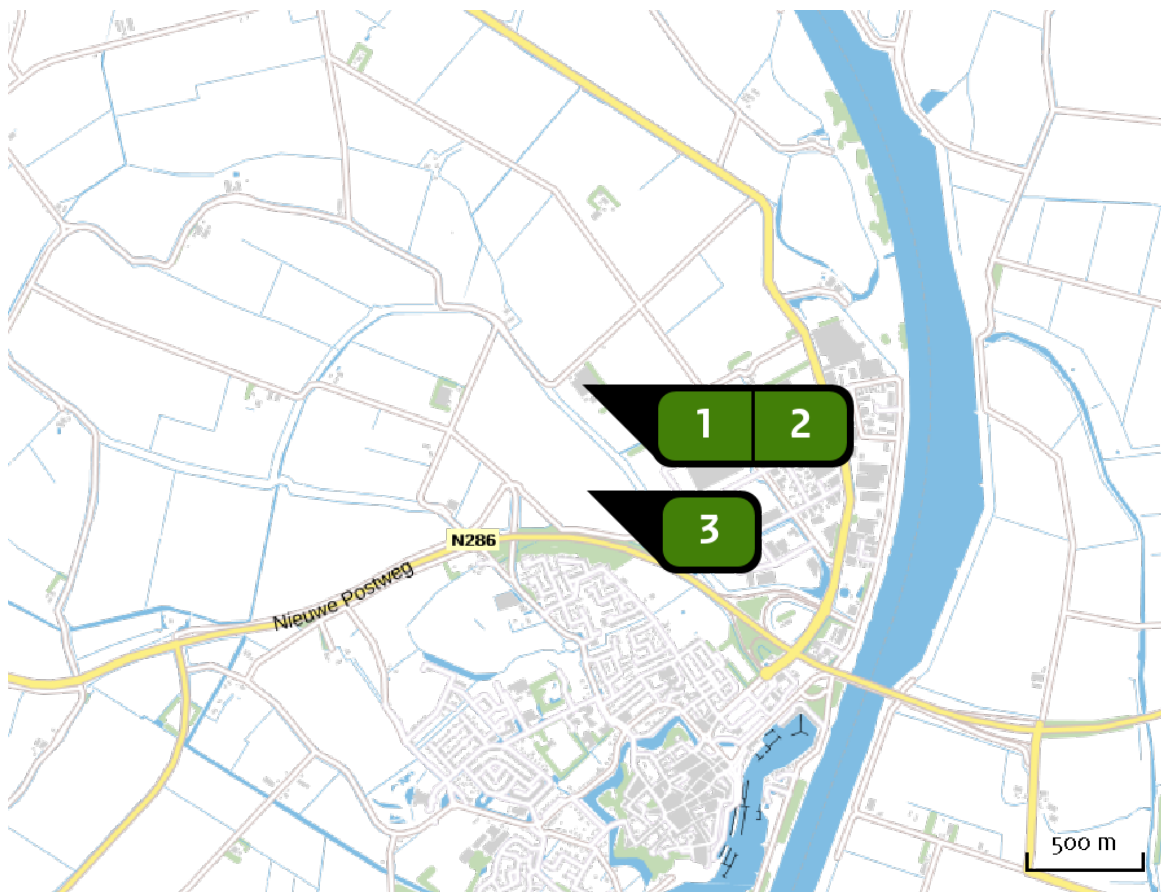
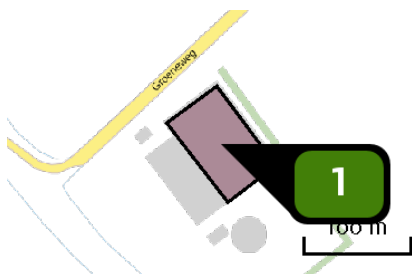
Situatie 1

