



't Achterom 9a
5491 XD Sint-Oedenrode
Tel.: 0413 - 49 03 87
Fax: 0413 - 49 03 86

Per fax 070 - 3651380

Raad van State,
Afdeling bestuursrechtspraak,
Postbus 20019,
2500 EA 's-Gravenhage.

Sint Oedenrode, 4 februari 2009.

Ons kenmerk: JJ/23128/HB
Uw nummer 200809280/1/H1

Betreft: Mw. J.J. Jager (appellant)/

Nadere motivering hoger beroepschrift d.d. 23 december 2008 tegen de op 12 november 2008 verzonden uitspraak AWB 07/828 WW44 d.d. 6 november 2008 van de rechtbank Groningen, inzake de aan Jager Onroerend Goed en Beheer B.V. te Midwolde verleende bouwvergunning.

Geacht college,

Namens mw. J.J. Jager, wonende aan Hoofdstraat 101, te 9355 TB Midwolde, hierna te noemen: appellant, laten wij u in opgemeld hoger beroepschrift nummer: 200809280/1/H1 de volgende nadere motivering (hogere beroepsgronden) toekomen:

Nadere motivering (gronden) hoger beroep

De in geding zijnde uitspraak AWB 07/828 WW44 d.d. 6 november 2008 van de rechtbank Groningen kan op grond van de volgende hoger beroepsgronden voor vernietiging nooit in stand blijven:

1^e hoger beroepsgrond voor vernietiging.

In onze 1^e beroepsgrond aan de rechtbank staat letterlijk het volgende geschreven:

1^e beroepsgrond.

Er is aangevraagd op de locatie gemeente Leek, sectie D, nummer 985, 975 en ged. 599 en 898. Dit betreffen oude perceelnummers op een locatie in het centrum van Leek achter de kerk. De bouwvergunning is verleend op de locatie gemeente Leek, sectie H, nr. 03008. Ook dit betreft een andere locatie in het centrum van Tolbert (een ander dorp).

Daarmee is feitelijk komen vast te staan dat op de op 22 december 2006 ingediende aanvraag bouwvergunning nog nooit een besluit is genomen.

Daarmee is tevens komen vast te staan dat op een geheel andere locatie bouwvergunning is aangevraagd als waar de in geding zijnde muur is gebouwd.

Daarmee is tevens komen vast te staan dat de bij besluit van 30 januari 2007 verleende bouwvergunning op de locatie gemeente Leek, sectie H, nr. 03008 nooit is aangevraagd.

Daarmee is tevens komen vast te staan dat ook op een geheel andere locatie bouwvergunning is verleend als waar de in geding zijnde muur is gebouwd en daarvoor nooit bouwvergunning is aangevraagd.

Hierop kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven en dient daarop te worden vernietigd.

Deze beroepsgrond wordt door de rechtbank Groningen ongegrond verklaard op grond van de volgende overwegingen:

“De rechtbank stelt voorts vast dat in de bouwaanvraag en de bouwvergunning onjuist perceelsnummer staan vermeld, maar naar het oordeel van de rechtbank kan dit zonder gevolgen blijven. De rechtbank overweegt daartoe dat uit de door eiseres ingediende stukken niet blijkt dat haar niet duidelijk was op welk perceel de bouwaanvraag van vergunninghouder betrekking had.”

Deze ongegrond verklaring kan nooit in stand blijven vanwege het feit dat bij het kadaster geregistreerde perceelsnummers als authentieke akten zijn vastgelegd waarop bouwaanvragen gebaseerd moeten zijn. Dit des te meer daarop de werkelijke locatie, grote en oppervlakte van een perceel staat aangegeven. Bij verschil van mening over de perceelsgrenzen moeten de perceelsgrenzen kunnen worden gereconstrueerd door het kadaster. Door de in geding zijnde muur te bouwen op grond van een verleende bouwvergunning die is aangevraagd op andere perceelsnummers zijn reconstructiemetingen achteraf niet meer mogelijk en kan door appellant juridisch de zaak niet meer worden aangepakt als later blijkt dat de in geding zijnde muur (deels) is gebouwd op haar perceel. Ter onderbouwing van deze “1^e grond voor vernietiging” vindt u bijgevoegd een platte grondtekening waarop de percelen, sectie D, nummer 985, 975 en ged. 599 en 898. daadwerkelijk zijn gelegen (**zie bijlage 1**).

