

gemeente

HORST A/D MAAS

Vastgesteld bestemmingsplan Hendrix Wapenmakerij, Zandterweg 6, Lottum

NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG6-OVV1



Omgevingsvergunning

“Wapenmakerij Hendrix” te Lottum

NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG6-OVV1

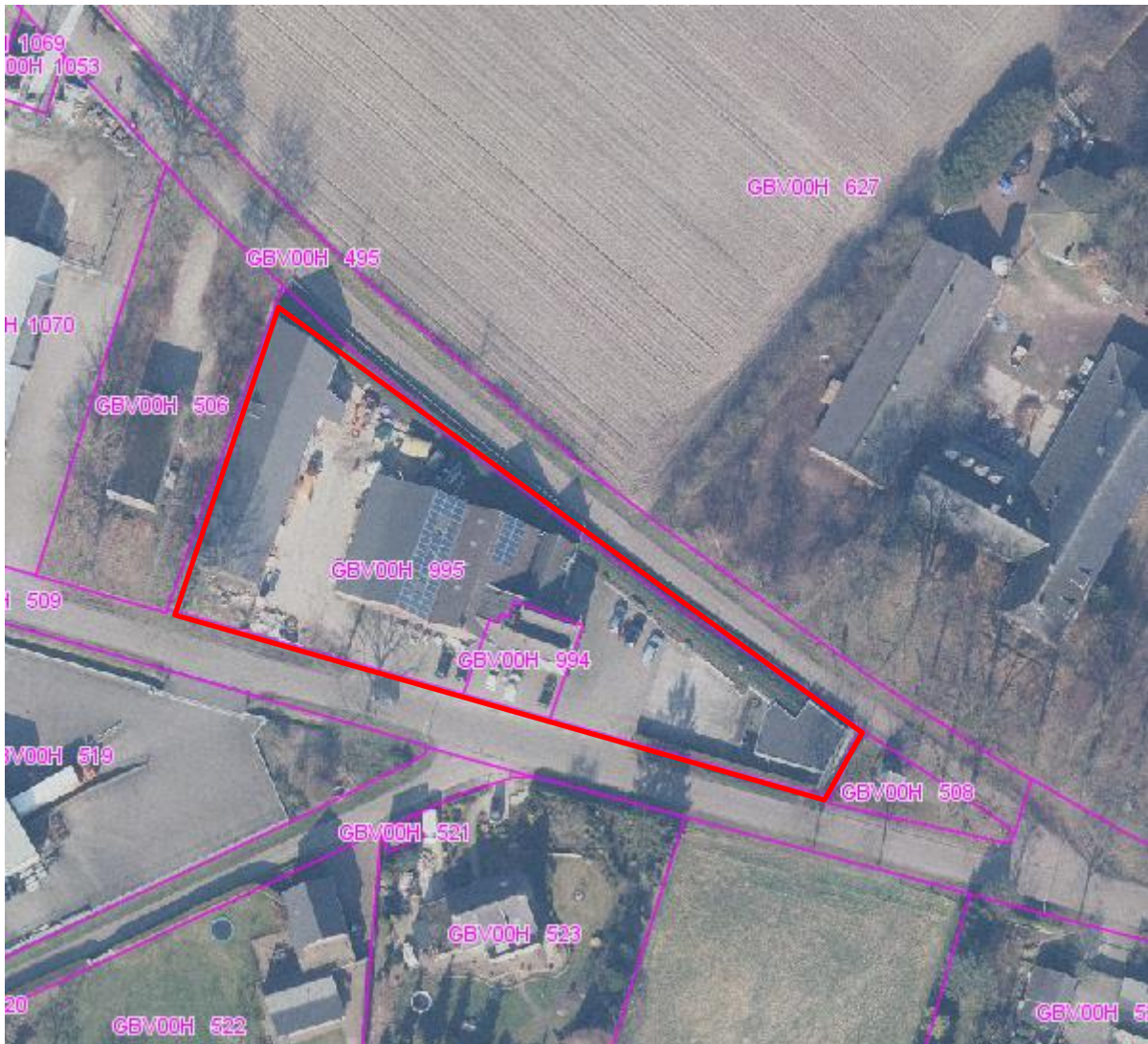
Omgevingsvergunning

“Wapenmakerij Hendrix” te Lottum

NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG6-OVV1

Omgevingsvergunning

“Wapenmakerij Hendrix” te Lottum



NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG6-OVV1

Opdrachtgever:

Naam en Voorletters : Wapenmakerij Hendrix
Correspondentieadres : Zandterweg 6
Postcode en Woonplaats : 5973 RC Lottum

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters : Peeters L. / Bergsma T.
Adres : St. Jansweg 20d
Postcode en woonplaats : 5928 RC Venlo
Telefoon : 06-51595344 / 06-55720230
E-mailadres : LPeeters@arvalis.nl / TBergsma@arvalis.nl

Inhoudsopgave Onderbouwing

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het project	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het project behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving/beschrijving huidige situatie	5
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Uitgangspunten en doelstellingen van het project	7
2.5	Conclusie	8
3	BELEID	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.3.2	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	13
3.3.3	Duurzame verstedelijking	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas	15
3.4.2	Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	16
4	SECTORALE ASPECTEN	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Milieuaspecten	17
4.2.1	Bodem en grondwaterkwaliteit	17
4.2.2	Geluid	17
4.2.3	Luchtkwaliteit	18
4.2.4	Bedrijven en milieuzoneringen	19
4.2.5	Externe veiligheid	20
4.3	Waterparagraaf	21
4.3.1	Watertoets	21
4.4	Wet natuurbescherming	22
4.4.1	Natura 2000	22
4.4.2	Bescherming planten en dieren	23
4.4.3	Bescherming bossen	23
4.5	Archeologie en Cultuurhistorie	24

4.6	Verkeer en infrastructuur	25
4.7	Kabels en leidingen	25
4.8	Conclusie	25
5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	26
6	Procedure	27
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	27
7	Afweging en eindconclusie	29

BIJLAGEN:

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Wapenmakerij Hendrix, (hierna te noemen initiatiefnemer) exploiteert haar bedrijf op de locatie Zandterweg 6 te Lottum en heeft deze locatie in eigendom. Gelet op de ontwikkeling van het bedrijf in de afgelopen jaren is er behoefte ontstaan aan extra opslag (kluis voor zwartkruit en nitro, en berging opslag van diverse materialen) met een totale oppervlakte van ca 60 m².

Ten opzichte van de huidige bestaande en vergunde situatie is er slechts sprake van een geringe uitbreiding.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is kennelijk een fout gemaakt in de aanduiding van de toegestane oppervlakte aan gebouwen. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag immers maximaal 595 m² aan gebouwen (inclusief bedrijfswoning) aanwezig zijn, terwijl er op het moment van vaststellen al meer gebouwen aanwezig waren. Dat er een vergissing gemaakt is blijkt ook uit het feit dat op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan voor de locatie een bebouwde oppervlakte van 2.250 m² was toegestaan.