-

Toelichting

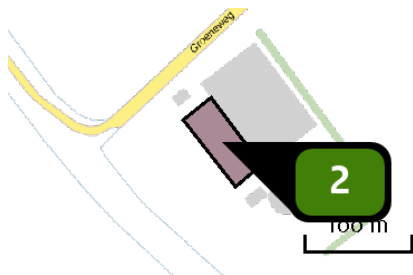
Stikstofberekeningen

Locatie

1 agrarisch land,
veehouderijEmissie
(per bron)1 agrarisch land,
veehouderij

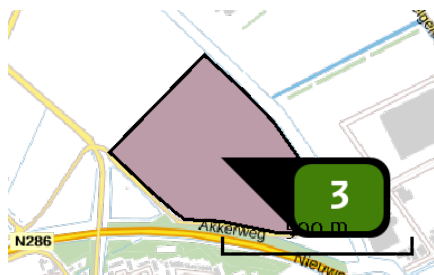
Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	73691, 396167
Uitstoothoogte	5,0 m
Oppervlakte	0,5 ha
Spreiding	2,5 m
Warmteinhoud	0,0 mw
NH ₃	9.996,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	D 3.2.13	gedeeltelijk roostervloer; spoelgotensysteem met roosters (Varkens; vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking) (BB 98.10.065/A 99.11.079V1)	5.880	NH ₃	1,700	9.996,00 kg/j



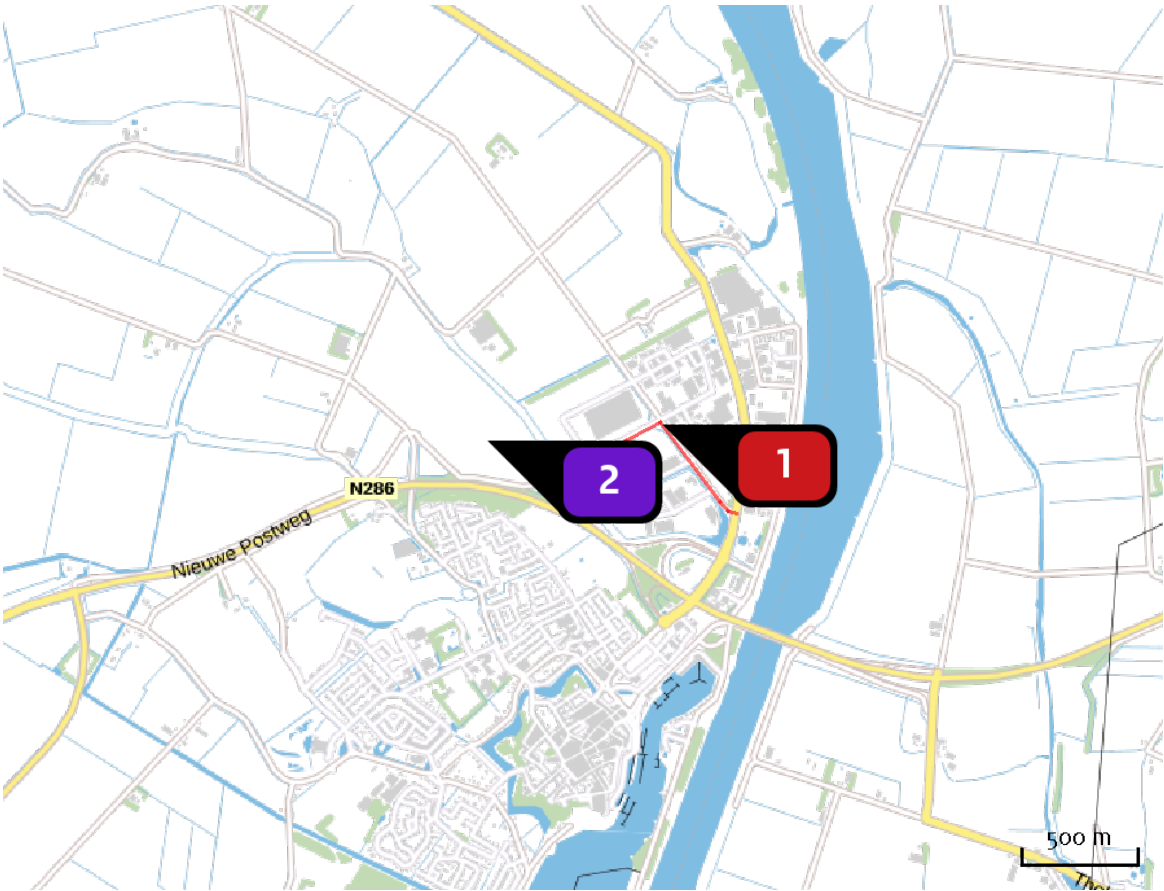
Naam	Bron 2
Locatie (X,Y)	73657, 396133
Uitstoothoogte	5,0 m
Oppervlakte	0,3 ha
Spreiding	2,5 m
Warmteinhoud	0,0 mw
NH ₃	2.376,00 kg/j

