

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan
bedrijfsverzamelgebouw
Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst**

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouw Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd september 2009;
- B. Regels, gedateerd september 2009;
- C. Verbeelding (plankaart), schaal 1:1000,
NL.IMRO.1734.0059ANDEkoppel3tm7-ONT2
gedateerd 10-09-2009



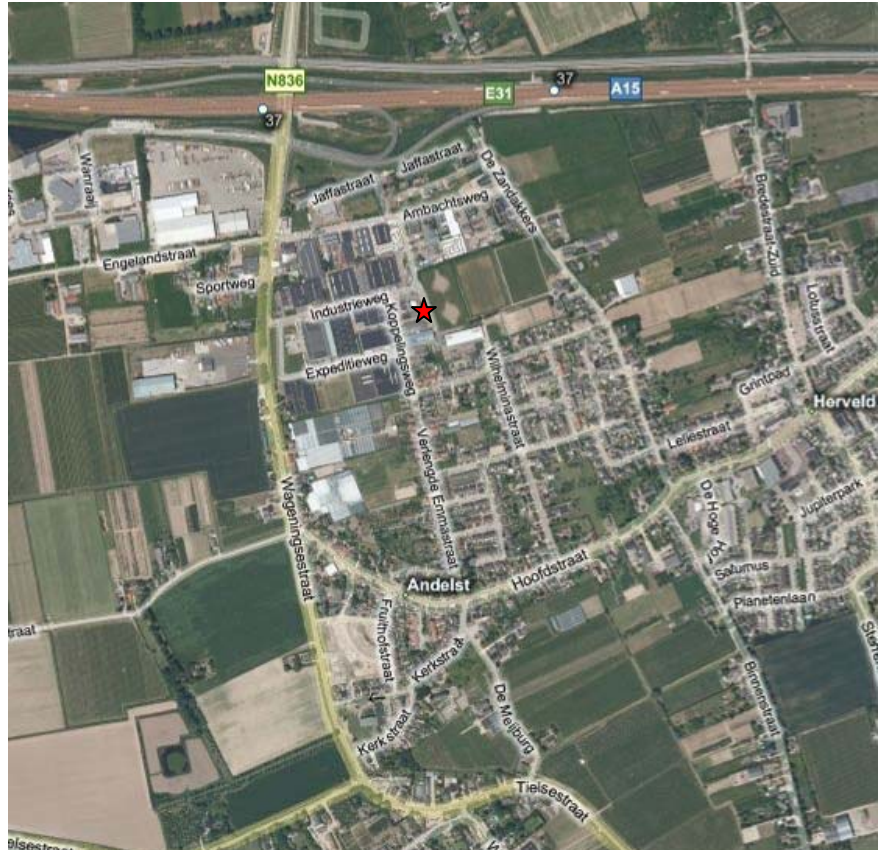
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouw Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Regionaal beleid.....	7
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	8
3.5.	Conclusie beleid	8
4.	PLANBESCHRIJVING	10
4.1.	Bouwplan.....	10
4.2.	Verkeer & parkeren	11
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	12
5.1.	Milieu	12
5.2.	Waterhuishouding	18
5.3.	Archeologie	20
5.4.	Flora & fauna.....	20
5.5.	Leidingen	21
6.	JURIDISCH PLAN	22
6.1.	Bestemmingsregels.....	22
6.2.	Algemene regels	23
6.3.	Overgangsregels en slotregel	23
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	26
8.1.	Inspraak.....	26
8.2.	Zienswijzen.....	26



Globale ligging plangebied (rode ster)

Bron: maps.live.nl

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In januari 2009 ontving de gemeente Overbetuwe het formele verzoek van Aron Beheer voor een bouwvergunning voor het uitbreiden van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Koppelingsweg 3, 5 en 7 te Andelst. Eerder werd al vergunning verleend om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen. Op 24 december 2008 werd - na het verlenen van een binnenplanse vrijstelling - bouwvergunning verleend om op deze locatie een bedrijfsverzamelgebouw op te richten. Omdat de initiatiefnemers het nog nieuwe bedrijfsverzamelgebouw buiten het bouwvlak willen uitbreiden moet het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien worden.

