

ddj-32

Compositie 5 stedenbouw

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

telefoon 076-5225262

telefax 076-5213812

Gemeente Grubbenvorst

Bestemmingsplan "Veiling Z.O.N."



1140.20
maart 1997

Gemeente Grubbenvorst

Bestemmingsplan "Veiling Z.O.N."

Inhoud:

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
blad : 9610
d.d. : 20-09-96, laatst gewijzigd 20-03-97

TOELICHTING

Inhoud.

1. Inleiding.
2. Vigerend beleid.
 2. 1. Provincie Limburg.
 2. 2. Gemeente Grubbenvorst.
3. Huidige situatie.
 3. 1. Infrastructuur.
 3. 2. Ruimtelijke structuur.
4. Toekomstige structuur.
 4. 1. Uitgangspunten en randvoorwaarden.
 4. 2. Uitbreidingsrichting.
5. Boscompensatie.
6. Milieuhygiënische aspecten.
 6. 1. Geluid.
 6. 2. Bodem. P.M.
 6. 3. Waterhuishouding.
7. Financieel-economische aspecten.
8. Juridische aspecten.
9. Inspraak en overleg.

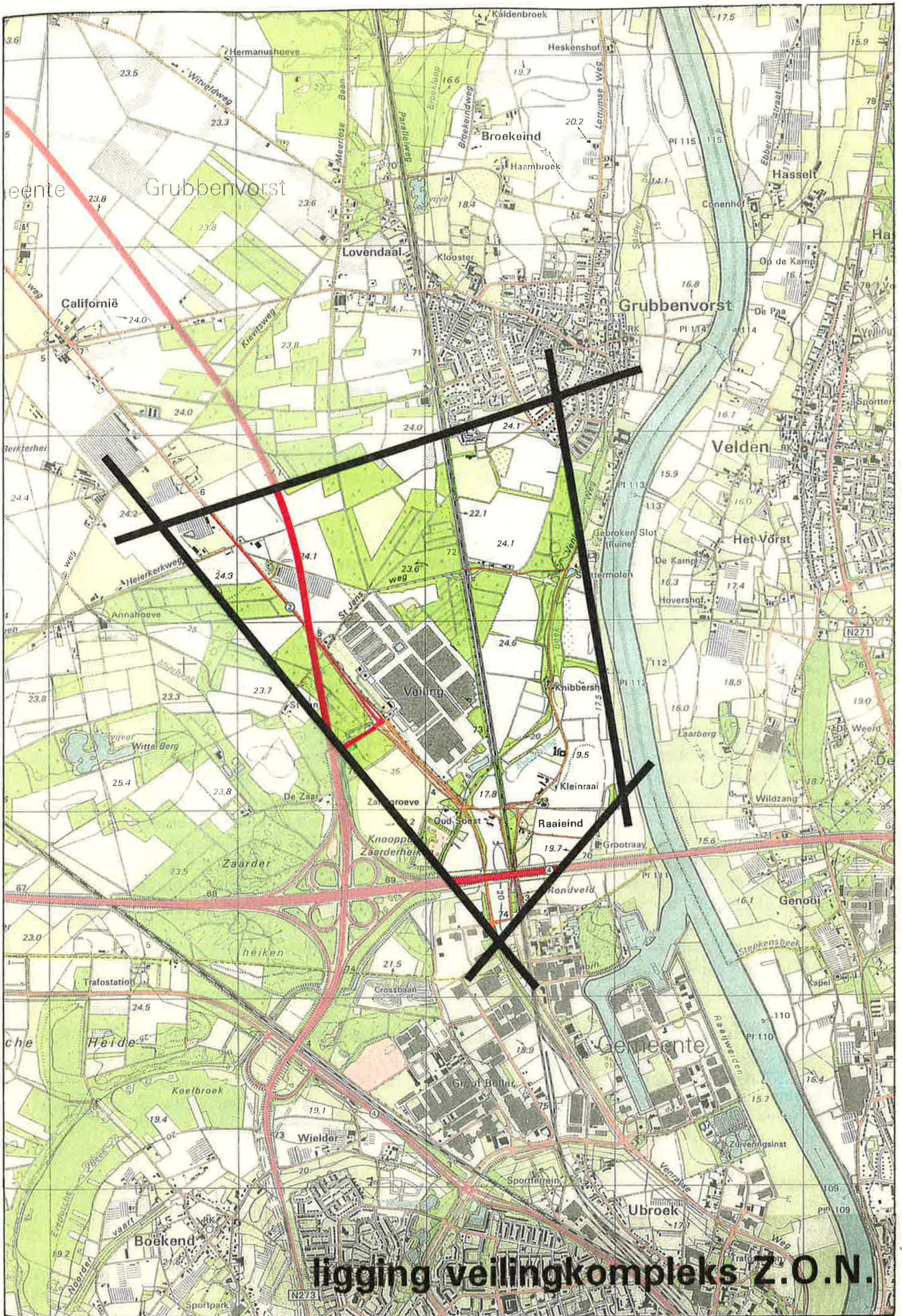
1. INLEIDING.

Binnen de grenzen van de gemeente Grubbenvorst is het veilingcomplex Z.O.N. gelegen. Het complex is ingesloten tussen de snelweg A73, de Horsterweg en de spoorlijn Venlo-Nijmegen. In het noorden grenst de veiling aan bos- en landbouwpercelen.

Met een omzet van 0,7 miljard gulden is de Veiling Z.O.N. één van de belangrijkste veilingen van Nederland en zelfs de grootste gemengde veiling van Europa.

De veiling maakt momenteel een enorme groei door. Het vigerende bestemmingsplan voor het terrein laat nog slechts een beperkte uitbreiding toe. Gezien het toekomstperspectief van de veiling is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor de gewenste uitbreiding, bepaalt het gebruik en inventariseert de consequenties voor de omgeving.



ligging veilingkompleks Z.O.N.

2. VIGEREND BELEID.

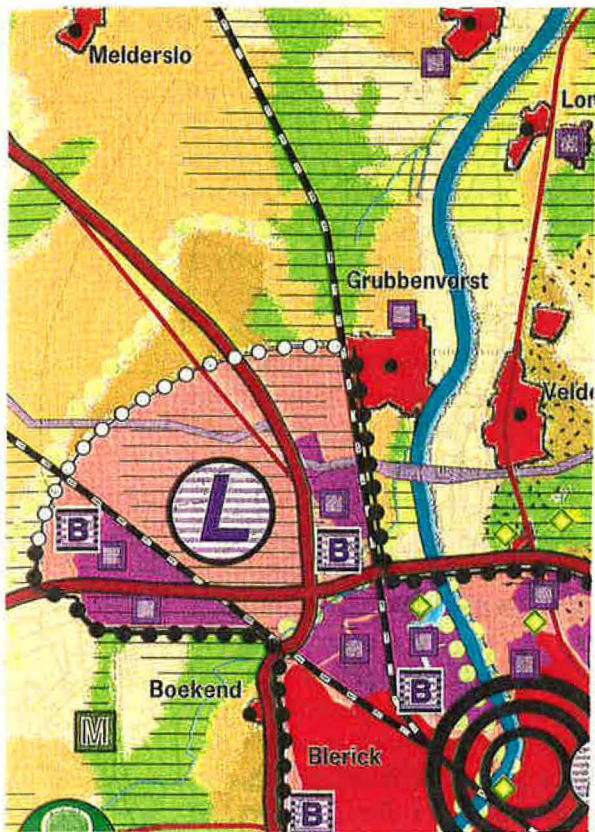
2. 1. Provincie Limburg.

Belangrijkste beleidsplan van de provincie is het Streekplan Noord- en Midden-Limburg. Dit streekplan (vastgesteld in 1994) geeft de volgende voor de veiling relevante informatie.

- In het streekplan is de algemene verwachting opgenomen dat de glastuinbouw zich de komende jaren met name in Noord-Limburg fors zal ontwikkelen. Men verwacht een verdubbeling van de omvang. Hierbij wordt Veiling Z.O.N. één van de grootste in zijn soort in Nederland.
- De beleidslijnen, zoals opgesteld in het streekplan, met betrekking tot de Veiling Z.O.N. en voor terreinen voor agri-gebonden bedrijven zijn:
 - . de regionale en grensoverschrijdende spilfunctie van de Veiling Z.O.N. moet worden versterkt;
 - . gestreefd wordt naar een verdere versterking van de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderzoek, voorlichting en onderwijs door uitbouw van de positie van Horst als centrum voor Zuidoost-Nederland op dit gebied.
- In het streekplan wordt aangegeven dat het veilingterrein ook bedoeld is voor vestiging van toeleverende en verwerkende agri-bedrijven en voor distributiecentra van agrarische producten.
Voor agri-gebonden bedrijven is de nabijheid van het veilingcomplex belangrijk. Deze bedrijven worden gekenmerkt door een hoge auto- en goederenvervoerafhankelijkheid.
- Het gebied ten westen van de veiling is aangewezen als Logistiek Knooppunt Venlo, uitbreiding Trade Port-West. Venlo en omgeving neemt hiermee een schakelfunctie in tussen het westen van Nederland en het Ruhrgebied. In voornoemd gebied is tevens een waterwingebied met bijbehorende beschermingszone, natuurgebied en multifunctioneel bos gelegen.
Bij de uitvoering van het beleid, ontwikkelen van het logistiek knooppunt, zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige waarden in het gebied (hiertoe is door de gemeente Grubbenvorst de nota "Heierhoeve" opgesteld).
- In de toelichting van het streekplan is de uitbreidingsrichting van het veilingterrein in noordelijke richting aangegeven. Ten zuiden van het veilingterrein is een gebied aangewezen voor aan de veiling verwante bedrijven, de zogenaamde agri-business.
- Op de streekplankaarten is verder een voorlopige grens van het stedelijk gebied geprojecteerd, die in principe forse uitbreiding toelaat in noordwestelijke richting en met name op Grubbenvorster grondgebied is gelegen. Op die gronden zijn bos- en natuurgebieden en tuinbouwgronden aanwezig. Hier geldt dat op kleinere schaal (bijvoorbeeld buitengebiedniveau) een afweging van belangen moet worden gemaakt.
- In het streekplan zijn zoekgebieden bosbouw aangewezen waar aanleg van nieuw bos en uitbreiding van bestaand bos kan plaatsvinden. De aangegeven zoekgebie-

STREEKPLAN NOORD- EN MIDDEN-LIMBURG (1994).

Ruimtelijke hoofdstructuur



Land- en tuinbouw, natuur en bos



-  grens stedelijk gebied
-  grens stedelijk gebied, voorlopig
-  overig stedelijk gebied
-  bestaand stads- en dorpsgebied
-  bestaand bedrijventerrein
-  stedelijk centrum/stadsgewest
-  lokale kern
-  toekomstig bedrijventerrein
-  logistieknooppunt Venlo
-  buisleidingstrook
-  ecologische verbindingzone
-  milieubeschermingsgebied

-  centrumgebied melkveehouderij
-  centrumgebied opengrondstuinbouw
-  centrumgebied boomteelt
-  centrumgebied intensieve veehouderij
-  centrumgebied champignonteelt
-  centrumgebied glastuinbouw
-  agrarisch gebied met weinig bebouwing
-  agrarisch gebied met geregleerde bebouwingmogelijkheden
-  agrarisch gebied met ruime bebouwingmogelijkheden
-  natuurgebied
-  multifunctioneel bos
-  ecologische ontwikkelingszone
-  zoekgebied bosbouw

den hebben de voorkeur voor het aanleggen van bos, zowel vanwege hun potentie voor bosbouw als vanwege de betekenis van het bos voor de recreatie en de landschappelijke structuur.

De agrarische functie vervalt pas als een initiatief voor de aanleg van permanent bos in uitvoering wordt genomen. Wanneer sprake is van de aanleg van tijdelijk bos, wordt de agrarische functie gehandhaafd.

De aangegeven oppervlakte zoekgebied is groter dan de oppervlakte die gerealiseerd zal worden. Dit vanwege de keuzemogelijkheden en de ruimte op de vrije gronden, ondermeer in het kader van compensatieverplichtingen.

Als beleidslijnen gelden hierbij:

- . het zoveel mogelijk richten van de aanleg van bos op de verhoging van de houtproductie en een multifunctioneel gebruik;
- . het inpassen van nieuwe bossen bij stedelijke gebieden in de stedelijke structuur, met een inrichting en beheer als uitloopgebied;
- . het geven van een recreatief accent aan nieuw bos dicht bij stedelijke of toeristische gebieden;
- . het geven van een natuuraccent aan nieuw bos binnen de provinciale ecologische structuur;
- . het stimuleren van het realiseren van bossen door koppeling aan het realiseren van bedrijventerreinen, woningbouw- of recreatieprojecten;
- . het hanteren van deze zoekgebieden als voorkeurslocatie voor het voldoen aan compensatieverplichtingen;
- . het bij bosaanleg zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande boscomplexen.

- Compensatieregeling.

Het instandhouden, ontwikkelen en herstellen van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en belangen is een belangrijke beleidsdoelstelling. Deze waarden en belangen moeten in beginsel onaangetast blijven. Maatschappelijke ontwikkelingen en/of economische noodzaak en locatiegebondenheid spelen daarbij een belangrijke rol.

Voor dit in de praktijk moeizame proces van functieverandering kan een compensatieregeling dienstbaar zijn. Zo'n regeling maakt het mogelijk bepaalde waarden en belangen aan te tasten, onder voorwaarde dat deze elders of op een andere wijze worden gecompenseerd. Uitgangspunt is dat het gebruik van de compensatieregeling zo minimaal mogelijk moet zijn en zich beperkt tot situaties waarbij geen andere aanvaardbare oplossingen beschikbaar zijn dan waarbij te beschermen waarden en belangen moeten wijken.

Bij compensatie kan het gaan om zowel volledige compensatie in termen van ruimtebeslag en uitstralingseffecten van de ingreep, als om maatregelen die deze effecten verminderen. Een compensatie minimaal gelijkwaardig aan de (mate van) aantasting is daarbij uitgangspunt. Eveneens moet de (fysieke) compensatie bij voorkeur daar plaatsvinden waar de aantasting het sterkst wordt ervaren. Tenslotte is een (gelijk)tijdige realisering van de compensatie van belang.

Voor de provinciale ecologische structuur moet in principe gecompenseerd worden binnen, respectievelijk in relatie tot het gebied van deze structuur.

In uitzonderingsgevallen moet voorzien worden in een financiële compensatie.

In de voorkomende situaties zullen vooral gemeenten een centrale rol spelen bij de toepassing van het instrument compensatie.

2. 2. Gemeente Grubbenvorst.

Het veilingterrein ligt in het buitengebied van de gemeente. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (het Algemeen Bestemmingsplan) regelde slechts het bestaande veilingterrein.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied is beperkte uitbreidingsmogelijkheid in noordelijke richting, zoals aangegeven in het streekplan, reeds meegenomen.

Ten noorden van het veilingterrein is een bosgebied gelegen in het zogenaamde raamwerkgebied. Het raamwerkgebied is in het bestemmingsplan een hoofdstructuur, waarbij de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden het belangrijkste zijn.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn elementen opgenomen die van belang zijn vanwege de belemmerende werking die ervan uitgaat. De betreffende elementen zijn als medebestemming in het plan verwerkt (leidingen, straalpaden en grondwaterbeschermingsgebied).

Voor het plangebied van onderhavige plan betreft het een **ondergrondse transportleiding** en een **leidingstrook**.

Leidingenstrook.

De provincie geeft in het streekplan aan dat zij streeft naar bundeling van ondergrondse leidingen in zogenaamde "leidingstroken". Door het reserveren van gronden waarin de toekomstige transportleidingen moeten worden ondergebracht, kan worden voorkomen dat er een warnet van pijpleidingen ontstaat. Hierdoor zouden ernstige problemen met betrekking tot de ruimtelijke ordening rijzen. Omdat de stoffen die door de leidingen vervoerd worden bij calamiteiten ernstige gevolgen kunnen hebben, zijn langs de leidingstroken veiligheidszones ingesteld. Hierbinnen gelden beperkende maatregelen voor bouwen.

Over het grondgebied van de gemeente Grubbenvorst is de hoofdverbinding Rijnmond - Ruhrgebied geprojecteerd. De toetsingszone bedraagt aan weerszijden 175 meter. Binnen deze zones is alles toegestaan, behalve onder andere grootschalige woonbebouwing of grote bedrijfsgebouwen waarvoor enige beperkingen gelden. Eventueel kunnen de leidingen uitgevoerd worden met een zwaardere constructie. Hierdoor vervallen de beperkingen voor gebouwen tot aan het veiligheidsgebied. Dit veiligheidsgebied is gelegen aan beide zijden van de leidingenstrook, tot 55 meter daarbuiten. Er kunnen in dit gebied eisen gesteld worden omtrent de situering van gebouwen.

In de leidingenstrook zelf, 45 meter breed, is nagenoeg geen bebouwing of diepwortelende beplanting toegestaan.

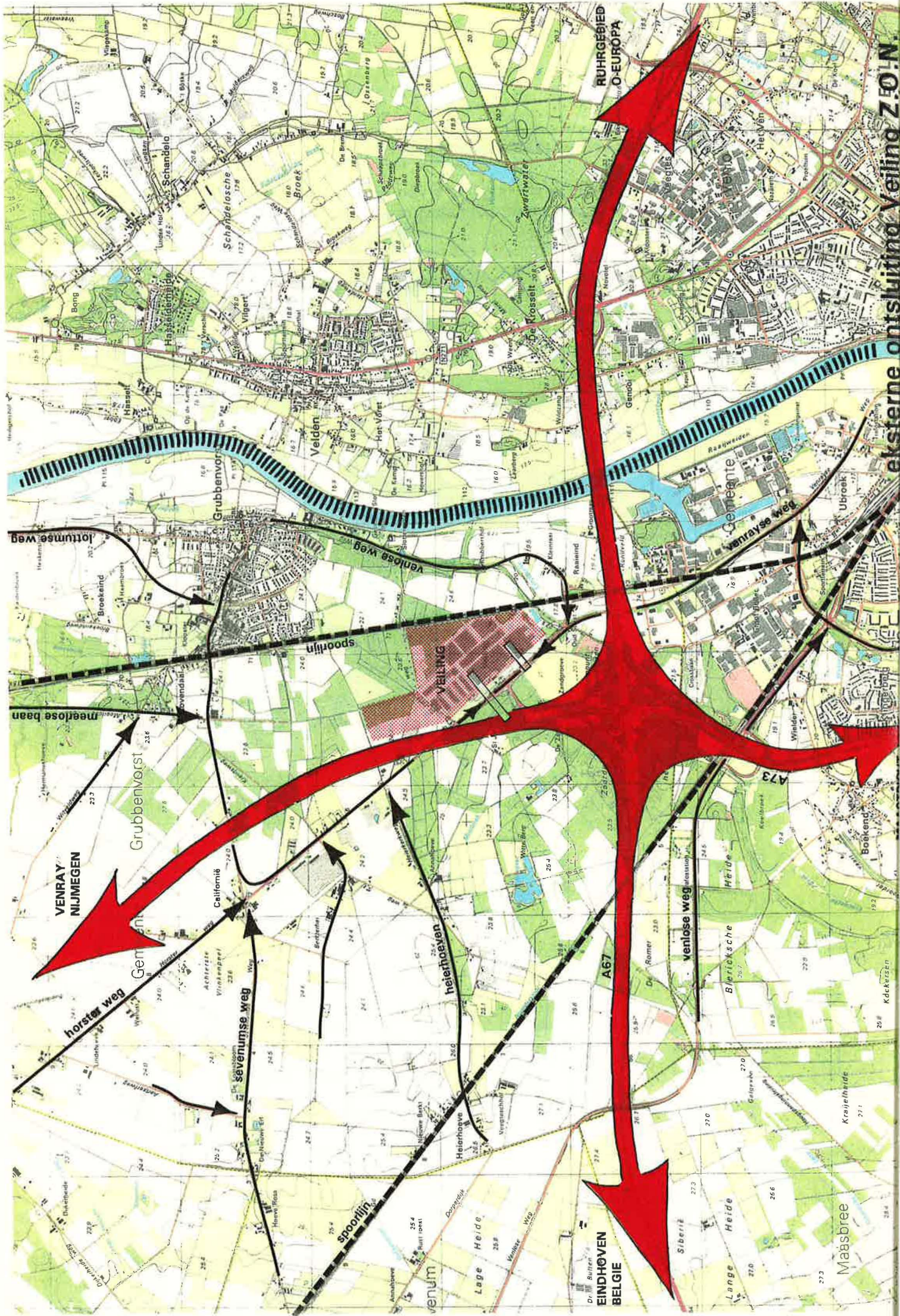
Overige leidingen.

Naast de leidingstrook ligt er in het plangebied de Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Diameter 36" en 24".

Deze is van zodanige aard dat deze (met name om financiële redenen) niet verplaatst

kan worden naar de geprojecteerde leidingstrook.

De leiding zelf heeft een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden uit de as. Bebouwing is hierin niet toegestaan, evenals grote verharde oppervlakten of verschillen in bodemniveau.



VENRAY
NIJMEGEN

horster weg

Grubbenvorst

sevenumse weg

Velling

heierhoeven

A67

EINDHOVEN
BELGIE

RUHRGÉBIÉD
O-EUROPA

eksterne ontsluiting Velling Z.O.N.

3. HUIDIGE SITUATIE.

3. 1. Infrastructuur.

Externe ontsluiting.

Een veiling is zeer afhankelijk van een goede bereikbaarheid: voor de toevoer van de producten door de leveranciers (de telers) en voor de afvoer van de producten door de afnemers (de [groot]handel). Het vervoer geschiedt vanwege de kleinschalige aard van de handel vooral over de weg.

Zowel door zijn geografische ligging als door de verkeerskundige ligging nabij het kruispunt van rijksweg A67 (oost-west) en rijksweg A73 (noord-zuid) neemt de Veiling Z.O.N. in Grubbenvorst een zeer strategische positie in ten opzichte van belangrijke afzetgebieden als het Ruhrgebied, Zuid-Duitsland, België en Midden- en Oost-Europa.

Gezien dit belang is bij de aanleg van de A73 voorzien in een rechtstreekse aansluiting van de veiling op deze rijksweg, zodat een optimale bereikbaarheid ontstaat.

Voor de bereikbaarheid vanuit de regio (telers) naar de veiling blijft de Horsterweg de belangrijkste ontsluitingsweg. Op nevenstaande kaart is schematisch weergegeven hoe de belangrijkste verkeersstromen zullen lopen na voltooiing van de A73.

Voor de bereikbaarheid van de medewerkers uit Grubbenvorst ontstaat een korte en veilige fietsroute naar de veiling na aanleg van het Sint Janspad, in het kader van het Verkeersstructuurplan.

Interne ontsluiting.

Een goede logistiek op het veilingterrein is van het grootste belang: aan- en afvoer van land- en tuinbouwproducten moet op een efficiënte wijze kunnen plaatsvinden. Om een indruk te geven over de mogelijke verkeersproductie in piek-situaties (oogsttijd bijvoorbeeld): er zijn circa 4.000 telers lid van de Veiling Z.O.N. en circa 1.500 vaste afnemers (handelaars). Daarnaast is rekening te houden met het verkeer van de circa 1.000 medewerkers van de veiling zelf en van de op het veilingcomplex gevestigde handelsbedrijven, alsmede de vele bezoekers.

Momenteel vindt de ontsluiting van het veilingterrein plaats via twee aansluitingen op de Horsterweg.

De zuidelijkste ingang is de belangrijkste ingang voor sierteelt, paddestoelen, groenten en fruit.

Direct nabij de toegang-zuid is een groot parkeerterrein voor bezoekers en medewerkers aanwezig.

De noordelijkste ingang is de belangrijkste ingang voor het handelscentrum. De emballage wordt zowel vanuit de noord- als de zuidingang bereikt.

Het uitgaande verkeer dat aan de noordzijde het veilingcomplex verlaat, bestaat met name uit verkeer dat de afdelingen groenten en fruit, alsmede het handelscentrum en de emballage bezocht heeft en het uitgaande verkeer dat de zuidelijke poort verlaat bestaat in ieder geval uit verkeer dat de sierteelt en de paddestoelen bezocht heeft. Het overige verkeer verlaat, afhankelijk van de te volgen routing ofwel de noord- ofwel de zuidpoort.

Op het veilingterrein zijn meerdere verkeersstromen te onderscheiden: naar de bloemenveiling en naar de groente- en fruitveiling, de emballage en naar en van het

handelsterrein.

De bebouwings- en verkeersstructuur zijn haaks op de Horsterweg gericht: tussen de gebouwen is een laad- en losruimte aanwezig variërend van 25 tot 60 meter. De ontsluitingswegen zijn 8 meter. De keuze van de routing door het vrachtverkeer is afhankelijk van de schuine ligging van de laad- en losdocks. Deze zijn slechts langs één zijde voor het vrachtverkeer bereikbaar. Dit wordt veroorzaakt door de beschikbare ruimte en de door het vrachtverkeer te maken draaicirkels.

3. 2. Ruimtelijke structuur.

Omgeving veiling.

Aan de **noordzijde** een bos- en landbouwgebied.

Aan de **westzijde** de Horsterweg en de rijksweg A73, met op- en afritten. Ten westen daarvan liggen kleinschalige bospercelen en agrarische bedrijven met veel glastuinbouw.

De **zuidzijde** wordt deels omgeven door bosschages op geaccidenteerd terrein met daarin de Everlosche Beek waarachter zich een hertenkamp bevindt, deels de Horsterweg en de voormalige zandgroeve. In het streekplan is deze groeve aangewezen als vestigingslocatie voor bedrijven.

Aan de **oostzijde** begrenst de spoorlijn Venlo - Nijmegen het veilingterrein. Daarachter ligt een zeer aantrekkelijk landschap met open glooiende ruimten tussen bospercelen en houtwallen en ten noorden hiervan ligt de kern Grubbenvorst.

Het veilingterrein zelf.

Op het veilingterrein is de ruimtelijke structuur gekoppeld aan de infrastructuur.

De verschillende producten, zoals groenten, fruit, sierteelt en champignons, worden ondergebracht in afzonderlijke loodsen. Daarnaast zijn er loodsen voor emballage, koelruimten, verlaadfaciliteiten, handelshallen, waterbassins en centrumvoorzieningen. Met name aan de noordzijde vinden thans veel bouwactiviteiten plaats.

Ter compensatie van het gerooide bos worden elders in de gemeente andere locaties gezocht. Minimaal zal aan de oostzijde een strook van 30 m. gehandhaafd dienen te blijven (of nieuw aangeplant) ten behoeve van een visuele afscherming.

Aan de westzijde is in verband met de verplichte landschappelijke inpassing van de onlangs gerealiseerde rijksweg A73 een strook van 50 m. gelegen. Deze strook wordt met het oog op natuurontwikkeling ingericht met lage beplanting.

De ruimtelijke indeling en uitbreidingsmogelijkheden worden voorts bepaald door de aanwezige Rotterdam-Rijn-Pijpleiding en de geprojecteerde leidingzone.

4. TOEKOMSTIGE STRUCTUUR.

4. 1. Uitgangspunten en randvoorwaarden.

Alvorens een locatie aangewezen werd waar de veiling direct en op termijn kan uitbreiden zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld:

- er dient voldoende ruimte te zijn voor de ontwikkeling van het complex voor de komende 10 jaar. De huidige beschikbare gegevens duiden op een behoefte van circa 50 hectare. Dit betekent ongeveer een verdubbeling van het bestaande terrein;
- er moet een logische verkeersafwikkeling over het hele toekomstige veilingcomplex kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de uitbreiding in ieder geval moet aansluiten bij het bestaande terrein en niet onnodig door barrières moet worden doorkruist (wegen, leidingen etcetera);
- indien bestaand bos gerooid moet worden, moet dit elders gecompenseerd worden en wel zodanig dat direct betrokkenen daar baat bij hebben. Het provinciaal streekplan heeft daartoe de "zoekgebieden bosbouw" aangewezen;
- het veilingcomplex dient landschappelijk goed ingepast te worden (onder andere door handhaving van een ruime bosrand aan de oostzijde van het veilingterrein);
- er dient een zekere bufferzone in acht te worden genomen ten opzichte van de kern Grubbenvorst in zijn toekomstige omvang. Deze dient bij voorkeur een recreatieve (uitloop)functie te krijgen.

4. 2. Uitbreidingsrichting.

Op het bestaande veilingcomplex zijn al veel gronden bouwrijp gemaakt om uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn geheel conform het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Daarnaast zijn er, volgens voornoemde randvoorwaarden en uitgangspunten, uitbreidingsmogelijkheden in het noorden. Uitbreiding ten noorden van de veiling betekent het rooien van bos en dus elders compensatie. Met name het recreatieve aspect van het bestaande bos dient in de nabijheid gecompenseerd te worden. Een zekere afstand van de veiling tot de kom van Grubbenvorst is van belang en de geplande leidingenstrook naar het noorden dient opgeschoven te worden.

De Horsterweg en spoorlijn vormen in het zuiden een scherpe punt van het veilingcomplex. Tot aan de niveauverschillen in het terrein en de Everlosche Beek is nog enige ontwikkeling mogelijk. Het gebied ten zuiden van de beek, het huidige hertenkamp, is te waardevol van karakter als ontwikkelingslocatie. Bebouwing en verharding zou een te grote aantasting betekenen van het rustieke knooppunt van wegen, de kleinschalige boerderijen, houtsingels en dergelijke.

Eventueel kan de uitbreiding van het complex aan de overzijde van de Horsterweg plaatsvinden. Dit terrein is in het Streekplan aangewezen als bedrijventerrein voor aan het veilingterrein verwante bedrijven (agri-business) en is grondgebied van de gemeente Venlo. Op deze locatie is veel zand afgegraven ten behoeve van de aanleg van de rijksweg A73. Als gevolg daarvan is het terrein zeer laag gelegen. De verdiepte ligging van zowel het bestaande veilingterrein als de zandgroeve, gecombi-



mogelijke uitbreidingsrichting op lange termijn

gebied voor boskompensatie

voorstel leidingstrook

bestaande leidingstrook

ondergrondse leiding

uitbreidingsgebied veiling

bestaand veilingcomplex

afschermend groen

bedrijventerrein 18.1 ha

VEILING ZON structuurbeeld

schaal 1: 10.000 24-7-1996



Architekten-Stedebouwkundigen

Buschstraat 35-37

4811 CB Breda

telefoon 076-5225262

Compositie

neerd met een hogere ligging van de Horsterweg, biedt een goede mogelijkheid de twee veilingdelen te verbinden met een tunnel onder de Horsterweg. Uitbreiding van het veilingcomplex op dit terrein maakt het noodzakelijk een brede groene buffer aan te leggen langs het snelwegenknooppunt Zaarderheiken. Deze uitbreidingsrichting is echter in strijd met het in paragraaf 4.1. geformuleerde uitgangspunt dat er een logische verkeersafwikkeling over het hele toekomstige veilingcomplex moet kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de uitbreiding in ieder geval moet aansluiten bij het bestaande terrein en niet onnodige barrières moeten worden doorkruist (zoals de Horsterweg).

Een complicerende factor van deze locatiekeuze is dat dit terrein tot het grondgebied van de gemeente Venlo behoort en heeft dan ook niet de voorkeur. Beide gemeenten zullen afspraken moeten maken voor overdracht van de gronden of gelijkgeschakeling van alle gemeentelijke bepalingen (zoals bestemmingsplan, belasting etcetera).

Gekozen is voor een verdere uitbreiding in noordelijke richting. Met inachtneming van de consequenties (bos, leidingen, ontsluiting etcetera) kan een compact en overzichtelijk veilingcomplex van voldoende omvang (minimaal 48 ha.) gecreëerd worden.

Om het grondgebied zo effectief mogelijk te kunnen benutten (logische verkeersafwikkeling en een rationele verkaveling) dienen onnodige barrières te worden voorkomen. De in het streekplan geprojecteerde leidingzone is derhalve naar het noorden verschoven. Het gekozen beloop van de leidingzone voldoet aan de in de provinciale nota "Streekplanuitwerking Leidingen" gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Met name het noord-zuid tracé (parallel aan het spoor) heeft een zodanige ligging dat zowel het bestaande woongebied (kern Grubbenvorst) als de in de nabijheid van de veiling gelegen incidentele woningen en agrariër niet door de geprojecteerde leidingzone in hun bestaan c.q. ontwikkeling belemmerd worden. Concreet betekent dit dat er ten aanzien van de kern Grubbenvorst een minimale afstand van 175 m. is aangehouden en ten aanzien van de incidentele woning en het bouwvlak van de agrariër een minimale afstand van 55 m. Op deze manier blijft er een bufferzone over tussen de kern Grubbenvorst en het veilingterrein.

Deze zone zal meerdere functies krijgen, namelijk:

- in deze zone kan het bos worden gecompenseerd dat bij de ontwikkelingen op het veilingterrein verloren gaat;
- dit gebied zal een recreatieve (uitloop)functie krijgen voor de kern Grubbenvorst;
- deze zone zal een onderdeel vormen van de landschappelijke inpassing van het veilingterrein en kan als ecologische verbindingzone dienen tussen het St. Jansleutelbos en Kaldenbroek. Het dorp blijft op deze manier landelijk en blijft losstaan van de veiling (één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid).

In de toekomst kan er eventueel gebruik worden gemaakt van de aanwezigheid van het spoor, door het aanleggen van een aftakking, waardoor producten niet alleen over de weg maar ook over het spoor kunnen worden aan- en afgevoerd.

Het voorgestane structuurbeeld geeft een balans tussen het veilingbelang en de andere speerpunten van gemeentelijk beleid: natuur- en landschapsontwikkeling en behoud van de leefbaarheid in de landelijke kernen.

5. BOSCOMPENSATIE.

Ter compensatie van het gerooide bos worden thans elders in de gemeente andere locaties gezocht. Minimaal zal aan de oostzijde een strook van circa 30 m. gehandhaafd dienen te blijven (of nieuw aangeplant) ten behoeve van een visuele afscherming.

Aan de westzijde is in verband met de verplichte landschappelijke inpassing van de onlangs gerealiseerde rijksweg A73 een strook van circa 50 m. gelegen. Deze strook wordt met het oog op natuurontwikkeling ingericht met lage beplanting.

Het bos dat ter compensatie dient te worden herplant zal het meeste recreatieve rendement opleveren naast de kom van Grubbenvorst. In het provinciaal streekplan is dit ook aangewezen als zoekgebied voor bosbouw. Het buffergroen mag niet als compensatiebos worden beschouwd. Buiten het ontnemen van het zicht op de veilinghallen kan dit bos geen natuurwaarden of recreatieve aspecten krijgen. Het nieuwe recreatiebos dient als geheel aaneengesloten te zijn, al dan niet gecombineerd met bestaande bospercelen of andere landschappelijke elementen.

In dit stadium is nog niet aan te geven waar precies zal worden gecompenseerd. In eerste instantie zal gezocht worden binnen de locaties "zoekgebied bosbouw". Hierbij zal de veiling ten behoeve van de grondaankopen in overleg treden met Staatsbosbeheer voor advies. Bij de boscompensatie zal overeenstemming worden gezocht bij het Ruilverkavelingsplan Melderslo. Het verloren gaande bos zal minimaal 1:1 moeten worden gecompenseerd.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.

6. 1. Geluid.

In het plan kunnen geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht en derhalve wordt er voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

6. 2. Bodem.

P.M.

6. 3. Waterhuishouding.

Op het veilingterrein zijn reeds retentievijvers aanwezig voor de opvang van het regenwater. Bij de ontwikkeling zal per uitbreidingsfase worden onderzocht of deze nog voldoende capaciteit bezitten. Indien dit niet het geval is zullen er maatregelen genomen moeten worden.

De uitbreiding zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Korte-halve wordt verwezen naar het rioleringsplan.

Een ander waterhuishoudkundig aspect is het grondwaterbeschermingsgebied dat gedeeltelijk op het veilingterrein is gelegen. Mede met het oog op grondwaterwinning is dit aspect in een aparte wet geregeld. De hoeveelheden water die aan de bodem onttrokken mogen worden liggen vast in de vergunningen. De kwaliteit wordt beschermd door beschermingszones rond de wingebieden. De verordening ter zake geeft precies aan welke activiteiten gewenst zijn en welke niet. Het bestemmingsplan dient de waterwinbedrijven te bestemmen en de beschermingszones aan te geven. De bescherming zelf blijft geregeld via de verordening.

Voor het overige zijn er geen waterhuishoudkundige aspecten die nadere aandacht vragen.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN.

Er zijn geen financieel-economische aspecten die gevolgen hebben voor de gemeente. De kosten zijn geheel voor de veiling.

8. JURIDISCHE ASPECTEN.

Gekozen is voor een juridische regeling voor het gehele veilingterrein. Bij het opstellen van de regeling is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze is opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied".

Onderhavig plan bevat de navolgende bestemmingen "Veilingterrein" gedeeltelijk nader uit te werken en "Groenvoorzieningen" en een tweetal medebestemmingen: "Leidingen" en "Grondwaterbeschermingsgebied".

De bestemming "Veilingterrein" regelt naast de veilinggebouwen, de verkeersontsluiting en groenvoorzieningen. Op het veilingterrein zijn maximaal 4 dienstwoningen toegestaan. Middels een bebouwingspercentage is het bebouwd oppervlak geregeld.

De bestemming "Veilingterrein, nader uit te werken" is opgenomen, omdat de definitieve grootte van het veilingterrein nog onbekend is. Dit is afhankelijk van een onvoorspelbare groei. Door deze uitwerkingsbevoegdheid blijft zolang mogelijk een groot deel van het bosgebied gespaard en dient de uitbreiding van het veilingterrein aansluitend aan het bestaande veilingterrein plaats te vinden.

De bestemming "Groenvoorzieningen" is bestemd als groenafscherming in de vorm van hoogopgaande houtopstanden en als de te compenseren houtopstanden. Er zullen echter ook houtopstanden buiten het plangebied gecompenseerd moeten worden.

De bestemming "Leidingen" (medebestemming) regelt de in het plangebied gelegen bestaande Rotterdam-Rijn pijpleiding en de geprojecteerde leidingzone. Hierdoor wordt er ruimte gereserveerd voor toekomstige leidingen.

De bestemming "Grondwaterbeschermingsgebied" is een dubbelbestemming en regelt de beschermingszone van het waterwingebied.

1140.20

-15-

9. INSPRAAK EN OVERLEG.

P.M.

VOORSCHRIFTEN

Inhoud.**PARAGRAAF I. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN.**

Artikel 1. Begripsomschrijvingen.

Artikel 2. Wijze van meten.

PARAGRAAF II. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN.

Artikel 3. Algemene voorschriften omtrent bebouwing.

Artikel 4. Algemene gebruiksbepalingen.

PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.

Artikel 5. Veilingterrein.

Artikel 6. Groenvoorzieningen.

Artikel 7. Leidingen (medebestemming).

Artikel 8. Grondwaterbeschermingsgebied (medebestemming).

PARAGRAAF IV. OVERIGE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 9. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Artikel 10. Overgangsbepaling.

Artikel 11. Strafbaarheidsbepaling.

Artikel 12. Titel.

PARAGRAAF I. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN.**ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN.**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

A. 1. het plan:

het bestemmingsplan "Veiling Z.O.N." van de gemeente Grubbenvorst;

2. de plankaart:

de bestemmingenkaart, tekening blad 9610;

B. bestemmingsvlak:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

C. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

D. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

E. gebouw:

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

F. bebouwing:

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

G. peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld;

H. bouwvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak, waarop krachtens het plan gebouwen zijn toegelaten;

I. bouwgrens:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

J. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een

terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

K. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

L. perceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

M. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

N. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

O. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

P. detailhandel:

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

Q. aan huis gebonden beroep:

het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met uitzondering van een kappersbedrijf;

R. aan huis gebonden bedrijf:

het aan huis geheel of overwegend door middel van handwerk uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, geen detailhandel zijnde.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN.

A. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);
2. **het oppervlak van een gebouw:**
horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) en op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven peil;
3. **de goothoogte van een gebouw:**
verticaal vanaf het peil tot de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak;

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt;
4. **de hoogte van een gebouw/bouwwerk:**
verticaal vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw/bouwwerk;
5. **de inhoud van een gebouw:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;
6. **de afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens:**
de kortste afstand tussen de zijdelingse/achterste perceelgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

B. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

PARAGRAAF II. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN.**ARTIKEL 3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING.**

- A. Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden enig bouwwerk te bouwen indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- B. 1. Bouwwerken welke hetzij bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, hetzij worden c.q. kunnen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua situering en/of maatvoering afwijken van wat in de hiernavolgende artikelen voorgeschreven is, doch overigens met het plan in overeenstemming zijn, worden geacht te voldoen aan de voorschriften van dit plan.
2. Vervanging of verandering van deze bouwwerken is toegestaan mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

ARTIKEL 4. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN.

- A. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in dit plan gegeven bestemming.
- B. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel onder A., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Bij het verlenen van de vrijstelling is de in afdeling 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde voorbereidingsprocedure van toepassing.

**PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE AFZONDERLIJKE BESTEM-
MINGEN.**

**ARTIKEL 5. VEILINGTERREIN.
AANDUIDING: V.**

A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als "Veilingterrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

1. veilingvoorzieningen;
2. wonen;
3. verkeersvoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. openbare nutsvoorzieningen.

B. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden gelden de navolgende regels:

1. veilingvoorzieningen:

toegestaan zijn enkel voorzieningen ten behoeve van een veilingbedrijf in agrarische producten en voor bedrijven welke qua bedrijfsuitoefening een directe relatie hebben met het veilinggebeuren.

Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;

2. wonen:

wonen is toegestaan in een dienstwoning en in de op de plankaart aangegeven burgerwoning.

Er mogen maximaal 4 dienstwoningen aanwezig zijn;

3. verkeersvoorzieningen:

verkeersvoorzieningen zijn toegestaan in de vorm van ontsluitingswegen met een functie voor afwikkeling van het verkeer op het onderhavige veilingterrein en met een op die functie afgestemde inrichting;

4. groenvoorzieningen:

toegestaan zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "afschermend groen", enkel groenvoorzieningen in de vorm van hoofdzakelijk hoogopgaande beplanting als groenaafscherming van het veilingterrein en overigens in de vorm van groenaankleding van het veilingterrein;

5. openbare nutsvoorzieningen:

openbare nutsvoorzieningen zijn enkel toegestaan indien deze ten dienste staan van, en geen onevenredige afbreuk doen aan de functies van de binnen het plangebied gelegen gronden.

C. **Bebouwingsregeling.**

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de onder A. genoemde doeleinden, welke in overeenstemming zijn met de onder B. gegeven regeling en tevens voldoen aan de navolgende bepalingen:

1. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt maximaal 60%;
2. gebouwen mogen enkel binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
3. de hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 18 m.;
4. de inhoud van een dienstwoning bedraagt maximaal 600 m³ en de goothoogte maximaal 5 m.;
5. de inhoud van de op de plankaart aangewezen burgerwoning mag maximaal 500 m³ bedragen;
6. bij de op de plankaart aangewezen burgerwoning mag het oppervlak van de bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen;
7. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m. en van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 15 m.

D. **Gebruiksregeling.**

Onder het verboden gebruik van de bouwwerken, als bedoeld in artikel 4, wordt in ieder geval begrepen het gebruik:

1. voor bewoning, behoudens de dienstwoningen;
2. voor de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de hiervoor onder B. omschreven veiling- en bedrijfsactiviteiten.

E. **Veilingterrein, nader uit te werken.**

Aanduiding: V(u).

1. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de hierna gestelde regels.
 - a. De uitwerking mag pas plaatsvinden als:
 - de direct tot veilingterrein bestemde gronden geen uitbreidingsmogelijkheden meer bieden en
 - het gekapte bos gecompenseerd is en
 - de noodzaak tot uitbreiding is aangetoond.
 - b. Op deze gronden is van toepassing hetgeen hiervoor in dit artikel is bepaald.

2. Procedure en rechtsbescherming.

- a. Het ontwerpbesluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in deze voorschriften met betrekking tot de uitwerkingsbevoegdheid, ligt gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage, waarbij belanghebbenden gedurende dezelfde tijd gelegenheid krijgen om schriftelijk van hun bedenkingen te doen blijken bij Burgemeester en Wethouders.
- b. De Burgemeester maakt de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. Indien tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed.
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.
- e. Burgemeester en Wethouders zullen de uitwerking niet weigeren dan nadat de Raadscommissie is gehoord.
- f. Burgemeester en Wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben ingebracht.

3. Verkorte procedure.

Indien geen bedenkingen, zoals bedoeld onder 2. sub b., zijn ingebracht, behoeft het besluit van Burgemeester en Wethouders geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

ARTIKEL 6. GROENVOORZIENINGEN.**A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

B. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met betrekking tot de onder A. genoemde doeleinden geldt de regeling dat enkel een gebruik is toegestaan als groenafscherming van het onderhavige plangebied in de vorm van hoofdzakelijk hoogopgaande beplanting, alsmede ten behoeve van boscompensatie.

C. Bebouwingsregeling.

Op de onderhavige gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen.

D. Gebruiksregeling.

Onder strijdig gebruik van de grond, als bedoeld in artikel 4., wordt in elk geval verstaan een gebruik van de grond in strijd met de onder B. gegeven regeling en voorts:

1. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
2. als terrein voor het al dan niet voor de verhuur of verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
3. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
4. als parkeerterrein;
5. als terrein voor reclamedoelinden.

ARTIKEL 7. LEIDINGEN (medebestemming).

A. Doeleindenomschrijving.

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Leidingen", daaronder begrepen de belemmeringszone, zijn, naast de aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor transport via ondergrondse buisleidingen, voorzover het betreft de gronden met de aanduiding "leiding ondergronds" en "leidingstrook".

Waar in onderstaande regeling gesproken wordt van de belangen van de leiding, wordt hiermee bedoeld de belangen uit een oogpunt van een ongestoorde nuts- en energievoorziening en de veiligheid.

B. Bebouwingsregeling.

1. In afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemming(en) is het verboden op de gronden enig bouwwerk te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de op de plankaart aangegeven ondergrondse leidingen en leidingstrook.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder:

1.a.: ten behoeve van het bouwen van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse mede aangewezen bestemming, indien de belangen van de leiding(en) zich niet hiertegen verzetten en vooraf advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende leiding(en).

C. Aanlegvergunningen.

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders, de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem;
 - d. het vellen of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
 - e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen.
2. Het onder 1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de aanwezige leiding(en) en van de mede aangewezen bestemming(en).
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1. van dit lid zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de belangen in verband met de leiding(en) niet worden geschaad.
4. Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, winnen Burge-

meester en Wethouders het advies in van de beheersinstantie van de betrokken leiding.

ARTIKEL 8. GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED (medebestemming).**A. Doeleindenomschrijving.**

De op de plankaart als "Grondwaterbeschermingsgebied" aangewezen gronden zijn, naast de aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Binnen deze gebieden is het beleid gericht op grondwaterwinning met het oog op de openbare drinkwatervoorziening en dient mogelijke verontreiniging te worden tegengegaan. Daarom zullen functies die risico's inhouden voor de kwaliteit van het grondwater moeten worden geweerd, tenzij door het stellen van voorwaarden eventuele schadelijke effecten voldoende kunnen worden ondervangen. Aan de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven en de uitbreiding van bestaande niet grondgebonden agrarische bedrijven zal een dergelijke afweging derhalve vooraf moeten gaan.

Op deze gronden is de Verordening grondwaterbescherming Limburg 1989 (hierna te noemen Verordening) van toepassing, welke primair alle activiteiten regelt die niet met het belang van de waterwinning zijn te rijmen.

Burgemeester en Wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen na overleg met de directeur van de Hoofdgroep Verkeer, Waterstaat en Milieu van de provincie.

C. Bebouwingsregeling.

1. In afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemmingen is het verboden op deze gronden te bouwen voor activiteiten als genoemd in artikel 3. lid 1. sub a. t/m g. van de Verordening, tenzij daarvoor door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder 1. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse mede aangewezen bestemming, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het in de doeleindenomschrijving aangegeven belang.
3. Het bepaalde in dit lid onder 1. is niet van toepassing indien en voorzover het bouwen betrekking heeft op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterwinning, zoals o.a. pomp- en/of boorputten tot een hoogte van maximaal 2 m.

D. Gebruiksregeling.

1. Onder het verboden gebruik van de bouwwerken, als bedoeld in artikel 4., wordt naast het aldaar bepaalde in ieder geval begrepen die vormen van gebruik zoals genoemd in artikel 3. lid 1. onder a. t/m g., 4., 5., 6. lid 1. en 7 van de Verordening, tenzij daarvoor door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid onder 1. voor gebruik dat is toegestaan ingevolge de ter plaatse mede aangewezen

bestemmingen en indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het in de doeleindenomschrijving aangegeven belang.

PARAGRAAF IV. OVERIGE VOORSCHRIFTEN.**ARTIKEL 9. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID.**

A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van:

1. het in geringe mate afwijken van de plaats en de richting van de begrenzing der bestemmingen, voorzover dat noodzakelijk is en/of wenselijk is om het plan aan de bij de uitvoering blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
2. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk-technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3 m. bedraagt;
3. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voorzover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheid in deze voorschriften is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd; op het in deze voorschriften vermelde bebouwingspercentage is deze vrijstellingsmogelijkheid niet van toepassing;
4. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m.

B. 1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de onder A. sub 3. bedoelde antennes, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

2. De onder A. genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Bij het verlenen van de vrijstelling is de in afdeling 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde voorbereidingsprocedure van toepassing.

ARTIKEL 10. OVERGANGSBEPALING.**A. Overgangsbepaling met betrekking tot het bouwen.**

1. Bouwwerken, welke

- hetzij bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan,
- hetzij kunnen worden opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning,

en die afwijken van dit plan, mogen, op voorwaarde dat de afwijking van het plan ook naar de aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend na calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag tot bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit zal zijn ingediend.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1. voor het uitbreiden van de onder 1. genoemde bouwwerken, met dien verstande dat de uitbreiding ten hoogste 10% van de op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande maten, met betrekking tot de hoogte, breedte en diepte, zal bedragen en door deze uitbreiding de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

B. Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van de grond anders dan voor bouwen, en het gebruik van de bebouwing.

1. Indien op het tijdstip van het van kracht worden van het plan gronden en bouwwerken worden gebruikt in strijd met het in dit plan voorgeschreven gebruik, mag dit strijdige gebruik van gronden en bouwwerken worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en niet krachtens de overgangsbepaling van dat plan was toegestaan.
2. Indien het onder 1. bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
3. Het is verboden om met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, tenzij door die wijziging de bestaande afwijking van het plan naar de aard en/of intensiteit niet wordt vergroot.

ARTIKEL 11. STRAFBAARHEIDSBEPALING.

Overtreding van het bepaalde in:

- Paragraaf II. artikel 4. lid A.;
- Paragraaf III. artikel 6. lid D. sub 1.;
- artikel 7. lid C. sub 1.;
- artikel 8. lid C. sub 1. en
- Paragraaf IV. artikel 10. lid B. sub 2. en 3.,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 12. TITEL.

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Bestemmingsplan "Veiling Z.O.N.".