Dier	RAV code	Omschrijving	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Emissie
	D 3.2.15.2	gedeeltelijk roostervloer; luchtwassystemen anders dan biologisch of chemisch; gecombineerd luchtwassysteem 70% emissiereductie met waterwasser, chemische water en biofilter (Varkens; vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking) (BWL 2006.15.V5)	2.640	NH ₃	0,900	2.376,00 kg/j

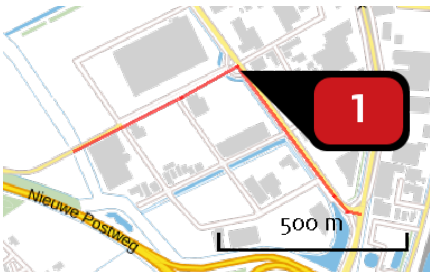


Naam	Agrarische grond
Locatie (X,Y)	73697, 395691
Uitstoothoogte	0,5 m
Oppervlakte	15,2 ha
Spreiding	0,3 m
Warmteinhoud	0,0 mw
Temporele variatie	Meststoffen (Alleen NH ₃)
NO _x	768,30 kg/j

Locatie
2 beoogde
ontwikkeling



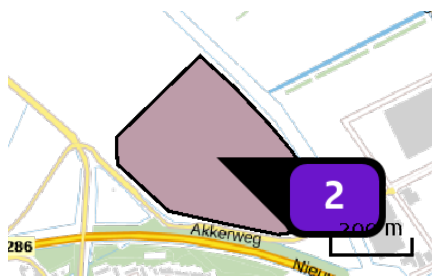
Emissie
(per bron)
2 beoogde
ontwikkeling