Het moge u duidelijk zijn dat als de in geding zijnde uitspraak van de rechtbank Groningen hierop niet wordt vernietigd, daarmee onherroepelijke jurisprudentie zal ontstaan dat bij iedere nieuwe aanvraag om een bouwvergunning in Nederland men maar wat willekeurige nummers hoeft in te vullen en daarop altijd bouwvergunning zal moeten worden verleend. Het bouwen op percelen van anderen (derden) is in Nederland op grond van die onherroepelijke jurisprudentie dan ook gelegaliseerd. Het Kadaster kan daarmee worden opgeheven.

Op grond van deze “1^e grond voor vernietiging” kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook het daarop te vernietigen.

2^e hoger beroepsgrond voor vernietiging.

In onze 2^e beroepsgrond aan de rechtbank staat letterlijk het volgende geschreven:

2^e beroepsgrond.

Bijgevoegd vindt u ons verzoekschrift van 7 september 2007, kenmerk: JJ/07097/bz/vv, aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de Raad van State in behandeling is genomen onder nummer: 200706494/1/M1 (**zie bijlage 1 (6 pagina's)**). Wij verzoeken u kennis te nemen van de inhoud en die inhoud hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Met die inhoud is feitelijk komen vast te staan dat Jager Onroerend Goed en Beheer B.V. over geen milieuvergunning beschikt. Ingevolge artikel 52 Woningwet juncto artikel 20.8 Wet milieubeheer kan en mag geen bouwvergunning worden verleend als het gaat om het oprichten of veranderen van een inrichting waarop geen milieuvergunning rust.

Ook hierop kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven en dient daarop te worden vernietigd.

Deze beroepsgrond wordt door de rechtbank Groningen ongegrond verklaard op grond van de volgende overwegingen:

“De Wet milieubeheer en de Woningwet kennen elk een eigen toetsingskader. Dat betekent dat de bouwvergunning, indien aan de eiser van artikel 44, Wow wordt voldaan, moet worden verleend ondanks weigeren of vernietigen van de milieuvergunning. Dat betekent voorts dat alle grieven die in de onderhavige procedure zijn aangevoerd en die betrekking hebben op de schade die het bedrijf van de vergunninghouder aan het milieu zou toebrengen daar niet thuishoren, maar in een procedure in het kader van de aangevraagde milieuvergunning aangevoerd dienen te worden. De vraag of een milieuvergunning kan worden verleend of de vraag of een milieuvergunning rechtsgeldig zal blijken te zijn, dient in een procedure als de onderhavige dan ook buiten beschouwing e blijven”

Ook deze ongegrond verklaring kan nooit in stand blijven vanwege het feit dat ingevolge vaste jurisprudentie “Bouwen op grond van de Woningwet” gelijk is aan het “Oprichten op grond van de Wet Milieubeheer” en behoort de keuze van bouwmaterialen, bouwconstructies, blijvende vloeistofdichtheid, etc, van bouwwerken overeenkomstig de bouwverordening en bouwbesluit bepaald te worden op grond van de verleende Milieuvergunning en de daarin opgenomen Wm-voorschriften. Het moge u bijvoorbeeld duidelijk zijn dat voor de opslag en verwerking van chemische stoffen of met chemische stoffen verontreinigde afvalstoffen de bouwverordening en het bouwbesluit andere eisen stelt aan bouwconstructies, bouwmaterialen, brandwerendheid, veiligheid, etc, etc, als aan de opslag van peperkoek. Juist om die reden mag en kan ingevolge artikel 52 Woningwet juncto artikel 20.8 Wet milieubeheer geen bouwvergunning worden verleend als het gaat om het oprichten of veranderen van een inrichting waarop een vereiste milieuvergunning niet aanwezig is.

Op grond van deze "2^e grond voor vernietiging" kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook het daarop te vernietigen.

3^e hoger beroepsgrond voor vernietiging.

In onze 3^e beroepsgrond aan de rechtbank staat letterlijk het volgende geschreven:

3^e beroepsgrond.

Er is een betonnen muur gebouwd van ruim vier meter hoog in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan had een aardewal moeten worden aangelegd. Daarmee is het in geding zijnde besluit genomen in strijd met Artikel 44, lid 1 sub c, Woningwet.

Ook hierop kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven en dient daarop te worden vernietigd.

Deze beroepsgrond wordt door de rechtbank Groningen ongegrond verklaard op grond van de volgende overwegingen:

"De rechtbank heeft voorts uit het bestemmingsplan niet kunnen opmaken dat vergunninghouder een aarden wal had moeten aanleggen. Vergunninghouder heeft een bouwaanvraag ingediend voor een betonnen erfafscheiding, hetgeen volgens het bestemmingsplan onder voorwaarden is toegestaan. Dat eiseres achter haar huis liever een aarde wal had gezien maakt dat niet anders."

Ook deze ongegrond verklaring kan nooit in stand blijven vanwege het feit dat wel degelijk is gebouwd in strijd met het vigerende bestemmingsplan, hetgeen wij hieronder feitelijk zullen bewijzen:

In het op 27 januari 2003 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Groningen op 5 augustus 2003, staat onder punt 5.2. (blz. 21) letterlijk het volgende geschreven (**zie bijlage 2**):

5.2 Sloop- en bouwbedrijf

Bijna het gehele perceel van het sloop- en bouwbedrijf Jager heeft de bestemming "sloop- en bouwbedrijf" gekregen.

Om het gehele perceel heen is een beplantingsgordel van 10 meter geprojecteerd, teneinde een zo goed mogelijke inpassing te krijgen en het bedrijf visueel af te schermen. Deze beplanting is op een dijk gerealiseerd, waardoor het afschermend karakter versteekt is. Deze beplantingsgordel heeft de bestemming 'afschermende beplanting'. Binnen het door deze beplante dijken omgeven bedrijfsperceel staan loodsen voor de opslag van materieel en bouw materiaal en een kantoor. Het kantoor is aan de zuidzijde van het perceel geprojecteerd.

In het op 27 januari 2003 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Groningen op 5 augustus 2003, staat in de bijlage over sloop- en bouwbedrijf Jager letterlijk het volgende geschreven (**zie bijlage 2**):

“Sloop- en bouwbedrijf Jager moet door middel van een beplantingsgordel van 10 meter breed worden afgeschermd van de omgeving. Door de groenen achterkant van de rand van het Loretzpark en de beplantingsgordel langs sloop- en bouwbedrijf Jager ontstaat een groenzone langs de Oude Postweg”

Hiermee is feitelijk komen vast te staan dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een beplantingsgordel van 10 meter op een dijk moet worden gerealiseerd. Daarmee is feitelijk komen vast te staan dat de bouw van de in geding zijnde muur in strijd is met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.

In artikel 44 lid1, sub c, Woningwet staat letterlijk het volgende geschreven:

Art 44 Woningwet

- 1. De reguliere bouwvergunning mag slechts en moet worden geweigerd, indien:**
 - c. het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan**

Vanwege deze strijdigheid met het bestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders van Leek de bouwvergunning op grond van artikel 44 lid1, sub c, Woningwet moeten weigeren. Nu burgemeester en wethouders dat niet hebben gedaan dient de in geding zijnde uitspraak ook daarop te worden vernietigd.

Op grond van deze “4^e grond voor vernietiging” kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook het daarop te vernietigen.

4^e hoger beroepsgrond voor vernietiging.

In onze 4^e beroepsgrond aan de rechtbank staat letterlijk het volgende geschreven:

4^e beroepsgrond.

Bij de aanvraag bouwvergunning zat geen bouwtekening voorzien van constructietekening en sterkteberekeningen. Betreffende muur van ruim vier meter hoog is geplaatst op de ondergrond zonder fundering. Deze opstapeling van losse grote blokken beton kan daardoor gemakkelijk verzakken, waardoor de muur kan omvallen met alle levensgevaarlijke gevolgen van dien. Er is dus gebouwd in strijd met de bouwverordening. Daarmee is het in geding zijnde besluit genomen in strijd met Artikel 44, lid 1 sub b, Woningwet.

Ook hierop kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven en dient daarop te worden vernietigd.

Deze beroepsgrond wordt door de rechtbank Groningen ongegrond verklaard op grond van de volgende overwegingen:

“Waar betreft de stelling van eiseres dat is gebouwd in strijd met de bouwverordening overweegt de rechtbank dat hetgeen eiseres heeft aangevoerd ter motivering van voormelde stelling betrekking heeft op de uitvoering van de bouwvergunning en niet op de vergunning verlening op zich. Eiseres zou zich, indien zij van mening is dat is gebouwd in strijd met de bouwverordening, met een verzoek om handhaving kunnen richten tot verweerder.”

Ook deze ongegrond verklaring kan nooit in stand blijven en wel op grond van de volgende feiten. In artikel 44 lid 1, sub b, Woningwet staat letterlijk het volgende geschreven:

Art 44 Woningwet

2. De reguliere bouwvergunning mag slechts en moet worden geweigerd, indien:

- b. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de bouwverordening**

Op van de feitelijke inhoud van onze 4^e beroepsgrond, zijnde:

“Bij de aanvraag bouwvergunning zat geen bouwtekening voorzien van constructietekening en sterkteberekeningen. Betreffende muur van ruim vier meter hoog is geplaatst op de ondergrond zonder fundering. Deze opstapeling van losse grote blokken beton kan daardoor gemakkelijk verzakken, waardoor de muur kan omvallen met alle levensgevaarlijke gevolgen van dien. Er is dus gebouwd in strijd met de bouwverordening. Daarmee is het in geding zijnde besluit genomen in strijd met Artikel 44, lid 1 sub b, Woningwet.”

Hadden burgemeester en wethouders van Leek de bouwvergunning op grond van artikel 44 lid 1, sub b, Woningwet moeten weigeren. Nu burgemeester en wethouders dat niet hebben gedaan dient de in geding zijnde uitspraak ook daarop te worden vernietigd.

Op grond van deze “4^e grond voor vernietiging” kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook het daarop te vernietigen.

5^e hoger beroepsgrond voor vernietiging.

In onze 5^e beroepsgrond aan de rechtbank staat letterlijk het volgende geschreven:

5^e beroepsgrond.

De in geding zijnde muur van ruim vier meter hoog is gebouwd buiten het bouwvlak. Alvorens bouwvergunning had mogen worden verleend had daarvoor eerst vrijstelling ex artikel 19 WRO of artikel 15 WRO moeten worden verleend.

Nu een dergelijke vrijstelling niet is verleend kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven en dient daarop te worden vernietigd.

Deze beroepsgrond wordt door de rechtbank Groningen ongegrond verklaard op grond van de volgende overwegingen:

“Eiseres heeft ten slotte gesteld dat de hier aan de orde zijnde erfafscheiding is gebouwd buiten het bouwvlak. De rechtbank merkt daarover op dat de in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsgrenzen blijkens het bestemmingsplan gelden voor gebouwen en niet voor andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen, zoals hier aan de orde. Deze stelling van eiseres kan dan ook niet leiden dat tot het oordeel dat de bouwvergunning niet had mogen verleend.”

Ook deze ongegrond verklaring kan nooit in stand blijven en wel op grond van de volgende feiten.

In het op 27 januari 2003 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Groningen op 5 augustus 2003, staat in “*artikel 1, Begripsbepalingen*” onder punt 9 letterlijk het volgende (**zie bijlage 2**):

Bebouwingsvlak:

Een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens het plan gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

Hiermee is feitelijk komen vast te staan dat op grond van artikel 1 van het vigerende bestemmingsplan ook “*andere bouwwerken*”, waaronder de in geding zijnde betonnen muur binnen het bouwvlak had moeten worden gebouwd. De in geding zijnde betonnen muur is ook op grond van deze feiten gebouwd in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Vanwege deze strijdigheid met het bestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders van Leek de bouwvergunning op grond van artikel 44 lid 1, sub c, Woningwet moeten weigeren. Nu burgemeester en wethouders dat niet hebben gedaan dient de in geding zijnde uitspraak ook daarop te worden vernietigd.

Op grond van deze “*5e grond voor vernietiging*” kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook het daarop te vernietigen.

Conclusie

Op grond van bovengenoemd 5-tal hoger beroepsgronden kan het in geding zijnde besluit nooit in stand blijven. Wij verzoeken u dan ook daarop:

- I. de in geding zijnde uitspraak van de rechtbank Groningen daarop te vernietigen;

- II. het in geding zijnde besluit d.d. 26 juni 2007 van burgemeester en wethouders van Leek daarop te vernietigen;
- III. onderliggend besluit van 30 januari 2007 van burgemeester en wethouders van Leek daarop te vernietigen.
- IV. mede gezien verzakkingsgevaar te beslissen dat burgemeester en wethouders met toepassing van bestuursdwang het bedrijf Jager Onroerend Goed en Beheer B.V. verplicht tot het verwijderen van de illegaal gebouwde muur;
- V. burgemeester en wethouders van Leek te veroordelen in de proceskosten.

Alvorens u overgaat tot het doen van een uitspraak in dit hoger beroepschrift, verzoeken wij u ondergetekende daarover in ieder geval te horen en het tijdstip van de hoorzitting af te stemmen met de drukke agenda van ondergetekende:

Hoogachtend,
Ecologisch Kennis Centrum B.V.
voor deze,



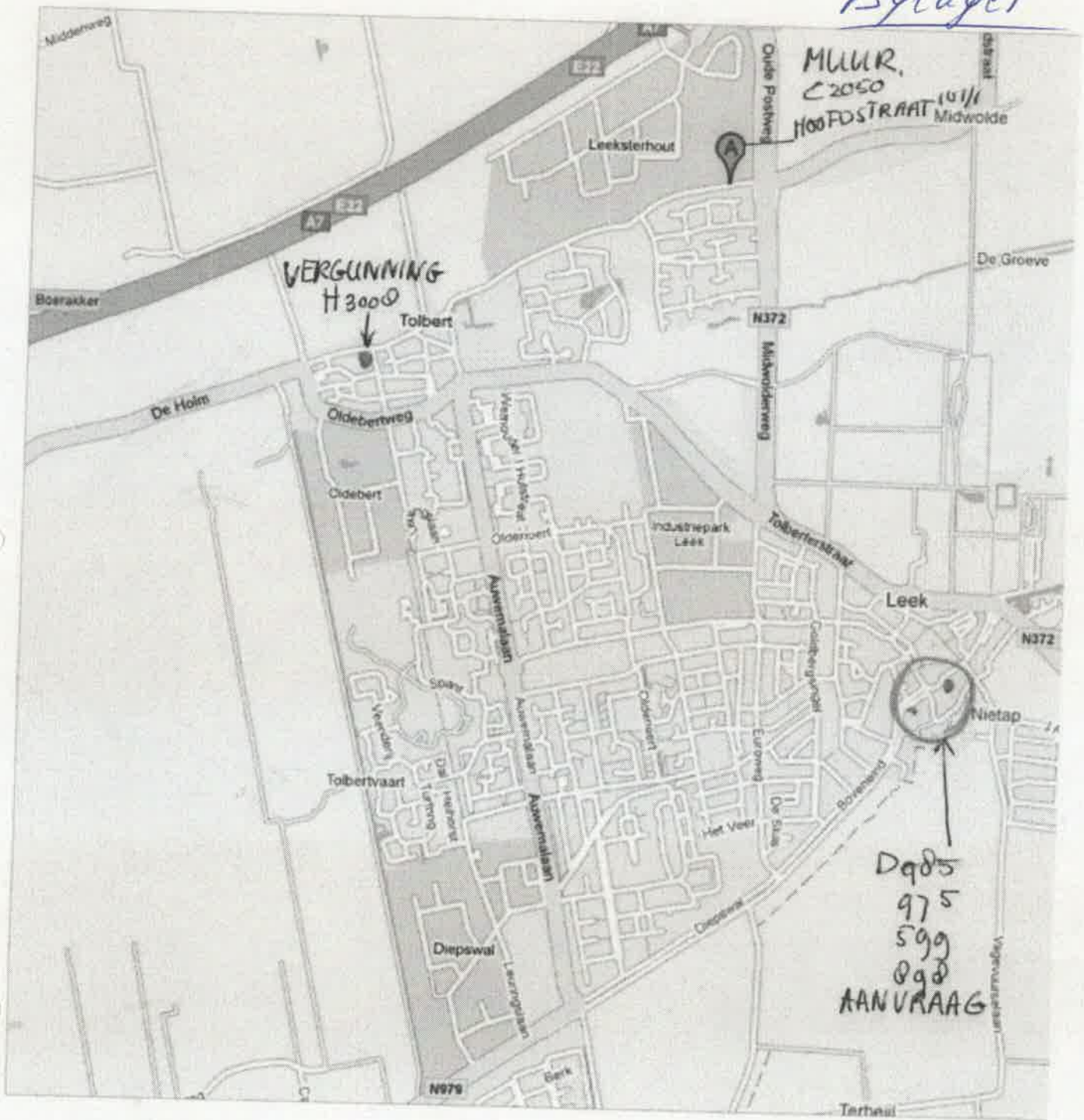
Ing. A.M.L. van Rooij,
directeur.

Bijlage:

Deze nadere motivering van het hoger beroepschrift bevat een 2-tal bijlagen, bestaande uit 6 pagina's



By Page 1



VERGUNNING
H3000

MUUR,
C2050
HOOFDSTRAAT 101/1

D985
975
599
898
AANVRAAG

Bylage 2

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN LEEKSTERHOUT

BESLUITEN

GS 5-8-2003

NR. 2003-02909/32/B.1, RP

- I a. De bedenkingen van E.M. van Baarsen en J. Jager, Hoofdstraat 89 te Tolbert en M.M.T. Niessen - Hensen, Hoofdstraat 87 te Tolbert voor zover het betreft de bestemming "Afscherpende beplanting" die is toegekend aan de gronden deelsluitmakende van het perceel Hoofdstraat 87 gegrond te verklaren en voor zover het betreft de bestemming "Verkeersdoeleinden" met de nadere aanduiding "uitsluitend langzaam verkeer toegestaan" die betrekking hebben op de gronden die zijn gelegen tussen de percelen Hoofdstraat 87 en 89 ongegrond te verklaren.
- b. De bedenkingen van het Waterschap Noordcrzijvest buiten beschouwing te laten.

II. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Leeksterhout" goed te keuren met uitzondering van de:

Voorschriften:

- artikel 3, lid 1 voor zover het betreft de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven categorie 4;
- artikel 12, lid 2, de leden a en b.

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

EXEMPLAAR R.O.

Goedkeuring onthouden aan,

Voorschriften:

- artikel 3. lid 1 voor zover het betreft de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven categorie 4;
- artikel 12. lid 2, de leden a en b.

Plankaart:

de bestemming "Afschermdende beplanting" voor zover deze is toegekend aan de gronden deel uitmakende van het perceel Hoofdstraat 87.



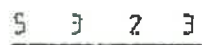










Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Leekstichting", overigens, Overgenomen door gedeputeerde Staten der provincie Groningen

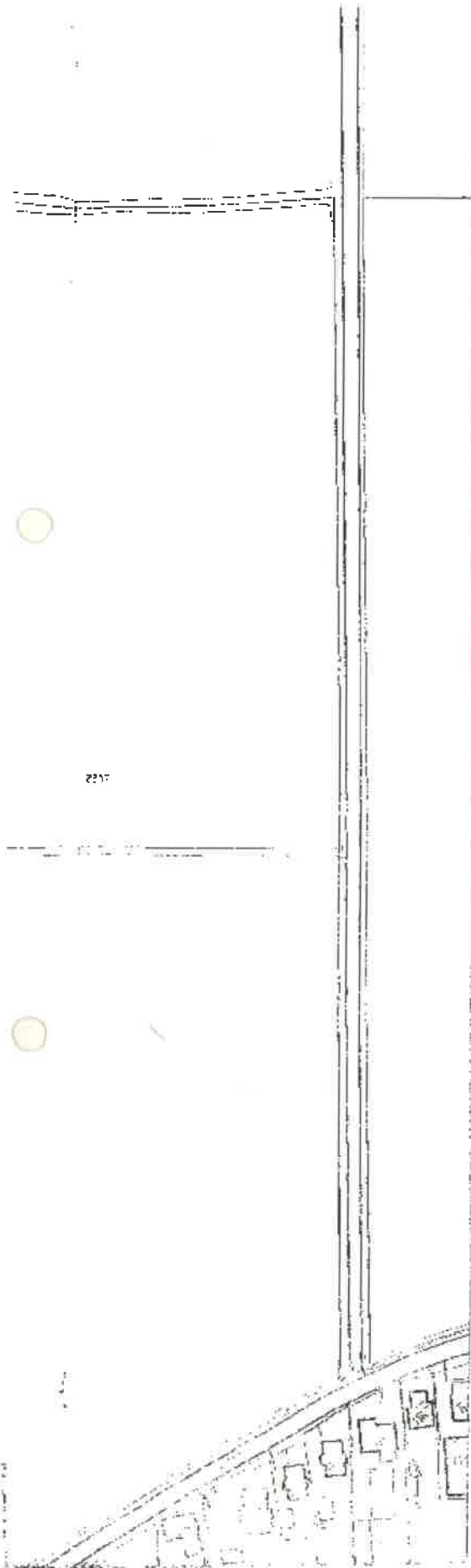
Vastgesteld: 27-01-2003

dd. 5 AUG. 2003
onder nr. 1409 st. R.P.
Mij bekend.

De provinciesecretaris
Bolhuis

VERKLARING

-  bestaande bebouwing en kadastrale indeling
-  grens van het plan
-  maten aangeduid in meters
-  bebouwingsgrens
-  gebied wijzigingsbevoegdheid t.b.v. spoorlijn
-  * bestaande bedrijfswoning
- B1, B2, B3** milieuzonering bedrijfsactiviteiten
-  grens tussen milieuzones
-  50% maximaal bebouwingspercentage
-  beeldbepalende bebouwing
-  uitsluitend langzaamverkeer toegestaan
-  CP carpoolplaats
-  afwijkende bouwhoogte
-  parkeren toegestaan



2217

bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout, gelegen in de gemeente Leek, bestaande uit de voorschriften en de onder 2e bedoelde kaart;
2. kaart:
de als zodanig gewaarmerkte tekening van het bestemmingsplan, genummerd 2148-2000;
3. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
4. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk:
een bouwwerk geen gebouw zijnde;
7. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
8. bebouwingsgrens:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn welke door gebouwen niet mag worden overschreden;
9. bebouwingsvlak:
een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens het plan bepaalde gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden gebouwd;

bestemmingsplan Bedrijventerrein Laaksterhols

5. BESTEMMINGEN

5.1 Bedrijfsdoeleinden

Een groot deel van het bedrijventerrein is bestemd als bedrijfsdoeleinden. Hierbinnen kunnen bedrijven en zelfstandige kantoren zich vestigen mits zij toegestaan zijn binnen de aangegeven zonering. Met betrekking tot de verschillende milieucategorieën zijn 3 afstanden tot de woonbebouwing aan de Hoofdstraat van belang, namelijk:

- B1: tot 50 meter, waarbinnen bedrijven zijn toegestaan die vallen onder milieucategorieën 1 en 2, alsmede bedrijven welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de hier bedoelde bedrijven
- B2: 50 tot 200 meter, waarbinnen bedrijven toegestaan zijn die vallen binnen de categorie 1 t/m 3, waarbij de bedrijven genoemd in de categorie 3 (tot 100 meter) alleen zijn toegestaan indien de afstand tot de woning minimaal 100 meter bedraagt. Daarnaast zijn ook bedrijven toegestaan welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de hier bedoelde bedrijven.
- B3: 200 meter en verder, waarbinnen bedrijven zijn toegestaan die binnen de categorie 1 t/m 4 vallen, waarbij de bedrijven genoemd in de categorie 4 (tot 300 meter) alleen toegestaan zijn indien de afstand tot de woning minimaal 300 meter bedraagt. Tevens zijn ook bedrijven toegestaan welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de hier bedoelde bedrijven.

Daarnaast geldt voor alle bedrijven een maximale bouwhoogte van 10 meter, waarbij voor de bedrijven die direct grenzen aan de percelen ten noorden van de Hoofdstraat, ook een maximale goothoogte van 6 meter is voorgeschreven. Op de maximale bouwhoogte kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend tot 15 meter voor ten hoogste 10% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen per bouwperceel, met uitzondering van de bebouwing gelegen in de zone B1. Voor de zichtzone langs de A7 kan met betrekking tot de maximale bouwhoogte eveneens vrijstelling worden verleend tot 15 meter hoogte. In deze zone geldt de beperking van 10% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen per bouwperceel niet.

5.2 Sloop- en bouwbedrijf

Bijna het gehele perceel van het sloop- en bouwbedrijf Jager heeft de bestemming "sloop- en bouwbedrijf" gekregen.

Om het gehele perceel heen is een beplantingsgordel van 10 meter geprojecteerd, teneinde een zo goed mogelijke inpassing te krijgen en het bedrijf visueel af te schermen. Deze beplanting is op een dijk gerealiseerd, waardoor het afschermend karakter versterkt is. Deze beplantingsgordel heeft de bestemming 'afschermende beplanting'.

Binnen het door deze beplante dijken omgeven bedrijfsperceel staan loodsen voor de opslag van materieel en bouw materiaal en een kantoor. Het kantoor is aan de zuidzijde van het perceel geprojecteerd.

Bijlage bestemmingsplan bedrijventerrein Leeuwerhoek

De erfafscheidingen dienen op eigen terrein te worden geplaatst en moeten in harmonie met het tuinontwerp/ bedrijfspand zijn.

Buitenopslag op het niet bebouwde deel van het bedrijventerrein is niet toegestaan.

Voor de *zichtzone* langs de A7 geldt dat de inrichting van het kavel moet worden afgestemd op de architectuur en dat het verhardingspercentage tot een minimum wordt beperkt. Het tuinontwerp moet een integraal onderdeel zijn van het bouwplan. Erfafscheidingen en toegangspoorten moeten kwalitatief hoogwaardig zijn (spijlen hek).

Aan de rand van het *Lorentzpark* liggen de bedrijven met hun achterkanten naar de entree van het bedrijventerrein en naar de Oude Postweg. Deze strook kent momenteel een groene inrichting. Dit parkachtige karakter moet op de bedrijfspercelen gehandhaafd blijven.

Sloop- en bouwbedrijf Jager moet door middel van een beplantingsgordel van 10 meter breed worden afgeschermd van de omgeving. Door de groene achterkant van de rand van het *Lorentzpark* en de beplantingsgordel langs *sloop- en bouwbedrijf Jager* ontstaat een groenzone langs de Oude Postweg.

A.B Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein moeten plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn. Hiervoor dient voldoende ruimte te worden gereserveerd. Parkeren voor de bezoekers mag voor de voorgevel plaatsvinden (op eigen terrein) mits voor dit parkeren een passend inrichtingsvoorstel aanwezig is.

Waardering

De waardering voor het gebied is over het algemeen neutraal. Dit geldt voornamelijk voor de aard en uitstraling van de bebouwing. Het gebied is een bedrijventerrein en is ook als zodanig ingericht. De waardering over de plaatsing van de gebouwen is hoofdzakelijk positief. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met een eenduidige situering van de bedrijven waardoor een rustig straatprofiel ontstaat. Daarnaast wordt de situering aan de A7 als positief gewaardeerd doordat het bedrijventerrein zich hier profileert en voor een representatieve uitstraling zorgt.

Beleidsintenties

Het algemene beleidskenmerk is hier 'incidenteel wijzigen'. Dit houdt in dat het continue transformatieproces de ruimte krijgt, waarbij de bestaande situatie als leidraad wordt genomen, maar geandeweg vervangen wordt door nieuwe oplossingen en beelden. Voor wat betreft de plaatsing van gebouwen geldt dat in alle gevallen sterker aan dit gewenste beeld zal moeten worden voldaan.

Voor de rand van het *Lorentzpark* is het 'incidenteel wijzigen' hoofdzakelijk gericht op het verbeteren van de kwaliteit en representativiteit van de bebouwing indien nieuwe ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven.