



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Berghem' te Sevenum NL.IMRO.1507.BPSNBTBERGHEM-VA01

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas maken bekend, dat de gemeenteraad op 24 MEI 2011 tijdens haar vergadering het volgende bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld.

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens een aantal bestemmingsplannen binnen haar gemeentegrens te actualiseren. De bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Berghem, te weten 'Algemeen bestemmingsplan' en 'Berghem Zuid' zijn ouder dan 10 jaar. Het nu vastgestelde bestemmingsplan 'Berghem' vervangt de voorgenoemde plannen. Het betreft een zogenaamd conserverend plan. De regels zijn geactualiseerd/verruimd op basis van het huidige beleid. De ontwikkelingen die in de voorgaande plannen mogelijk waren zijn ook in het nu vastgestelde plan mogelijk.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan:

Verbeelding

1. Het identificatienummer is aangepast naar: NL.IMRO.1507.BPSNBTBERHGHEM-ON02;
2. De aanduiding 'detailhandel – perifeer' is over het gehele perceel van Fixlt gelegd;
3. De datum op de verbeelding is aangepast.

Planregels

1. In artikel 1 onder 1.2. (bestemmingsplan) is het identificatienummer aangepast naar NL.IMRO.1507.BPSNBTBERHGHEM-ON02.
2. In artikel 1 onder 1.35 (perifere detailhandel) is het tweede opsommingsbolletje met de bijbehorende tekst ('meubelen en artikelen ... sanitair en keukens) komen te vervallen.
3. In artikel 1 is het onderdeel 1.38 (woningrichtingszaak) met de daarin opgenomen definitie komen te vervallen.
4. In artikel 3 is de tekst onder 3.1. sub f komen te vervallen en vervangen door '*bedrijfsverzamelgebouwen*'.
5. In artikel 3 onder 3.4. is de tekst aangepast en als volgt komen te luiden:
'Detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - a. *voor zover dit bestaat is, waarbij de maximale verkoop-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan voor het betreffende vlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte: vvo (m²)' is aangegeven;*
 - b. *als ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij de totale verkoop-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 % van de brutovloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²; voorts voor zover daarvoor op grond van lid 3.5 onder e afwijking werd verleend;'*
6. In artikel 3 onder 3.4. is het onderdeel b sub 1 ('voor detailhandel uitgezonderd...afwijking werd verleend' komen te vervallen. De subs 2 t/m 7 zijn hernoemd.
7. In artikel 3 onder 3.5. is het onderdeel c sub 1 ('dit bedrijfsmatig noodzakelijk is') komen te vervallen.
8. In artikel 3 onder 3.5. is het onderdeel d sub 1 ('dit bedrijfsmatig noodzakelijk is') komen te vervallen.
9. In artikel 3 onder 3.5. is het onderdeel f sub 1 ('de nieuwvestiging van...tot gevolg heeft') komen te vervallen.
10. In artikel 9 is een nieuw lid 9.2. toegevoegd, dat als volgt luidt:
'9.2 Bouwregels
 - 9.2.1 *Omgevingsvergunning voor het bouwen*
Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 - a. *de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en*

- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

De volgende leden zijn hernummerd.

- In artikel 9 is in lid 9.2. oud (9.3. nieuw) in onderdeel 9.2.2. oud (9.3.2. nieuw) sub a de oppervlakte van de ingreep teruggebracht naar 1000 m².
- In artikel 9 is in lid 9.2. oud (9.3. nieuw) aan onderdeel 9.2.2. oud (9.3.2. nieuw) een nieuw sub c toegevoegd, dat als volgt luidt:
'werken en werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.'
- In artikel 9 is in lid 9.3. oud (9.4. nieuw) de zinsnede 'dan wel als gevolg van een vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart blijkt' komen te vervallen.

Toelichting

- Op pagina 17 onder het kopje Bedrijven is de hele tekstpassage komen te vervallen en vervangen door de volgende tekst:
'Het bedrijventerrein richt zich niet op een specifiek soort bedrijvigheid. Het terrein biedt ruimte aan een divers spectrum aan bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3. Voorkomende bedrijven zijn onder andere installatiebedrijven, auto- en garagebedrijven, recyclingbedrijf auto-onderdelen, reparatie en verkoop van landbouwmachines, kunststof spuitgietsen en metaalbewerking, productie van uitvaartkisten, machinefabriek, timmerbedrijf, metaalbedrijf, stand- en interieurbouw. Ook wordt gelegenheid geboden aan de vestiging van bedrijfsverzamelgebouwen. Dergelijke gebouwen zijn bij uitstek geschikt voor startende bedrijven. Mogelijk wordt ook de druk op het buitengebied ontlast, dat vaak als broedplaats van kleinschalige bedrijvigheid dient. Bovendien vindt door bedrijfsverzamelgebouwen een efficiënt ruimtegebruik plaats, hetgeen tegemoet komt aan het streefbeeld van duurzaam ruimtegebruik.'
- Op pagina 17 onder het kopje Detailhandel is de hele tekstpassage komen te vervallen en vervangen door de volgende tekst:
'Op het bedrijventerrein hebben zich een aantal perifere detailhandelszaken gevestigd. Deze zijn geconcentreerd langs de Horsterweg. Het gaat hierbij om onder andere een kantoormeubelenhandel, vloerspecialist, bouwmarkt en boerenbond. Uitgangspunt is dat de perifere detailhandel enkel langs de Horsterweg gerealiseerd mag worden. Op de verbeelding is een zone opgenomen die aangeeft waar nieuwe perifere detailhandel mogelijk wordt geacht. De bestaande perifere detailhandelszaken hebben bij recht een uitbreiding van circa 15%, opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is een afwijking van deze oppervlakte mogelijk van 25% middels een omgevingsvergunning. Daarnaast zijn er twee detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein aanwezig welke niet passen binnen de definitie 'perifere detailhandel' zoals opgenomen in artikel 1 van de regels. Het betreft de bestaande levensmiddelenwinkel en een meubelzaak. Deze bestaande bedrijven worden positief bestemd. De bestaande omvang van deze vestigingen is vastgelegd op de verbeelding. Een uitbreiding van 15% is mogelijk middels een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan biedt beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel. Bij omvangrijkere uitbreiding is een herziening noodzakelijk.'
- Op pagina 19 onder het kopje Bodem zijn de tweede en derde zin komen te vervallen en vervangen door de volgende tekst:
'Voor het gehele plangebied geldt dat de vigerende bestemmingen ('industrieterrein' en 'Bedrijven B') reeds bedrijfsgebouwen toestaan, waardoor het doen van bodemonderzoek in het kader van een bestemmingswijziging niet aan de orde is. Bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw op braakliggende percelen) dient alsnog bodemonderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.'
- Op pagina 23 onder het kopje Archeologie zijn de laatste twee zinnen komen te vervallen en vervangen door de volgende tekst:
*'Er is geen archeologische vindplaats binnen 50 meter van het plangebied aanwezig. Ondergrenzen
Voor het bepalen of er wel of geen (voor-)onderzoek uitgevoerd dient te worden spelen ondergrenzen van de oppervlakten van nieuwe ontwikkelingen een rol. In de nieuwe Wet op de archeologi-*



sche monumentenzorg (Wamz) wordt in artikel 41a expliciet de ondergrens van 100 m² genoemd. In plangebieden kleiner dan 100 m² hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Op dit moment hanteert de Provincie een ondergrens van 2500 m² voor gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de IKAW. Deze oppervlakte van 0,25 ha wijkt sterk af van de oppervlakte die genoemd wordt in de Wamz (0,01 ha). Vanwege de hoge ondergrens die de Provincie nu hanteert is er een aanzienlijke kans dat belangrijke archeologische waarden ongezien verloren gaan. Bovendien is er een grotere kans op zgn. toevalsvondsten waarvan de onderzoekskosten voor rekening zijn van de vergunningverlener (degene die heeft gesteld dat er geen inventarisatie nodig was). Om tot een uit archeologisch oogpunt verdedigbare, maar toch werkbare norm te komen, wordt voor het verplicht stellen van archeologisch vooronderzoek binnen de aandachtsgebieden enkele nieuwe ondergrenzen voorgesteld.

Tenzij de gemeente lagere ondergrenzen heeft vastgesteld, zijn de ondergrenzen in de archeologische aandachtsgebieden:

5. Hoge verwachting 1000 m²
6. Middelhoge verwachting 2500 m²
7. Lage verwachting 10.000 m².

In plangebieden die gelegen zijn binnen 50 m van een archeologische vindplaats dient altijd onderzoek plaats te vinden. Hiervan is in dit plangebied geen sprake.

Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient voorafgaand aan eventuele nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventueel aanwezige waarden in kaart te brengen. Het hele gebied heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen in het onderhavige bestemmingsplan.

De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van eengemeentelijke 'Archeologische beleidsadvieskaart'. Het plangebied zal op deze kaart aangewezen zijn als een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Vooruitlopend hierop wordt in dit bestemmingsplan bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' een ondermaat van 1000 m² gehanteerd. Dit sluit aan op het provinciale beleid.

Aan het college van burgemeester en wethouders is de bevoegdheid toegekend om het plan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te halen indien en voor zover uit een nader onderzoek blijkt, dat er plaatse geen of slechts beperkte archeologische waarden aanwezig zijn.'

6. Op pagina 26 oud (27 nieuw) is het identificatienummer aangepast naar NL.IMRO.1507.BPSNBTBERHGHEM-ON02.

Ter inzage

Vanaf vrijdag 3 juni 2011 tot en met donderdag 14 juli 2011 ligt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage, tijdens openingsuren op het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 te Horst. Tevens is het bestemmingsplan digitaal beschikbaar via www.horstaandemaas.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Vanaf vrijdag 3 juni 2011 tot en met donderdag 14 juli 2011 kan schriftelijk beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door:

- degenen die tijdig, op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad;
- belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn;
- iedere belanghebbende voor zover het beroep betrekking heeft op wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gedurende bovengenoemde periode kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening (waaronder schorsing) worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het besluit van de gemeenteraad omtrent de vaststelling treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn, naast het indienen van een beroep, een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend, treedt het besluit tot goedkeuring niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.