Naam
Locatie (X,Y)
Uitstoothoogte
Warmteinhoud
NOx
NH3

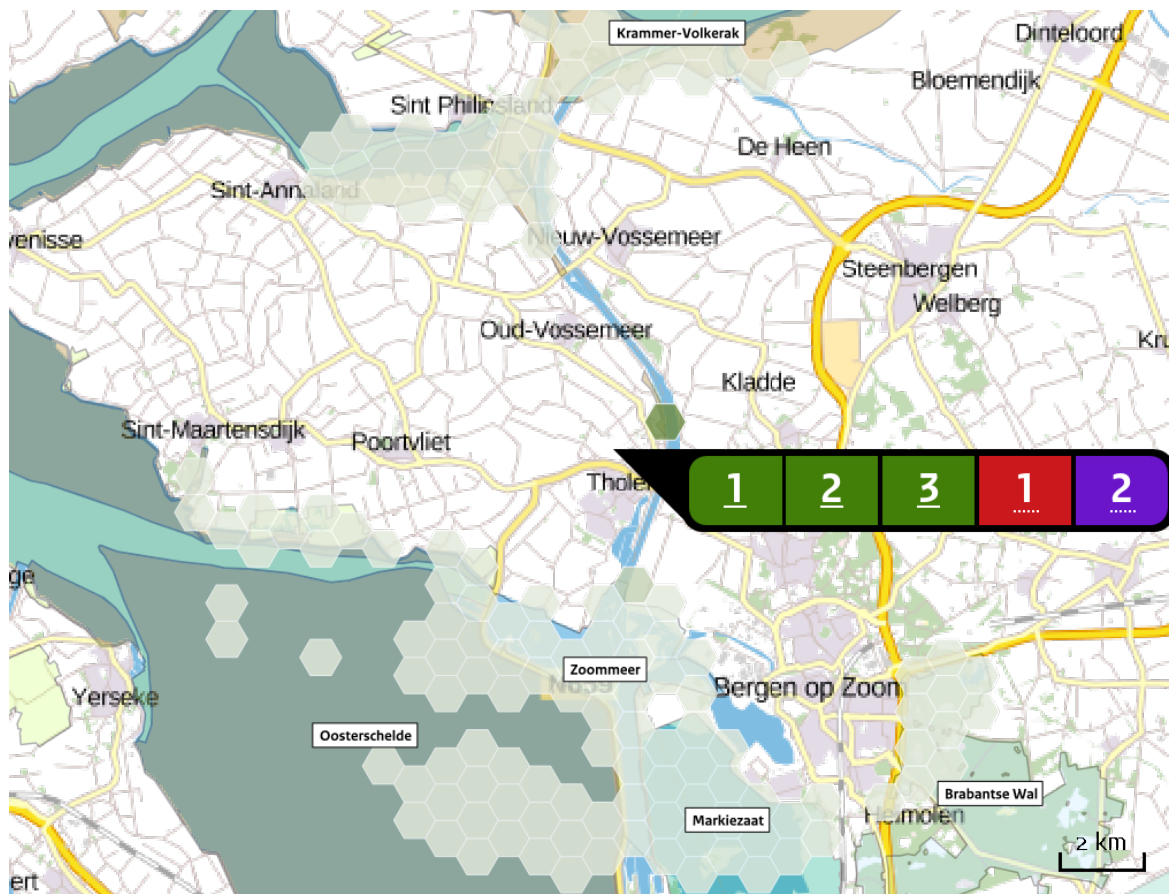
Verkeer
74454, 395757
2,5 m
0,0 mW
1.024,37 kg/j
17,92 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.498,0	NOx NH3	216,02 kg/j 16,39 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	140,0	NOx NH3	268,19 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	211,0	NOx NH3	540,16 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bedrijventerrein
Locatie (X,Y)	73704, 395690
Uitstoothoogte	<u>3,5 m</u>
Oppervlakte	<u>13,1 ha</u>
Spreiding	<u>1,8 m</u>
Warmteinhoud	<u>0,5 mw</u>
Temporele variatie	Continue emissie
NO _x	8.775,00 kg/j
NH ₃	643,50 kg/j

Depositie
natuur-
gebieden



Hoogste projectverschil

Hoogste projectverschil per
natuurgebied

- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Beschermd natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
- Habitatrichtlijn, Beschermd natuurgebied
- Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
- Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j)			Hoogste depositie Situatie 2 (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil			
Oosterschelde	0,23	0,03	- 0,20	0,10		
Krammer-Volkerak	0,52	>0,05	- 0,47	1,63		-

 Geen overschrijding Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar* Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar In tenminste één hectare is meer dan 60% van de
ontwikkelingsruimte uitgegeven

* Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype

Oosterschelde

Habitattype	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j)			Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte beschikbaar
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil		
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,23	0,03	- 0,20	●	✓
H1320 Slijkgrasvelden	0,23	0,03	- 0,20	○	✓
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,27	0,03	- 0,24	○	-
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,52	>0,05	- 0,47	○	-

Krammer-Volkerak

Habitattype	Hectare met hoogste projectverschil (mol/ha/j)			Overschrijding KDW	Ontwikkelingsruimte beschikbaar
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil		
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	0,52	>0,05	- 0,47	○	-
H9999:114 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische aangewezen type (H2190B, H2190B)	0,59	0,06	- 0,54	○	-
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,61	0,06	- 0,55	○	-
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,75	0,07	- 0,68	○	-

○ Geen overschrijding

● Wel overschrijding

✓ Ontwikkelingsruimte beschikbaar*

✗ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

 In tenminste één hectare is meer dan 60% van de ontwikkelingsruimte uitgegeven

* Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in de Benelux. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2014.1_20150903_de05cf2bce

Database versie 2014.1_20150825_fb538daf31

Meer informatie over de gebruikte data, zie www.aerius.nl/methodiek

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Welgelegen III met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPwelgelegenIIITH-OW01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw;
- b. grondgebonden veehouderij;
- c. grondgebonden veehouderij;
- d. glastuinbouw;
- e. sierteelt;
- f. fruitteelt;
- g. bollenteelt;
- h. intensieve kwekerij;
- i. een paardenfokkerij.

1.7 agrarisch deskundige

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.8 akker- en vollegrondstuinbouw

de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

1.11 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.16 bedrijfswoning

een woning, bestaande uit een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bollenteelt

de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.29, niet zijnde een gebouw.

1.31 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.33 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.35 evenement

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.36 fruitteelt

de teelt van fruit op open grond.

1.37 gebouw

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

1.38 glastuinbouw

de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.

1.39 grondgebonden veehouderij

het houden van melkvee en/of ander vee waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 intensieve kwekerij

de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.42 intensieve veehouderij

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

1.43 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.44 kwetsbare objecten

objecten zoals bedoeld in artikel 1 lid I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.45 NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.46 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.48 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.49 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.50 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.51 sierteelt

de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.53 teeltondersteunende voorzieningen

stellingen en overkappingsconstructies, permanente tunnels of boogkassen.

1.54 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.55 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.56 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.57 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- De uitoefening van agrarische bedrijven die (nagenoeg) geheel afhankelijk zijn van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 m, met uitzondering van fruitteeltbedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens voor een intensieve veehouderij bij wijze van hoofdtak;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- Binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd:
 - gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de goothoogten, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen per bouwvlak ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	900 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	100 m ²
kassen, boog- en gaaskassen ten behoeve van glastuinbouw als neventak	7 m	12 m	2.000 m ²
gebouwen ten behoeve van aquacultuur	7 m	12 m	
gebouwen en overkappingen voor opslag van agrarische producten	7 m	12 m	
stallen ten behoeve van intensieve veehouderij uitsluitend op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij'	7 m	12 m	8.957 m ²
voedersilo's		12 m	

luchtwassers		7 m	
sleufsilo's		3 m	
wateropslagruimten als zelfstandig bouwwerk		6 m	
mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk (exclusief mestopslagruimten onder gebouwen) en mestopslag, geen bouwwerk zijnde	5 m	7 m	2.500 m ³
silo's en vergistingsinstallaties voor het opwekken van duurzame energie		12 m	aard, schaal en omvang passend bij het betreffende agrarische bedrijf
gebouwen en overkappingen ten behoeve van aquacultuur als neventak	7 m	12 m	2.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak	7 m	12 m	

3.2.2 Buiten het bouwvlak

a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend toegestaan:

1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, stapmolens, schokgolfgeneratoren, bassins voor aquacultuur en voorzieningen voor opslag;
3. aansluitend aan het bouwvlak: sleufsilo's en kuilvoerplaten tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
4. wateropslag waarbij de bouwhoogte en de inhoud per wateropslag ten hoogste 6 m respectievelijk 200 m³ mag bedragen;

met dien verstande dat:

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een intensieve kwekerij is niet toegestaan.
- b. buiten het bouwvlak is de opslag van mest, al dan niet in mestopslagruimten, afgedekt of verpakt niet toegestaan;
- c. het gebruik van mestopslagruimten voor handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- d. Sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn buiten bouwvlakken slechts toegestaan in directe aansluiting op een bouwvlak tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² per bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m;
- e. containervelden zijn uitsluitend toelaatbaar in of in aansluiting op bouwvlakken, waarbij de maximale oppervlakte van een containerveld ten hoogste 2 ha bedraagt;
- f. Het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming Agrarisch geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein, met in achtneming van de volgende regels:

- a. bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan,
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;

- c. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 75% van het bouwperceel;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijventerrein voor grote logistieke bedrijvigheid en distributiebedrijven, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': uitsluitend bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een hoofdontsluitingsweg;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, toegangswegen, nutsvoorzieningen, kleine windturbines, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarbij gelden de parkeernormen die zijn vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Tholen 2009-2018', gemeente Tholen 2008.
- b. Per bedrijf mag ten hoogste één windturbine worden gebouwd.
- c. De windturbine wordt geheel binnen het eigen bouwperceel gebouwd.
- d. De afstand tussen de mast van een windturbine en de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 5 m.
- e. En voor het overige:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:		
a. binnen het bouwvlak	ja	ja
b. buiten het bouwvlak	nee	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
a. goothoogte	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	niet van toepassing
b. bouwhoogte	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	- muren en terreinafscheidingen: 2 m; - licht- en vlaggenmasten: 9 m; - schotelantennes: 6 m; - windturbines: 17 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		
a. van een bouwperceel	75% tenzij met een aanduiding anders is bepaald	niet gemaximeerd
4. de inhoud bedraagt niet meer dan:	niet van toepassing	niet van toepassing

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Situering van de gebouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak.

4.4 Afwijking van de bouwregels

4.4.1 Meer dan één windturbine per bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 sub b om meer dan één windturbine toe te laten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een extra windturbine wordt geplaatst binnen het bouwvlak van het desbetreffende bedrijf;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.2 sub c en d;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Een bedrijfsperceel met een oppervlakte kleiner dan 5 hectare is niet toegestaan.
- b. Andere bedrijven dan logistieke bedrijvigheid en distributiebedrijven zijn niet toegestaan.
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- d. De uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.
- e. Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
- f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- g. Een zelfstandig kantoor is niet toegestaan.
- h. Opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.
- i. Het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan.
- j. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.
- k. per bedrijf dient in parkeergelegenheid te zijn voorzien conform de in lid 4.2 opgenomen normen.
- l. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een windturbine moet binnen het eigen bouwperceel blijven.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting
 2. op gronden met de bestemming Groen, Verkeer of Water;
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

4.7.3 Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 4.5 onder i, zijn toegestaan, mits vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld volgens de eisen op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 5 Groen

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Welgelegen III; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een hoofdontsluitingsweg;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen overkappingen	en bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend nutsvoorzieningen	voor ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. ballenvangers	niet van toepassing	4 m
5. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
6. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

Artikel 6 Verkeer

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	gebouwen overkappingen	en bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend nutsvoorzieningen	voor ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	zie aanduiding 'maximale bouwhoogte'; en anders 3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
5. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 7 Water

<i>Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.</i>

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. ondergeschikt groen;
- c. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers mogen worden gebouwd.

Artikel 8 Leiding - Gas

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 onder b indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan gronden te gebruiken voor de opslag van goederen.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.4 indien het leidingenbelang door de opslagactiviteiten niet onevenredig wordt of kan worden geschaad en er geen gevaar voor de omgeving is te verwachten.
- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

8.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. de aanleg van bassins voor aquacultuur.

8.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en er geen gevaar voor de omgeving is te verwachten.

8.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 8.6.3 wordt voldaan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2A

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4. en 4.6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2A' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.
- c. Het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt geplaatst dan 0,9 m of meer beneden het maaiveld.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2A zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 0,9 m of meer beneden het maaiveld.
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2A geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4 en 4.6.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4 en 4.6.

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
 4. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 5. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 6. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m² bedraagt;
 7. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
- d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
- e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 12 Waarde - Beschermde dijk

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.4.

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Beschermde dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor behoud en/of herstel van binnendijken de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische waarden en/of natuurwaarden.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

12.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Beschermde dijk zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

12.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 12.2 bedoeld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de waarden van de gronden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheid voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.5.

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

<i>Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.5.</i>

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

<i>Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.5.</i>

15.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.5.5.

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

16.2 Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer, met in achtneming van de volgende regels:

- a. bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan,
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 75% van het bouwperceel;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- e. voor het overige gelden de regels van Bedrijventerrein.

3.4.1 Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemming Agrarisch geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein, met in achtneming van de volgende regels:

- a. bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan,
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 75% van het bouwperceel;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Welgelegen III'.

bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

1

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW											
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1	G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100	3.2	1	G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30	2	1	G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1	G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1	G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55											
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	3.1	2	G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1	G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C		0		30	2	1	G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2	G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50	3.1	1	G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100	3.2	1	G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50	3.1	1	G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2 G
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700	5.2	2	G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300	4.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1 G
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2 G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30		2	1 G
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2 G
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2 G
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3 G
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2 G
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2 G
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2 G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3 G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2 G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1 G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2 G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1 G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1 G
182	141		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30		2	2 G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1 G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2 G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2 G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2 G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1 G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1 G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3 G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1 G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2 G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2 G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2 G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3 G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2 G
2414.1	20141	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2 G
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:											
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2 G
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3 G
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):											
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2 G
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3 G
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3 G
2416	2016		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3 G
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3 G
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2 G
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3 G
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1 G
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2 G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2 G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2 G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3 G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2 G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3 G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3 G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3 G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2 G
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3 G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2 G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		50		3.1	1 G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100			50	R	200		4.1	2 G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1 G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2 G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2 G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2 G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1 G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2 G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1 G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2 G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30		2	1 G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1 G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1 G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2 G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2 G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500	5.1	2 G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000	5.3	3 G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2 G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3 G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200	4.1	2 G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500	5.1	3 G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingstriller	10	100	200			30		200	4.1	2 G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300	4.2	2 G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700	5.2	3 G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100	3.2	2 G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300	4.2	3 G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100	3.2	2 G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100	3.2	3 G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300	4.2	3 G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100	3.2	2 G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300	4.2	3 G
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D 3.2	1 G
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50	3.1	1 G
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300	4.2	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700	5.2	2	G
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D 3.1	1	G
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300	4.2	3	G
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500	5.1	3	G
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300	4.2	2	G
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200	4.1	2	G
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D 3.2	2	G
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200	4.1	3	G
2682	2399	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300	4.2	3	G
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700	5.2	2	G
271	241	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500	6	3	G
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500			30		500	5.1	2	G
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000		Z	50	R	1000	5.3	3	G
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300			30		300	4.2	2	G
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	50	700		Z	50	R	700	5.2	3	G
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300	4.2	1	G
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700	5.2	2	G
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500			50	R	500	5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	G
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	G
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	G
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	G
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	G
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C		200	R	1500		6	2	G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2 G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2 G
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2 G
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2 G
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2 G
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2 G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2 G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2 G
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2 G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2 G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2 G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2 G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2 G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2 G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2 G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2 G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2 G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2 G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2 P
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	500		Z	100		500		5.1	3 G
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m ³	10	0	10			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			100	R	100		3.2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m ³	10	0	10			10		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30			50		50		3.1	1 G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2 G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2 G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m ³	0	0	0			30		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m ³	10	0	0			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m ³	10	0	10			100	R	100		3.2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			300	R	300		4.2	2 G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			200	R	200		4.1	2 G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2 G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1 G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1 G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2 G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300			10		300	4.2	3	G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700		Z	10		700	5.2	3	G
5152.2 /3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30			10		30	2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100	3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30			0		30	2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50	3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30			0		30	2	1	G
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	3.2	2	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen											
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500	5.1	1	G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100	3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D 3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2 G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30		2	1 G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30		2	2 G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1 P
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2 P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2 G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3 G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2 G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											
631	522		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2 G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2 G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2 G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2 G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2 P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2 P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3 G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1 G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1 G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1 G
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1 G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3 G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30		2	1 G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3 G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300		4.2	2 G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2 G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2 G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3 G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3 G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2 G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2 G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2 G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1 G

verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

A

Agrarisch

BT

Bedrijventerrein

G

Groen

V

Verkeer

WA

Water

Dubbelbestemmingen

L-G

Leiding - Gas

WR-A2A

Waarde - Archeologie 2A

WR-A2

Waarde - Archeologie 2

WR-A3

Waarde - Archeologie 3

WR-BD

Waarde - Beschermde dijk

Gebiedsaanduidingen

i

wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1

Functieaanduidingen

(b≤4.1)

bedrijf tot en met categorie 4.1

(iv)

intensieve veehouderij

(os)

ontsluiting

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

20
20

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

hartlijn leiding - gas

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**