Vergroting van het bedrijfsverzamelgebouw beperkt gebruikers van omliggende gronden/gebouwen niet. Het overgrote deel heeft al een 'handels-/bedrijfsbestemming'. Door oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw en de uitbreiding, ontstaat er een rustiger beeld. De achtergevelrooilijn van de huidige gebouwen verschilt van elkaar en van de omliggende gebouwen. Door de uitbreiding sluit deze rooilijn beter aan bij het bedrijfspand aan de Koppelingsweg 9 (zuidzijde). De gemeente acht een dergelijke uitbreiding verantwoord en is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw middels een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Koppelingsweg en de industrieweg in de kern Andelst in de gemeente Overbetuwe.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: maps.live.nl

Het plangebied betreft overigens de percelen Koppelingsweg 3, 5 en 7 en niet alleen het gedeelte van de percelen waar de uitbreiding is geprojecteerd.

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Andelst 1979' is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valburg op 4 maart 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 november 1981. Het gedeelte van het plangebied dat in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft de bestemming 'Ambacht en handel'. Ook geldt - voor een klein deel - de bestemming 'Milieugroen'.

In het gedeelte van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst, herziening Wilhelminastraat 41 – 1991' valt, geldt de bestemming 'Handel en bedrijf'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valburg op 4 februari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 augustus 1992.

De twee in het bedrijfsverzamelgebouw opgenomen bedrijfswoningen op de 1^e verdieping aan de Koppelingsweg zijn conform dit bestemmingsplan mogelijk binnen de bestemming 'Handel en bedrijf'.

Omdat de initiatiefnemers buiten het bebouwingsvlak willen bouwen, de maximale goothoogte wordt overschreden en in de bestemming 'Milieugroen' wordt gebouwd, is een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven dat aan de hand van deze uitgangspunten ontwikkeld is;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft de percelen Koppelingsweg 3, 5 en 7, tussen de Koppelingsweg en de Industrieweg. Op de locatie bevindt zich thans een bedrijfspand dat dienst doet als kantoor/wasruimte alsmede een magazijn en werkplaats. In het magazijn worden auto-onderhoudsproducten opgeslagen. In de werkplaats vinden werkzaamheden plaats met betrekking tot onderhoud en reparaties aan pompen en/of onderdelen van autowasinrichtingen.



2.2. Functionele structuur

Het plangebied bestaat uit twee bedrijfsloodsen met omliggende terreinverharding op de percelen Koppelingsweg 3, 5 en 7.

Inmiddels is reeds een bouwvergunning verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met twee bedrijfswoningen.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan past binnen deze strategie.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven, wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

3.3. Regionaal beleid

De gemeente Overbetuwe behoort tot de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Deze regio beschikt over een stedelijke dynamiek door onder andere de ligging aan een aantal belangrijke internationale hoofdverbindingen. De provincie heeft, mede op basis van het Regionaal Plan 2005 - 2020 van de Stadsregio, voor deze regio een aantal specifieke identiteitsbepalende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken vastgelegd. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nadere invulling van gebiedsgerichte opgaven.

Specifieke identiteitsbepalende kenmerken die betrekking hebben op de gebiedsgerichte opgave voor het plangebied zijn:

- De structuur van het landschap in relatie tot het stedelijke gebied en de transportstromen;
- De grote culturele variëteit en diversiteit van de regio;
- De unieke en karakteristieke ligging van de regio tussen twee stuwwalcomplexen en de ligging aan twee Europese rivieren (Rijn en Maas);
- Het rijke aanwezige cultuurhistorische en archeologische erfgoed.

De ligging van de gemeente Overbetuwe tussen de steden Arnhem en Nijmegen zorgt, voornamelijk voor het oostelijk deel van de gemeente, voor druk op de stedelijke ontwikkeling. In het Regionaal Plan is de ontwikkeling van deze hoek van de regio nader geconcretiseerd.

Een van de aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio tot stedelijk netwerk is stedelijke transformatie, met als doel door een gerichte kwaliteitsimpuls in het bestaand stedelijk gebied de Stadsregio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Het plangebied betreft een stuk herstructurering

van een bestaand bedrijventerrein en past derhalve prima binnen dit beleid.