Momenteel is ca 1.300 m² aan gebouwen aanwezig (incl. bedrijfswoning).

De in deze procedure gevraagde aanpassingen zullen in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen voor deze locatie.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De toegang van de locatie ligt aan de Zandterweg 6 te Lottum in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas op ca 230 m ten zuid westen van de bebouwde kom van Lottum. In de directe omgeving zijn andere bedrijven, enkele burgewoningen en een aantal (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Door de situering van meerdere bedrijven heeft de omgeving iets weg van een klein (lokaal) industrieterrein. De totale bedrijfskavel heeft een oppervlakte van ca 2.900 m².

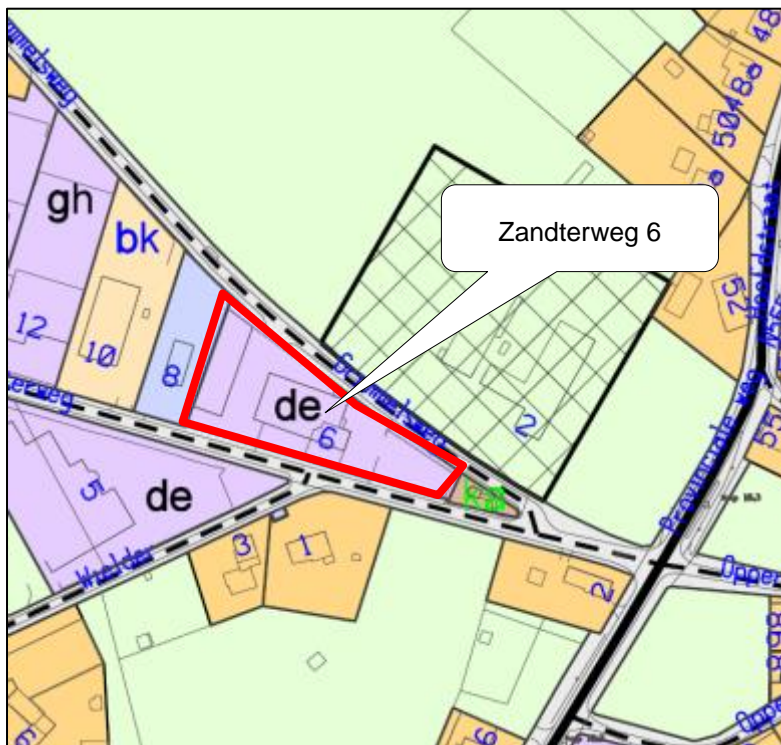
De percelen die deel uitmaken van het totale projectgebied zijn kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie H, nummers 994 en 995 zoals uit onderstaande afbeelding blijkt.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied deel 3', dat door de raad van de gemeente Horst aan de Maas op 10 november 2009 is vastgesteld. Ter plaatse van het perceel waarop de bouw van opslagruimte van ca 60 m² is gepland is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding "detailhandel" van toepassing. Binnen deze bestemming is de oppervlakte aan gebouwen (maximaal 595 m²) beperkt door het vigerende bestemmingsplan. De toegestane oppervlakte volgens het bestemmingsplan is al benut, zodat een uitbreiding met een gebouw niet rechtstreeks is toegestaan.



Aangezien, conform het vigerende bestemmingsplan, de uitbreiding van gebouwen van het bedrijf niet mogelijk is, is een omgevingsvergunning “handelen in strijd met regels RO” noodzakelijk. Om medewerking aan dit initiatief te kunnen verlenen moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat daaraan wordt voldaan.

1.4 Bij het project behorende stukken

Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing welke benodigd is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing welke benodigd is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Beschrijving van het gebied, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot Rijks-, Provinciaal-, en Gemeentelijk beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing van het project aan de sectorale aspecten, hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid van het project, hoofdstuk 5;
- Procedure, hoofdstuk 6.

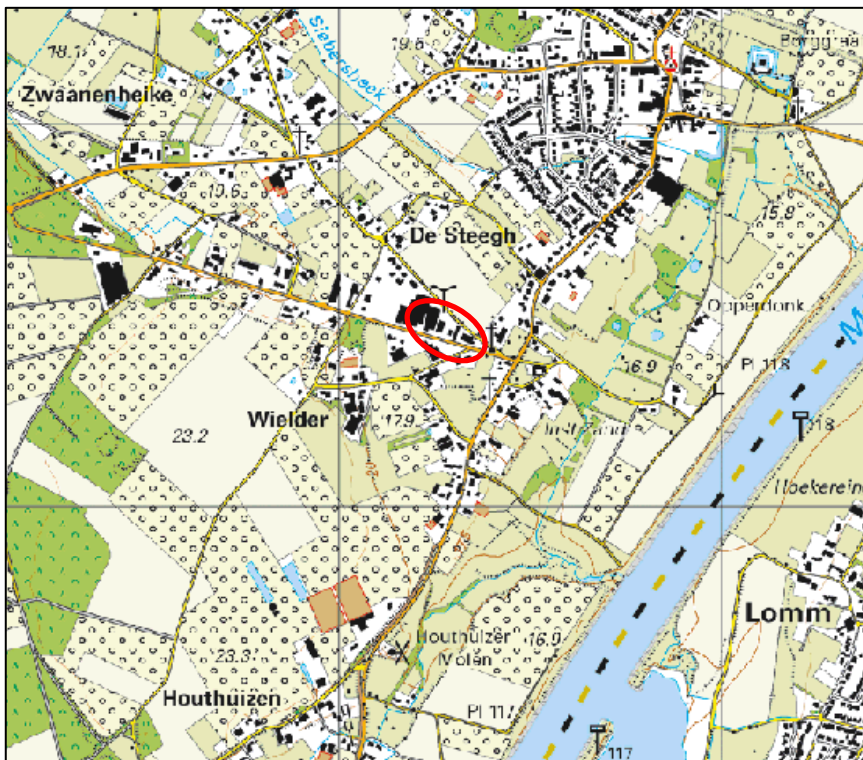
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED

2.1 Inleiding

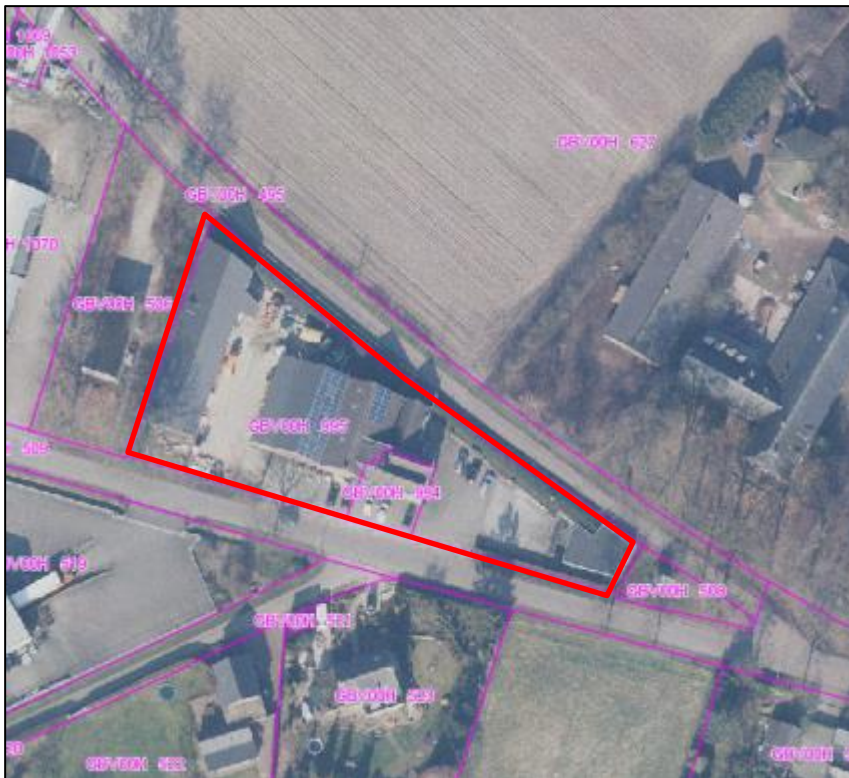
In dit hoofdstuk wordt het project op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving.

2.2 Gebiedsbeschrijving/beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de Zandterweg 6 te Lottum in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas op ca 230 m ten zuid westen van de bebouwde kom van Lottum. In de directe omgeving zijn andere bedrijven, enkele burgewoningen en een aantal (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Door de situering van meerdere bedrijven heeft de omgeving iets weg van een klein (lokaal) industrieterrein. Op berperkte afstand van de kern Lottum waaiert de bebouwing vervolgens lintvormig het omringende buitengebied in.



Afbeelding: topografische kaart



Afbeelding : eigendomspcelen

Op deze locatie (kadastrale nr's 994 en 995) is een schietbioscoop, winkel met werkplaats en bedrijfswoning en een 100 m schietbaan met bijbehorende ontvangstruimte aanwezig met een oppervlakte van ca 1.300 m² gelegen ten behoeve van de verkoop van wapens en munitie. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

2.3 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om aansluitend aan de winkel/werkplaats een opslagruimte (kluis) te realiseren voor het bewaren van zwart kruit en nitro, alsmede een opslagruimte en overkapping ten behoeve van opslag van materialen welke momenteel nog in de buitenlucht opgeslagen worden. De totale oppervlakte van dit gebouw bedraagt ca 60 m². Ten opzichte van het maaiveld bedraagt de goothoogte ca 2,7 m en de hoogte 3,8 m.



Afbeelding: situering geplande overkapping

Bij de realisatie van de huidige gebouwen is het terrein landschappelijk ingepast. De geplande uitbreiding is aansluitend aan de bestaande gebouwen gesitueerd en is niet of nauwelijks zichtbaar. Een verdere inpassing voegt niets toe en is dus niet nodig.

Bij de realisatie van de huidige bedrijfssituatie, met bijbehorende verharding, is een berekening gemaakt van de benodigde infiltratiecapaciteit van het hemelwater. Deze infiltratiecapaciteit is destijds gerealiseerd in de vorm van grindkoffers. Met het onderhavige project vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats, waardoor ook in de infiltratiecapaciteit is voorzien.

2.4 Uitgangspunten en doelstellingen van het project

Het project gaat uit van de realisatie van een bouwwerk met een oppervlakte van ca. 60 m² aan de Zandterweg 6 te Lottum ten behoeve van de opslag van zwart kruit en nitro alsmede losse materialen welke nu in de buitenlucht worden opgeslagen.



Het terrein is landschappelijk ingepast en voorzien van een infiltratievoorziening voor de afvoer van het hemelwater voor de gehele oppervlakte.

De gemeente Horst aan de Maas heeft schriftelijk verklaard in principe medewerking aan het initiatief te verlenen.

2.5 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat het project passend is binnen de fysieke omgeving, op een juiste wijze wordt ingepast en qua uitstraling van goede kwaliteit is.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en op de van belang zijnde beleidsthema's.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig project heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het ‘Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011’ . De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

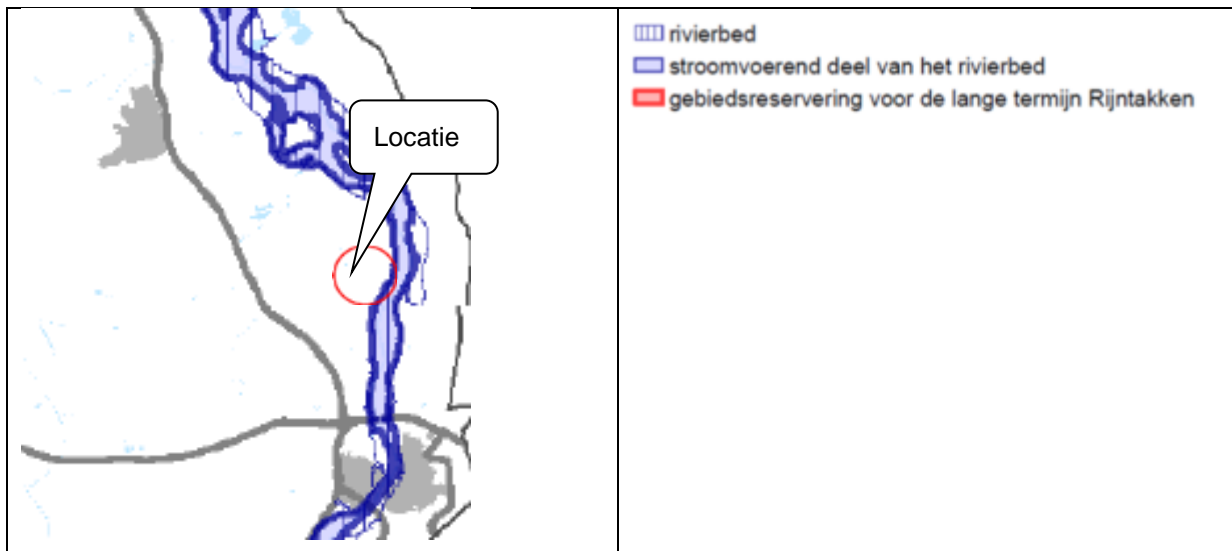
Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Overigens is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde ‘Spelregels EHS’.



Afbeelding 1, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het projectgebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

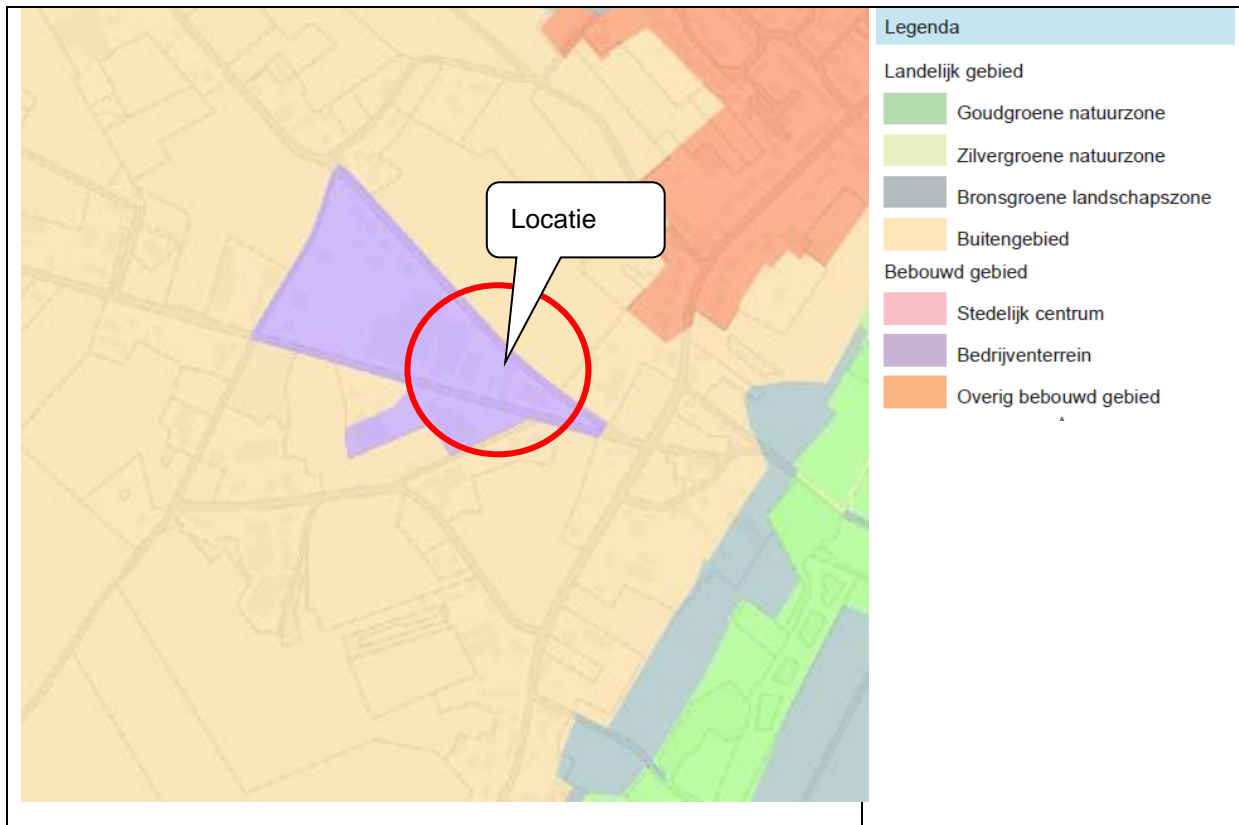
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied



afbeelding 2, POL kaart1, zonering Limburg

Toetsing.

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Bedrijventerrein.

Bedrijventerrein

Provincie Limburg wil zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren. En om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven.

Limburg heeft ruim voldoende bedrijventerreinen. Groei lijkt nu vooral nog te zitten in de logistieke sector en wellicht ook in de biobased economy, chemie en automotive. De kwalitatieve opgave is des te belangrijker. De centrale opgave is dan ook: een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt.

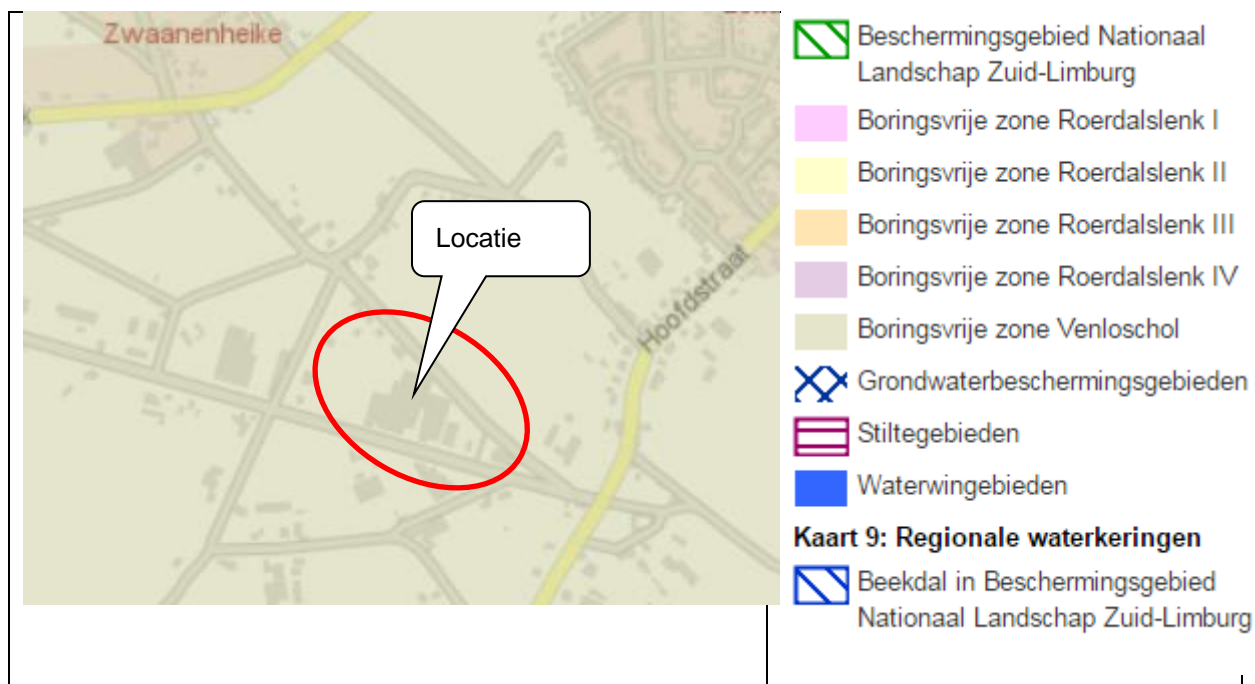
In de onderhavige situatie is er geen sprake van uitbreiding van bedrijventerrein. Op het bestaande bedrijventerrein vindt enerzijds een uitbreiding in een bedrijfsgebouw (overkapping) plaats en wordt anderzijds de functie aangepast aan de behoefte van de gebruikers. Hiermee is het project niet in strijd met het POL.

3.3.2 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 3, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

De locatie is gelegen in de boringsvrije zone Venloschol, een geologische bescherming waarbij het watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen. Diepe boringen door de natuurlijke geologische bescherming heen kunnen het diepe grondwater aantasten, indien ze niet zorgvuldig worden uitgevoerd. Met het oog op de bescherming van het diepe grondwater voor de drinkwatervoorziening is een boorverbod met ontheffingsmogelijkheid in de Omgevingsverordening Limburg opgenomen.

Het initiatief bevat geen diepe boringen. De boringsvrije zone wordt niet aangetast.

3.3.3 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemer sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In de onderhavige situatie is sprake van uitbreiding van een gebouw/bouwwerk op een bestaand bedrijventerrein.

1. In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) bepaald. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De ontwikkeling betreft het realiseren van een opslagruimte (kluis) voor het bewaren van zwart kruit en nitro, alsmede een opslagruimte en overkapping ten behoeve van opslag van materialen welke momenteel nog in de buitenlucht opgeslagen worden. Deze producten hangen dusdanig samen met de overige activiteiten dat de opslag daarvan niet elders kan plaatsvinden.
2. Trede 2 kan niet los gezien worden van trede 1. De kwantiteit van het aanbod is immers bepalend voor de vraag of er regionaal vraag naar ruimte is. Indien het antwoord op deze

laatste vraag positief is, is de kwantiteit van het aanbod onvoldoende. De geplande ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bedrijventerrein.

3. De geplande ontwikkeling vindt binnen een bestaand bedrijventerrein plaats.

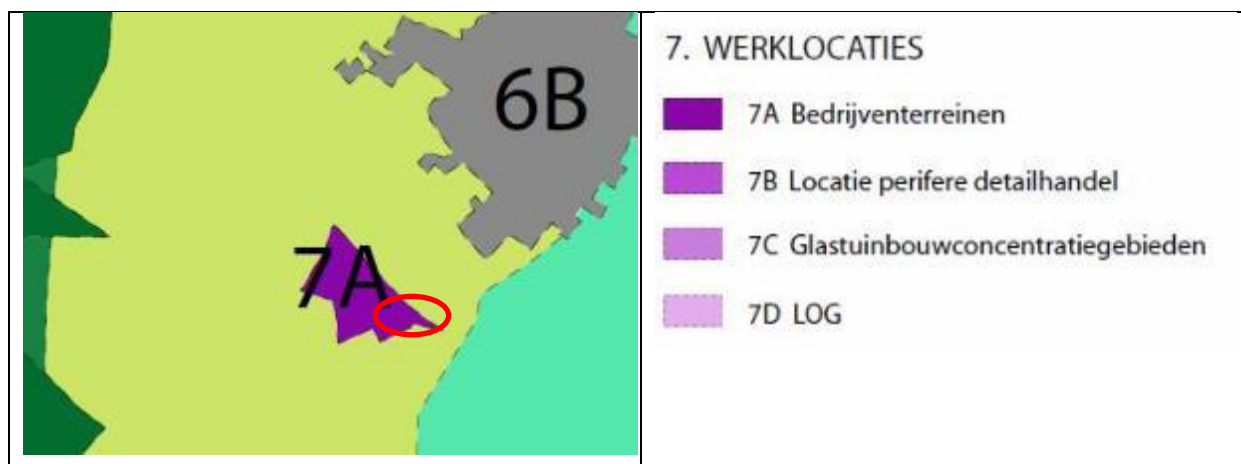
Gezien het voorgaande moet geconcludeerd worden dat uitbreiding met een opslagruimte (kluis) voor het bewaren van zwart kruit en nitro, alsmede een opslagruimte en overkapping ten behoeve van opslag van materialen welke momenteel nog in de buitenlucht opgeslagen worden, liggen binnen het bestaande bedrijfsterrein. Vanuit planologisch oogpunt ligt de ontwikkeling voor de hand, het vindt immers plaats binnen bestaande gebouwen en/of op bestaand terrein. Bij het voor de realisatie van de uitbreiding op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal ruim voldoende aandacht gevestigd worden op de andere gebruikelijk aan de orde komende (milieu)aspecten.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas

Binnen de Integrale Structuurvisie “Horst aan de Maas” van de gemeente Horst aan de Maas, zoals vastgesteld door de raadsvergadering van d.d. 9 april 2013, is de voorliggende locatie aangeduid als bedrijventerrein.

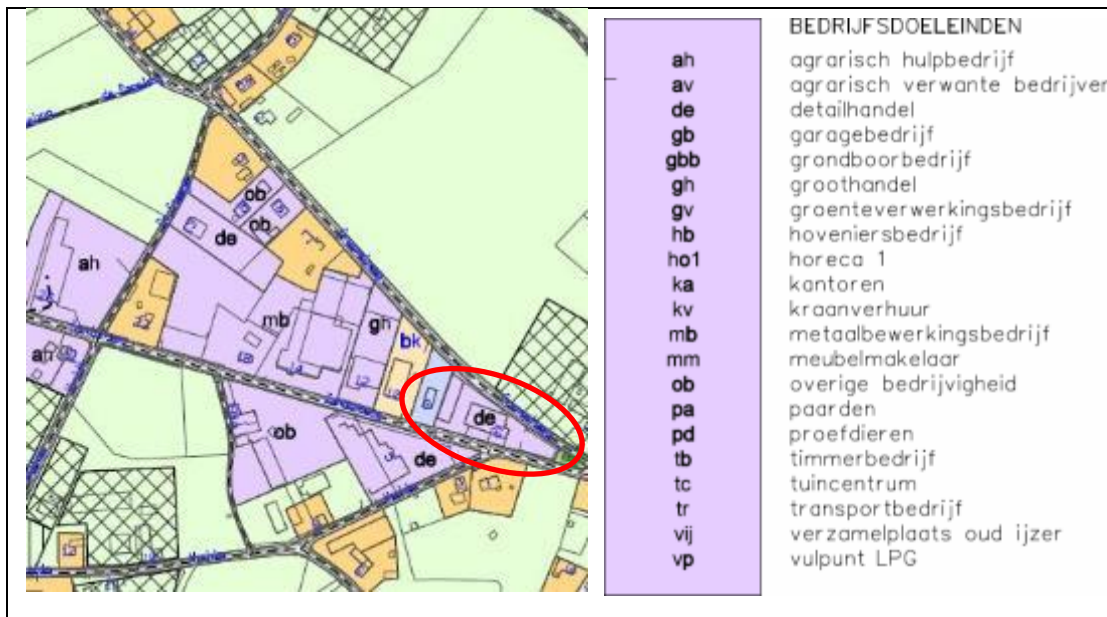


afbeelding 4, uitsnede Structuurvisie Horst aan de Maas

Het bedrijventerrein is binnen de rode contour gelegen. Voor de geplande uitbreiding met een opslagruimte (kluis) voor het bewaren van zwart kruit en nitro, alsmede een opslagruimte en overkapping ten behoeve van opslag van materialen welke momenteel nog in de buitenlucht opgeslagen worden, heeft er geen uitbreiding van het bedrijventerrein plaats te vinden. Deze vindt

immers binnen de bestaande begrenzing van het terrein plaats. Gezien het voornemen past het voorliggende initiatief goed binnen de integrale Structuurvisie “Horst aan de Maas”.

3.4.2 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 5, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied/perceel voor het oprichten van een overkapping is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Horst 2009’, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld, en heeft de bestemming “bedrijfsdoeleinden” met de aanduiding “de” (detailhandel).

In het vigerende bestemmingsplan is een maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen opgenomen, welke in het onderhavige geval, kleiner is dan de oppervlakte aan reeds aanwezige gebouwen. Derhalve mag er niet worden uitgebreid in gebouwen.

Hieruit blijkt dat bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan wellicht een fout is gemaakt. Dit vermoeden wordt bevestigd door het feit dat in het bestemmingsplan buitengebied dat voor het voornoemde bestemmingsplan van kracht was een behoorlijk grotere toegestane oppervlakte aan gebouwen was toegestaan.

Voor onderhavige locatie dient een procedure voor een omgevingsvergunning “handelen in strijd met regels RO” plaats te vinden om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het voornemen gaat uit van het realiseren van een opslagruimte en overkapping binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Op het terrein waarop deze ontwikkeling wordt gerealiseerd heeft ten tijde van de eerdere bestemmingswijziging/planologische procedure een bodemonderzoek plaatsgevonden. Nadien hebben ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden, waardoor het uitvoeren van een bodemonderzoek niet meer noodzakelijk is.

Bovendien is er geen sprake van een wijziging van de bestemming bedrijfsdoeleinden, waardoor er geen noodzaak is om een onderzoek naar de bodemkwaliteit in te stellen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem en grondwater geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

4.2.2 Geluid

Voor nieuwe activiteiten geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk kan zijn om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde.

Een dergelijk akoestisch onderzoek is in de onderhavige situatie niet noodzakelijk omdat er geen uitbreiding van de bestemming plaatsvindt, het te realiseren gebouw geen geluid gevoelig object betreft en de geplande activiteit niet tot een toename van geluid leidt. In het kader van de omgevingsvergunning milieu worden bovendien voorschriften opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting afkomstig van dit bedrijf op omliggende gevoelige objecten.

Geluid vormt dus geen belemmering voor het onderhavige project.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (verder Wlk) genoemd.

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal componenten. Hierbij gaat het om componenten als zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen.

Voor wat betreft de componenten zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wlk aangegeven op welke termijn aan de normen voldaan dient te worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde componenten zijn grenswaarden geformuleerd. Voor de componenten ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen zijn aanvullend richtwaarden opgenomen.

In Nederland kunnen twee componenten van de eerder genoemde componenten problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO₂ en fijn stof (PM₁₀). NO₂ wordt beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). Aangezien deze emissies problemen kunnen opleveren met betrekking tot overschrijdingen van de grenswaarden worden enkel deze componenten in onderhavig onderzoek in beschouwing genomen. Fijn stof (PM₁₀) wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen.

Verder kan worden opgemerkt dat in de Wlk ook grenswaarden zijn opgenomen voor de component PM_{2,5}. PM_{2,5} heeft echter een directe relatie met PM₁₀ waardoor kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM₁₀ wordt voldaan ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Derhalve wordt de component PM_{2,5} in onderhavig onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Ruimtelijke ontwikkelingen en de 'Wet Luchtkwaliteit'

In de Wlk is een flexibele koppeling aanwezig tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien een IBM-project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten wordt veroorzaakt. Het begrip NIBM bijdragen speelt dus een belangrijke rol in de regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen. In de regelgeving zijn alleen voor de componenten NO₂ en PM₁₀ NIBM-grenzen opgenomen aangezien dit in Nederland de meest kritische componenten zijn. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de afzonderlijke concentraties van de componenten NO₂ en PM₁₀ veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³. Deze maximale bijdrage is van toepassing op de minst gunstige plaats (zijnde de 'worst place' benadering).

Voor het voornemen geldt dat de luchtverontreiniging ten gevolge van het project wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het projectgebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen uitbreiding van het aantal transportbewegingen tot gevolg. Het initiatief leidt dan ook niet tot een toename van de componenten NO_x en PM₁₀.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonerings

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat

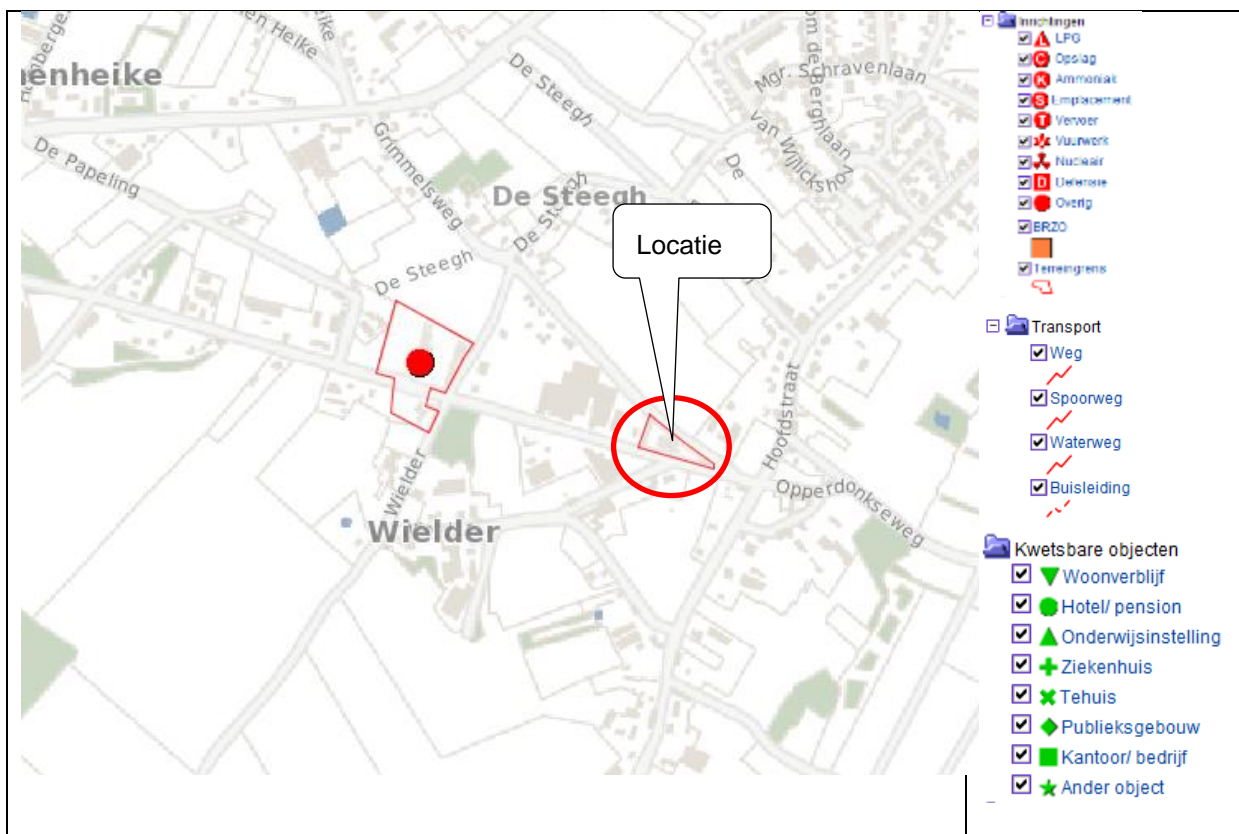
worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder vanuit het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied. Ten opzichte van de huidige bedrijfsactiviteiten verandert er naar de omgeving niets. De geplande activiteit leidt niet tot een verkleining van de afstand naar omliggende (gevoelige) functies. Derhalve vindt er geen beïnvloeding van het initiatief naar de omgeving plaats.

4.2.5 Externe veiligheid



Afbeelding 6, Bron; Riscokaart.nl

“Wapenmakerij Hendrix valt niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De ruimtelijke ordening rond het bedrijf is geregeld in de circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin staan A-, B- en C-zones: veiligheidsafstanden die aangehouden moeten worden tussen het opslaggebouw en de gevel van een object.

A-zone: de veiligheidszone waarbinnen de verblijftijd van personen zo kort mogelijk moet zijn;

B-zone: de veiligheidszone waarbinnen geen permanente of langdurige aanwezigheid van personen moet plaatsvinden;

C-zone: de veiligheidszone waarbinnen geen gebouwen moeten staan die slecht bestand zijn tegen overdruk.

Het ruimtebeslag van de uitbreiding van de opslagcapaciteit wordt getoetst aan het in 2013 verschenen rapport over de effectiviteit effect beperkende maatregelen PGS32 opslagen (RIVM, 28 april 2013). Hierin staat, dat de maatregel om ontplofbare stoffen in een honingraatconstructie op te slaan (zoals het geval bij Wapenmakerij Hendrix) de veiligheidsafstanden verkleint tot: A-zone: 13 meter, B-zone: 20 meter, C-zone: 40 meter.

Binnen zones A en B bevinden zich geen objecten van derden. Binnen zone C zijn geen objecten aanwezig die slecht bestand zijn tegen overdruk.

De activiteiten van Wapenmakerij Hendrix vormen geen belemmering voor de omgeving.

Verder liggen er in de directe omgeving van het projectgebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het projectgebied.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het project vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het projectgebied.”

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Bij de realisatie van de huidige bedrijfssituatie, met bijbehorende verharding, is een berekening gemaakt van de benodigde infiltratiecapaciteit. Deze infiltratiecapaciteit is destijds gerealiseerd in de vorm van grindkoffers. Met het onderhavige project vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats. In de infiltratie van het hemelwater is derhalve voorzien. Vanwege de beperkte oppervlakte van het project (ca 60 m²) heeft er bovendien geen wateradvies te worden ingewonnen bij het Waterschap.

Het aspect water is voldoende gewaarborgd en vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Wet natuurbescherming

4.4.1 Natura 2000

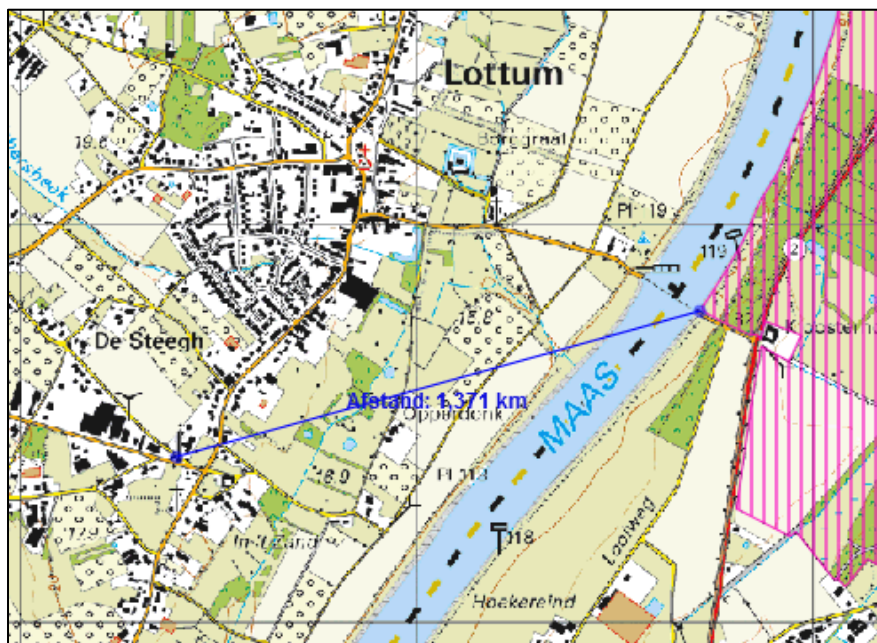
De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten
(art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden
- de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken
- handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen



In de onderhavige situatie is het dichtstbij gelegen natura 2000 gebied (Maasduinen) gelegen op ca 1.370 m. Er is nauwelijks sprake van uitbreiding van de activiteiten op de onderhavige locatie. In ieder geval zal de geplande verandering geen effect hebben op de natura 2000 gebieden.

4.4.2 Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn
- de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn
- de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn
- schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer
- jacht
- het vangen en doden van dieren
- in het wild levende dieren en planten
- handel en bezit van dieren en planten

Op de locatie waar de uitbreiding van het gebouw en de overkapping is gepland is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. De locatie is momenteel immers voorzien van een verharding, waardoor het voorkomen van beschermde planten en dieren valt uit te sluiten. Beschermde planten en dieren worden derhalve niet bedreigd.

4.4.3 Bescherming bossen

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

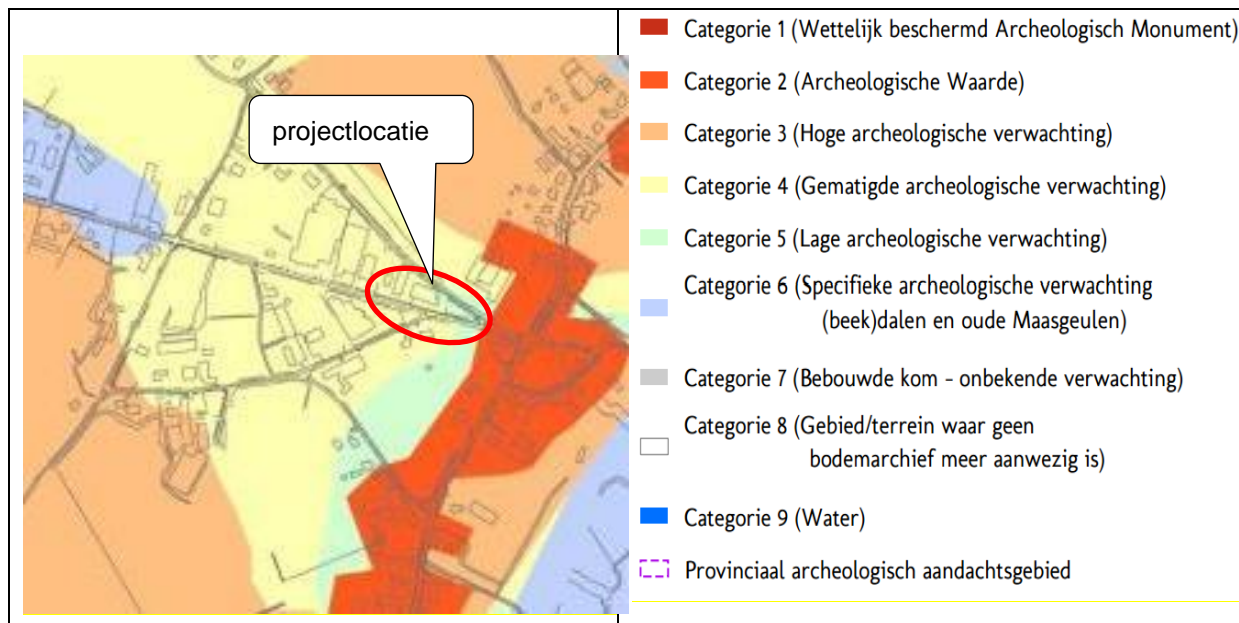
- een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- de invoer van en handel in hout en houtproducten.

Door de aanwezige verharding op de plaats waar het gebouw en de overkapping is gepland, zijn er geen bomen aanwezig en behoeven er dan ook geen bomen geveld te worden.

Vanuit de deelaspecten van de Wet natuurbescherming is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Het projectgebied is volgens de gemeentelijke kaart met indicatieve archeologische waarden gelegen in een gebied met een gematigde archeologische verwachting.



Afbeelding 7, Actualisatie van de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m ²)	Diepte (cm)
1	Wettelijk beschermde archeologische monumenten/gemeentelijke monumenten	altijd vergunningsplichtig (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	-
2	Gebied/terrein van archeologische waarde (inclusief AMK-dorpskernen)	100	30
3	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Gebied/terrein met een gematigde archeologische verwachting	2.500	50
5	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	geen onderzoeksverplichting	50
6	Gebied/terrein met een specifiek archeologische verwachting (beekdalen/oude Maasgeulen)	2.500	50
7	Bebouwde kom (onbekende archeologische verwachting buiten historische kern)	500	50
8	Gebied/terrein waar geen bodemarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Afbeelding 8, Tabel behorende bij archeologische maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas

In gebieden met een dergelijke aanduiding dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de verstoringsdiepte meer dan 50 cm bedraagt en de verstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt. Met het onderhavige project wordt plaatselijk weliswaar een diepere verstoring dan 50 cm veroorzaakt, echter de oppervlakte verstoord gebied bedraagt minder dan 2.500 m².

Cultuurhistorische waarden van een gebied worden bepaald door de aanwezigheid van historische bouwkunst (rijks- en gemeentelijke monumenten), -stedenbouw en/of cultuurlandschappen. Het onderhavige gebied wordt volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als bouwland. Van monumentale bebouwing is in het geheel geen sprake.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie is voldoende gewaarborgd en vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Het projectgebied is gelegen aan de Zandterweg te Lottum en is op deze straat ontsloten, de verdere ontsluiting verloopt grotendeels via deze weg, de Horsterdijk of de Grubbenvorsterweg en de A73. Vanuit het voornemen wordt geen extra aantrekkende werking verwacht ten aanzien van verkeersstromen. De huidige bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Er vindt echter geen uitbreiding in de activiteiten plaats waarvan een verkeersaantrekkende werking uitgaat. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen parkeren. Voor, naast en tussen de bestaande gebouwen is hier meer dan voldoende ruimte voor aanwezig.

Vervolgonderzoek heeft om de voorgaande reden niet plaatsgevonden. Het aspect verkeer en infrastructuur betekent geen belemmering voor het voornemen.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het voornemen betekenen.

4.8 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat het project kan worden gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan ter plaatse voorkomende waarden en zonder dat omliggende functies onaanvaardbare invloed ondervinden. Bovendien zal er, alvorens gebruik te maken van de gevraagde wijziging een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu worden ingediend bij het bevoegd gezag.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) dient in de ruimtelijke onderbouwing minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het project.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Horst aan de Maas zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het project. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. Wel zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het project betreft het uitbreiden van een bestaand gebouw met een gebouw en een overkapping.. Met de voorgenomen aanpassingen vinden er voor de omgeving geen merkbare veranderingen plaats. Het geplande gebouw ligt immers op het achterterrein en is voor de omgeving niet of nauwelijks waarneembaar. Bovendien vinden er geen andere activiteiten plaats dan de huidige activiteiten.

Gezien het voorgaande wordt het project maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6 Procedure

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het project in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o, de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen. Dit betekent dat er eerst een ontwerp besluit wordt genomen, welk gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt en waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend.

Vervolgens zal het definitieve besluit genomen worden en wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen en kan een beroep worden ingesteld.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van bovengenoemde termijn.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 24 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend bij de gemeente. Derhalve kan het definitieve besluit worden genomen.

7 Afweging en eindconclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er hierdoor geen beletselen zijn om de gewenste uitbreiding van een bestaand gebouw met een opslagruimte voor zwart kruit en Nitro alsmede een overkapping ten behoeve van opslag welke momenteel nog buiten plaatsvindt.