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan 1995-2015 voor de periode 2005-2020. Het regionaal plan zet zich breder in op regionale thema's om de internationale positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen te versterken.

Binnen de gemeente Overbetuwe maakt de kern Andelst onderdeel uit van het meer landelijke deel van de regio. De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen dienen de instrumenten uit de 'Nota bedrijventerreinen, KAN 2002 - 2005', d.d. oktober 2003, voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau te worden toegepast, hierbij moet o.a. gedacht worden aan revitalisering van bestaande bedrijfsperven, een hoger maximum bebouwingspercentage (en minimum bebouwingspercentage) en een hogere goot- en/of bouwhoogte.

Onderhavig initiatief past binnen voornoemde uitgangspunten.

3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

De Kadernota 'Visie op Ruimte' (15 januari 2004) vormt een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Deze gemeentelijke nota beschrijft, binnen een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, locaties waar mogelijkheden bestaan voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van criteria wordt voor elke locatie het gewenste doel geschetst; woongebied, bedrijfsterein of intensieve recreatie.

Voor de omvang van toekomstig bedrijventerrein is aangesloten op de uitkomsten uit de "Bedrijventerreinennota KAN 2000" en het rapport "Bedrijventerreinen in het KAN: Balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit". Daaruit is voortgekomen dat gezocht dient te worden naar 120 hectare bruto bedrijventerrein voor bovenlokale bedrijven. Daarvan zal 35 hectare gezocht worden door intensivering op bestaande bedrijventerreinen.

Onderhavig initiatief is een voorbeeld van de intensivering van het bestaande bedrijventerrein en past zodoende binnen het beleid.

3.5. Conclusie beleid

Met het herontwikkelen van dit deel van het bedrijventerrein wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde

gebied aanwezig is. De planontwikkeling past derhalve binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Het bouwplan betreft de uitbreiding van het op 24 december 2008 vergunde bedrijfsverzamelgebouw, dat hieronder in geel is aangegeven.



De uitbreiding betreft het oranje gearceerde deel op bovenstaande tekening. De uitbreiding heeft een voetprint van zo'n 12,7 m bij 34,5 m (ruim 435 m²) en bestaat uit twee bedrijfsruimtes. Op deze manier blijft er aan weerszijden van het bedrijfsverzamelgebouw (noord- en zuidzijde) nog zo'n 3 m over ten opzichte van de perceelsgrens.

Het reeds vergunde bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlakte van ca. 36 m x 25 m (900 m²) en bestaat uit 2 bouwlagen. Aan de Koppelingsweg nr. 5 en 7 zijn in het reeds vergunde deel op de 1^e verdieping twee bedrijfswoningen opgenomen.

Het gebouw krijgt over de gehele oppervlakte een plat dak en heeft een bouw- en goothoogte van 6,6 m.

Hieronder volgen enkele gevelbeelden (d.d. 9 januari 2009):



4.2. Verkeer & parkeren

Het totale bedrijfsverzamelgebouw (inclusief uitbreiding) bedraagt ca. 2.237 m² aan bruto vloer oppervlak (bvo). Per 100 m² aan bvo zijn 0,8 - 1,7 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dat zijn in totaal 17,9 - 38 parkeerplaatsen. De gemeente geeft aan dat 30 parkeerplaatsen volstaan. De ontwikkeling voorziet hierin. Overigens kunnen aan de oostzijde van het bedrijfsverzamelgebouw nog extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw.

Het parkeren vindt plaats rondom het gebouw. De ontsluiting van de bedrijven geschiedt zowel via de Koppelingsweg als via de Industrieweg.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Om vast te stellen of in het plangebied (Industrieweg 17 en 19 = Koppelingsweg 3, 5 en 7) een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is heeft De Klinker Milieu Adviesbureau bv een nader bodemonderzoek (nr. 040920IA, d.d. 19 januari 2005) uitgevoerd.

Op de locatie is tussen 1977 en 1985 een verkoopstation voor brandstoffen gevestigd geweest. Momenteel is er een groothandel in auto-onderdelen gevestigd. Op de locatie staat een bedrijfspand en het overige terrein is voorzien van een bestrating. Er zijn vier ondergrondse tanks en een bovengrondse lpg-tank aanwezig. De bodem ter plaatse bestaat uit zand met een kleilaag tot maximaal 1,6 m -mv. De grondwaterstand bevindt zich tussen 0,9 en 1,4 m -mv.

De grond en het grondwater zijn licht verontreinigd met aromatische verbindingen. Plaatselijk is in de grond en het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig. De sterke verontreiniging in de grond heeft een volume van 85 m³ en bevindt zich op een diepte van 0 - 3,0 m -mv. Het sterk verontreinigde grondwater, met een volume van 120 m³ bevindt zich op een diepte van 1,0 - 4,0 m -mv. Tevens is op de locatie asbest aangetroffen in gehalten beneden de restconcentratienorm.

De locatie is volledig onderzocht. Zowel in grond als grondwater zijn de verontreinigingen in oostelijke en westelijke richting voldoende afgeperkt. Aan de noord- en zuidzijde is geen volledige afperking bereikt.

Ernst

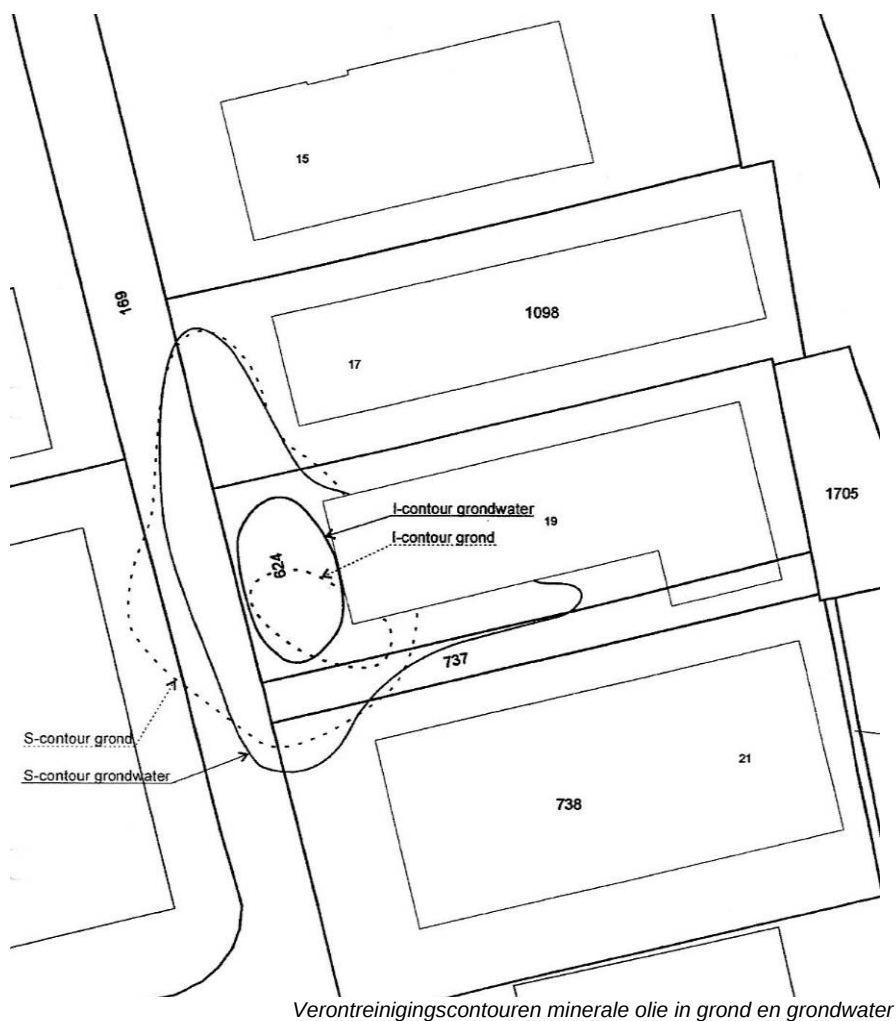
Voor minerale olie worden de interventiewaarden overschreden in de vaste bodem en het grondwater.

De gemiddelde concentraties van de overschrijding van de interventiewaarde(n) komen voor in een bodemvolume van meer dan 25 m³ vaste bodem en/of 100 m³ grondwater. Op grond van de concentraties en de omvang is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (artikel 1, Wet bodembescherming).

Urgentie

Er is een risico-evaluatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn.

Deze bodemverontreiniging is aangemeld bij de provincie. Deze heeft vervolgens op 31 mei 2005 een 'besluit ernst en urgentie bodemverontreiniging' genomen. Er is sprake van een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er een bodemverontreiniging aanwezig is, maar dat bij het huidige gebruik geen risico's aanwezig zijn. Een sanering op korte termijn is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk. Een tijdstip voor saneren blijft in besluit daarom achterwege. Sanering kan plaatsvinden op een 'natuurlijk moment' zoals bij verkoop van (een deel van) het terrein of bij bouwactiviteiten.



In het kader van de planontwikkeling vinden er bouwactiviteiten op het terrein plaats (Koppelingsweg 3,5 en 7). De provincie heeft aangegeven dat wanneer er wordt gekozen voor heipalen, het niet uitmaakt welke heipalen er genomen gaan worden. De kans dat de verontreiniging zich verspreidt door de palen is nihil. Het nadeel bij schroefpalen is dat er grond vrij gaat komen en dat dit dan moet worden gemeld doormiddel van een saneringsplan.

Samengevat hebben de werkzaamheden geen gevolgen voor de verontreiniging. De gemeente beschikt over voldoende bodeminformatie van de locatie en er hoeven geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd te worden. Wanneer er geen grond vrijkomt hoeven er geen acties ondernomen te worden. Melding van de werkzaamheden hoeft/moet niet maar mag wel. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor realisatie van onderhavig initiatief.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

De nieuwe ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw. Dit is conform de Wet geluidhinder (Wgh) geen gevoelige bestemming. De bedrijfswoningen zijn gesitueerd in het reeds vergunde deel van het bedrijfsverzamelgebouw (bouwvergunning van 24 december 2008) zodat hiervoor geen nader akoestisch onderzoek nodig is.

Het nieuwe gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw zal extra verkeer genereren. Aan de hand van de publicatie 256 van het CROW, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (d.d. oktober 2007) is de verkeersgeneratie van dit bouwblok bepaald (zie onderstaande tabel).

Bedrijfsverzamelgebouw = gemengd terrein

Werkdaggemiddelde						
Per ha terrein		Pa	Va	Totaal	Mz	Zw
Gemengd terrein		170	44	214	41%	59%
Terrein (ha.)	0,0435	Pa	Va	Totaal	mz	zw
Gemengd terrein		7,4	1,9	10	0,8	1,1
Weekdaggemiddelde	0,75	Pa	Va	Totaal	mz	zw
Gemengd terrein		5,5	1,4	7	0,6	0,8

Verkeersgeneratie uitbreiding bedrijfsverzamelgebouw

Pa = personenauto; Va = vrachtauto; Mz = middelzware vrachtauto; Zw = zware vrachtauto

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie zeer beperkt is. Derhalve is een nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het project voorziet in de uitbreiding van een reeds vergund bedrijfsverzamelgebouw met twee bedrijfswoningen ter vervanging van enkele bestaande bedrijfsgebouwen. De daadwerkelijke uitbreiding aan de oostzijde bestaat uit de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw van 435 m². Onder het vorige kopje 'geluid' is de verkeersgeneratie van het bedrijf berekend. Deze komt op gemiddeld 10 verkeersbewegingen per werkdag en gemiddeld 7 verkeersbewegingen per weekdag. Met de Niet In Betekenende Mate - tool (Infomil) is een worstcase berekening gemaakt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de toename een Niet In Betekende Mate toename is. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 1 juli 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woningen zijn kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande bedrijfsomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat in de directe nabijheid een LPG-station is gelegen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Het vulpunt bevindt zich op meer dan 150 m van het plangebied. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt bedraagt 45 m en kent derhalve geen overlap met het plangebied. Ook is er feitelijk geen sprake van een substantiële toename van het groepsgebonden risico omdat er slechts sprake is van kleinschalige uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw.

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Daarnaast is het landelijke project Anker (bestudering van transport van gevaarlijke stoffen in de huidige en toekomstige situatie, d.d. november 2005, Ministerie Verkeer en Waterstaat) bestudeerd. Hieruit blijkt dat hier ook geen knelpunten bestaan.

Zover bekend zijn er geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en om het plangebied aanwezig.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid aanwezig zijn.

Bedrijven & milieuzonering

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw met daarin twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn echter reeds vergund zodat een nadere toets naar de milieuzonering niet perse noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan overigens opgemerkt worden dat het plangebied

is aan te merken als gemengd gebied zodat de benodigde richtafstand volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met één afstandsstap verminderd mag worden. Gezien de afstand van iets meer dan 10 m tot omliggende bedrijven zijn bedrijven tot categorie 2 op aangrenzende percelen zonder meer mogelijk, zonder afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat.

Ook het bedrijfsverzamelgebouw zelf heeft een uitwaartse milieuhindercontour. Deze is ten opzichte van de oude situatie iets in oostelijke richting opgeschoven is. Echter, rondom liggende bedrijfsbebouwing is dicht bij gevoelige bestemmingen gelegen dan de uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw.

Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het stedelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient volgens het beleid van Waterschap Rivierenland compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. In totaal neemt het bebouwd oppervlak toe met ca. 430 m² toe. Omdat het gehele terrein is verhard is er geen sprake van een toename van oppervlakteverharding, zodat geen compensatie gepleegd hoeft te worden.

Huidig watersysteem

Oppervlaktewatersysteem

Binnen of direct aansluitend aan het plangebied zijn geen A- of B-watgangen gelegen.

Regen- en afvalwatersysteem

Het plangebied is aangesloten op een gemengd stelsel.

Ecosysteem

Het ecosysteem heeft geen bijzondere waarde. Een nat ecosysteem is niet aanwezig.

Waterbeleid gemeente

De gemeente beschikt over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

Knelpunten en mogelijkheden

Afkoppeling en berging van water:

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (BORG / Bestuurlijk Overleg Rioleringen Gelderland) en de beslisboom aan- en afkoppelen van hemelwater (WRW 2003) wordt zoveel mogelijk hemelwater afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. bodeminfiltratie;
2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en;
4. afvoeren via gemengd rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

In eerste instantie dient te worden bekeken in hoeverre, en op welke wijze, hemelwater afkomstig van daken, wegen en terreinverharding kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Hierbij is van belang dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie Waterkwaliteit). De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden berekend.

Waterkwaliteit:

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater

wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken alleen afgevoerd via een bodempassage (bv filter of wadi).

Plangebied

In totaal neemt het bebouwd oppervlak toe met ca. 430 m² toe. Omdat het gehele terrein is verhard is er geen sprake van een toename van oppervlakteverharding, zodat geen compensatie gepleegd hoeft te worden. De hemelwaterafvoer van het dak wordt afgekoppeld, zodat de waterstromen kunnen infiltreren in de bodem. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van het dak wordt voorkomen door de toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen.

5.3. Archeologie

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart behorende bij het Erfgoedplan Gemeente Overbetuwe heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente, als bevoegd gezag, adviseert echter geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren. De reden hiervan is dat er op de planlocatie reeds bebouwing aanwezig is, evenals een voormalig tankstation. Deze gebouwen hebben naar verwachting de bodem al goeddeels hebben verstoord. Het nieuwe pand zal op palen worden gefundeerd, en dat brengt relatief weinig verstoring teweeg. Verder blijkt uit de milieuboringen dat de ondergrond te interpreteren is als een restgeul. Deze restgeul staat ook indicatief op de archeologische beleidsadvieskaart, maar houdt net ten noorden van de planlocatie op.

Op basis van bovengenoemde constatering acht de gemeente een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

5.4. Flora & fauna

Het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw wordt gesitueerd op de locatie van twee bestaande loodsen en een deel van de bestaande terreinverharding, waarvan er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermende diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn noch leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding (buiten het plangebied) hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding (plankaart).

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de bestemming “bedrijventerrein”;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale goot- en bouwhoogte van het bedrijfsverzamelgebouw is aangegeven op de verbeelding.

De situering van gebouwen is vastgelegd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen beperkt hierbuiten mogelijk zijn. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, die is opgenomen in artikel 3.2.4.

6.1. Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Koppelweg 3-5-7, inclusief de bedrijfswoningen, is bestemd als “bedrijventerrein”. Voor de regels van deze bestemming is aansluiting gezocht bij de regels van de vigerende bestemmingplannen en zijn de bestaande mogelijkheden gehandhaafd.

Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1, 2 en 3.1 van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. In de regels is opgenomen dat binnen het bouwvlak de twee vergunde bedrijfswoningen zijn toegestaan, met een maximale inhoud per bedrijfswoning van 600 m³.

Ondergeschikte detailhandel is toegestaan en binnen het bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.2. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene ontheffingsregels

Op grond van een algemene ontheffing kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %). Voorts kan worden afgeweken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen dat bij het verlenen van ontheffing van de regels in dit bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd dient te worden.

6.3. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag na een calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, wanneer van

dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat er ten aanzien van voorliggend plan geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang is vooroverleg is niet nodig. Vooroverleg met het waterschap is eveneens niet aan de orde omdat er geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

8.1. Inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is het plan geen onderwerp geweest van inspraak.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn ten aanzien van het plan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouw Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Bedrijventerrein	7
Hoofdstuk 3 Algemene regels	9
Artikel 4 Antidubbelregel	9
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	9
Artikel 6 Algemene procedureregels	9
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	10
Artikel 7 Overgangsrecht	10
Artikel 8 Slotregel	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijfsverzamelgebouw Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0059ANDEkoppel3tm7-ONT1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee 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 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.7 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 BEVI-inrichting:

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.22 onzelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.23 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.24 web- / internetwinkels

verkoop van goederen uitsluitend via internet waarbij ter plaatse geen uitstalling en geen verkoop van goederen plaatsvindt;

1.25 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de 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;

2.5 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen;
- c. onzelfstandige kantoren;
- d. ondergeschikte detailhandel;
- e. parkeervoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Voor de bestemming Bedrijventerrein gelden de volgende regels:

a Toegestane bedrijven

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan, al dan niet in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw, voorzover deze voorkomen in categorie 1, 2 of 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare bedrijven na ontheffing op grond van 3.4.1.

b Bedrijfswoning

Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

c Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, alsmede in de vorm van web- / internetwinkels.

d Parkeren

Voor parkeren geldt dat bedrijven op eigen terrein dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

3.2.3 Bedrijfswoning

In aanvulling op het bepaalde in 3.2.2 gelden voor bedrijfswoningen de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning met de bijbehorende bergingen mag niet meer bedragen dan 600 m³.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- c. een BEVI-inrichting;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning, en vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

3.4.1 *Toestaan vergelijkbare bedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1.2. sub a voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel opgenomen zijn in een hogere milieucategorie, en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelregel

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 5 Algemene ontheffingsregels

5.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

5.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 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.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, 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.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijfsverzamelgebouw Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-											
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	-											
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
27	-											
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

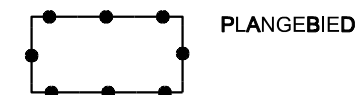
GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouw
Koppelingsweg 3, 5 en 7, Andelst**

Verbeelding (plankaart)



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3

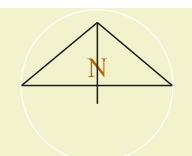


AANDUIDINGEN

bouwvlak



VERKLARINGEN



STARTDATUM 1 MRT. 2008

INSPIRAAK

1e TERVISIE

2e TERVISIE

FORMAAT 110 x 90

PC-CODE 063-173

GEPLT 10-9-2009

REF. TEK. MH

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Koppelingsweg 3,5,7

verbeelding

PLANNUMMER	SCHAAL	PLANSTATUS	DATUM
NL.IMRO.1734.0059ANDEkoppel3tm7-ONT2	1:1000	ONTWERP	10-09-2009

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv