

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein 'De Sluis'

Gemeente Beuningen



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein 'De Sluis'

Gemeente Beuningen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

juli 2011

Datum vastgesteld:

27 september 2011

Projectgegevens:

TOE06-BEU00007-01a

REG06-BEU00007-01a

SVB01-BEU00007-01a

TEK06-BEU00007-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0209.BPterreindesluis-dfva

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
2	Beschrijving en analyse plangebied	3
2.1	Ruimtelijke opzet	3
2.2	Ontsluiting	4
2.3	Groen en water	4
2.4	Analyse De Sluis	5
2.5	Uitgangspunten voor bestemmingsplan	8
2.6	Bedrijfswoningen	10
2.7	Welstandsnota	10
3	Beleidsuitgangspunten	11
3.1	Structuurvisie Gelderland 2008	11
3.2	Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020	11
3.3	Revitaliseringvisie Westkanaaldijk/De Sluis	13
3.4	Nota van uitgangspunten	13
3.5	Waterbeleid	14
4	Planologische aspecten	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Geluid	20
4.3	Bodem en grondwater	21
4.4	Waterhuishouding	21
4.5	Kabels, leidingen en straalpaden	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Luchtkwaliteit	25
4.8	Brandveiligheid	25
4.9	Flora en fauna	26
4.10	Cultuurhistorische waarden en archeologie	26
5	Financieel-economische haalbaarheid	29
6	Het bestemmingsplan	31
7	Procedures	35
7.1	Vooroverleg conform artikel 10 Bro	35
7.2	Inspraak	40
7.3	Terinzagelegging	41
7.4	Vaststelling	41

Bijlagen:

- Inspraaknota
- Nota zienswijzen

Separate bijlagen:

- Notitie externe veiligheid, Royal Haskoning, 22 september 2008
- Onderzoek luchtkwaliteit, gemeente Nijmegen, april 2008

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein De Sluis in het zuiden van Weurt.

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied ligt langs het Maas- en Waalkanaal. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Westkanaaldijk, dat onderdeel vormt van de gemeente Nijmegen. Beide bedrijventerreinen, De Sluis en Westkanaaldijk, vormen onderdeel van een revitaliseringstudie. Aanleiding voor deze studie was de veroudering van de beide bedrijventerreinen. Door Buck Consultants International is in september 2003 een rapport uitgebracht waarin de conclusies van deze studie zijn beschreven. Bij het opstellen van de studie hebben de gevestigde ondernemers een grote rol gespeeld. Uiteindelijk doel is zoveel mogelijk draagvlak onder de ondernemers te creëren.

In het hierboven genoemde rapport worden de vigerende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen als belemmerende factoren voor de 'upgrading' van de bedrijventerreinen gesignaleerd. Eén van de conclusies uit het rapport is dan ook dat deze revitalisering alleen mogelijk is als er een nieuw bestemmingsplan opgesteld wordt, dat meer uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven biedt.

De gemeente Beuningen heeft, naar aanleiding van het rapport van Buck, Croonen Adviseurs gevraagd een Nota van Uitgangspunten op te stellen met daarin een aantal ruimtelijke en planologische uitgangspunten voor de revitalisering van bedrijventerrein De Sluis. De Nota van Uitgangspunten is op 1 februari 2005 akkoord bevonden door de gemeenteraad en heeft als uitgangspunt gediend voor het onderhavige bestemmingsplan.



Het plangebied

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Weurt en vormt onderdeel van een groter industriegebied rond het Maas-Waalkanaal. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de Thomas van Heereveldstraat en de achtertuinen van de aan deze straat gelegen woningen. Ten oosten van het plangebied loopt de Westkanaaldijk en het Maas- en Waalkanaal. In het zuiden grenst het plangebied aan de autobedrijven aan de Metaalweg (bedrijventerrein Westkanaaldijk). De grens wordt hier gevormd door een smalle afwateringssloot en, gedeeltelijk, door een rij Italiaanse populieren. De westgrens wordt gevormd door de Jonkerstraat, de oude verbindingsweg tussen Weurt en het westelijk deel van Nijmegen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
— Industrierrein Weurt	15-12-1981	23-12-1981
— Weurt-Zuid, gronden gelegen aan de Westkanaaldijk	20-11-1990	16-01-1991
— Industrierrein Weurt, herziening 1 (omroepbedrijf)	29-01-1991	22-03-1991
— Industrierrein Weurt, herziening Mortelweg 8	22-06-1993	01-10-1993
— Industrierrein Weurt, herziening Metaalweg 15	05-10-1993	26-11-1993
— Industrierrein Weurt-Zuid, gronden gelegen aan		
— de Westkanaaldijk, herziening 1	11-07-1995	14-09-1995

Momenteel is voor het plangebied een herzieningsplan in procedure, waarin het nieuwe beleid met betrekking tot de auto- en truckbedrijven is neergelegd: 'Industrierrein Weurt herziening 2004'. Met de inhoud van deze herziening is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

2 Beschrijving en analyse plangebied

In dit hoofdstuk wordt kort de huidige situatie van het plangebied beschreven. Na de beschrijving worden de sterke en zwakke punten opgesomd. Deze zijn overgenomen uit de Nota van Uitgangspunten voor bedrijventerrein De Sluis. Tot slot worden de randvoorwaarden zoals deze in de Nota van Uitgangspunten zijn opgenomen verder uitgewerkt en wordt beschreven hoe hiermee is omgegaan in dit bestemmingsplan.

In de derde paragraaf wordt expliciet ingegaan op de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied. Tot slot staat beschreven hoe de welstandscommissie omgaat met bouwplannen binnen het bedrijventerrein De Sluis.

2.1 Ruimtelijke opzet

Het bedrijventerrein De Sluis ligt ten zuiden van het dorp Weurt en vormt onderdeel van een grotere bedrijvenzone ten westen van het Maas-Waalkanaal. Het terrein ligt ingesloten tussen het kanaal en de kanaaldijk aan de oostzijde, de woonbebouwing van Weurt in het noorden, het bedrijventerrein Westkanaaldijk (gemeente Nijmegen) in het zuiden en de Jonkerstraat in het westen. Op het terrein zelf wordt de structuur voornamelijk bepaald door het wegenpatroon. Centraal over het bedrijventerrein loopt de Metaalweg in oost-westelijke richting. Deze weg kent twee doodlopende zijstraten (beide ook Metaalweg genaamd) en twee zijstraten die vanaf het bedrijventerrein naar het woongebied van Weurt lopen. De Houtweg en de Mortelweg zijn voor vrachtverkeer niet toegankelijk vanwege een hoogtebeperking.



Luchtfoto van het plangebied

Aan de Metaalweg zijn de grotere bedrijven gevestigd. Aan de zijstraten is de bebouwing, als ware het een overgang naar de woonbebouwing van Weurt, kleinschaliger van karakter. Aan de zijstraten zijn dan ook meer kleine bedrijven gevestigd.

Het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein vormt een bijzonder onderdeel van het plangebied. Hier is een aantal kantoren, een bedrijfsverzamelgebouw en een klein sportcomplex aanwezig. Ruimtelijk gezien maakt dit gedeelte van het plangebied meer deel uit van de kern Weurt dan van het bedrijventerrein De Sluis.

2.2 Ontsluiting

Zoals hierboven beschreven speelt het wegenpatroon een grote rol bij de opbouw van het bedrijventerrein De Sluis. De Metaalweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van het terrein. In het zuidwesten sluit deze weg aan op de Hogelandseweg, de centrale ontsluitingsweg van bedrijventerrein Westkanaaldijk. Vrachtverkeer vanaf de A73 maakt gebruik van deze brede ontsluitingsweg om de bedrijven op De Sluis te bereiken. In het oosten sluit de Metaalweg aan op de Westkanaaldijk. De Westkanaaldijk loopt richting het noorden en sluit aan op de Heemstraweg in het noorden van Weurt en op de brug over het kanaal. Op deze manier kan het bedrijventerrein Oostkanaaldijk aan de overzijde van het Maas-Waalkanaal bereikt worden.

Het bedrijventerrein is, vanuit de woonstraten van Weurt niet toegankelijk voor vrachtverkeer. Om vrachtverkeer uit de kern te weren zijn over de toegangswegen vanuit de kern 'poorten' gebouwd.



2.3 Groen en water

Binnen het plangebied komt een aantal groenplekken en waterlopen voor. In het noordwesten is een groene bufferzone aanwezig tussen de woonbebouwing aan de Thomas van Heereveldstraat en de bedrijfsbebouwing van De Sluis. Door deze groene strook loopt een informeel wandelpad dat aansluit op de steegjes tussen de woonbebouwing. Zowel de oostelijke als de westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door groenstroken. In het westen dient deze strook om de opslagterreinen bij de hier gevestigde bedrijven te camoufleren. Ten oosten van het plangebied ligt de kanaaldijk met een groen talud. Langs weerszijde van de weg over de dijk (de Westkanaaldijk) is een oude bomenrij aanwezig die het plangebied ruimtelijk afsluit.



2.4 Analyse De Sluis

In de Nota van Uitgangspunten voor het bedrijventerrein De Sluis is een aantal sterke en zwakke punten opgesomd. Hieronder worden deze kort opgesomd. Beide opsommingen worden ondersteund door een illustratie.

2.4.1 Sterke punten

Duidelijk aanwezige groenstructuur aan de randen

Nagenoeg rond het hele terrein is een groene buffer aanwezig. Alleen daar waar de doorsteken richting de woonkern Weurt aanwezig zijn, is geen groenstrook aanwezig. De groene buffers vormen duidelijke grenzen rond het bedrijventerrein. In het oosten ligt de dijk langs het Maas-Waalkanaal met een bomenrij langs beide zijden van de weg. Tussen de dijk en het bedrijventerrein is een strook met laag groen en gras aanwezig.

In het zuiden wordt de groene grens gevormd door een waterloop en (deels) door een rij Italiaanse Populieren. Deze bomen vormen een duidelijke grens die vanaf het hele bedrijventerrein te zien is.

In het westen en noorden wordt de grens gevormd door een brede groenstrook met opgaand groen. In het westen zorgt dit groen voor een groene aankleding van de daar aanwezige bedrijven en opslagterreinen. In het noorden wordt dit gevormd door een informeel wandelbos.

Brede wegen

Alle wegen binnen het plangebied zijn breed gedimensioneerd, aangezien er veel vrachtverkeer over de wegen komt. Vooral de Metaalweg heeft een zeer breed profiel. Dit biedt ruimte voor eventuele ontwikkelingen van de aan deze weg gelegen bedrijven en verdere aankleding van de weg.

Duidelijke hiërarchie in wegen

Binnen De Sluis is een duidelijke hiërarchie van wegen aanwezig. De Metaalweg vormt duidelijk de hoofdweg, de Houtweg en de Mortelweg zijn hier zijstraten van. Langs de zijstraten zijn kleinere bedrijven gevestigd die qua maat en schaal beter aansluiten op de woonbebouwing van Weurt.

Goede aansluiting op structuur Weurt

De Houtweg en de Mortelweg sluiten aan op de wegenstructuur van de woonkern Weurt. De bebouwing aan deze kant van het plangebied heeft ook een kleinschaliger karakter.



Sterke punten binnen het plangebied

2.4.2 Zwakke punten

Zowel de uitstraling van het terrein als geheel als de individuele panden laat te wensen over.

De beeldkwaliteit van de bedrijven is erg verschillend en laat vaak te wensen over. De uitstraling van het bedrijventerrein als geheel is hierdoor rommelig en vertoont geen samenhang.

Rommelig straatbeeld, veel geparkeerde auto's en vrachtwagens.

Door het brede profiel van de wegen (vooral de Metaalweg) wordt er veel geparkeerd langs de wegen. Dit versterkt het rommelige beeld van het bedrijventerrein.

Onduidelijke openbare ruimte Metaalweg, verspringende rooilijn.

De bedrijven kennen allemaal een andere afstand tot de weg. De openbare ruimte rond de wegen heeft hierdoor een onduidelijke vorm.

Opslagterreinen (voor onder andere vrachtwagens) in het straatbeeld.

Op een aantal punten is zicht op de rommelige opslagterreinen bij bedrijven. Ook van buiten het bedrijventerrein domineert op een aantal punten de aanwezigheid van de buitenopslag.

Wens ondernemers verder uit te breiden dan momenteel mogelijk is.

De vigerende bestemmingsplannen voor De Sluis bieden niet voldoende mogelijkheden voor de bedrijven op uit te breiden. Dit is echter wel de wens van een aantal ondernemers.

Onduidelijke hoofdentrees van het bedrijventerrein (in het zuidwesten en oosten van het terrein).

Het bedrijventerrein kent twee duidelijke entreegebieden. In het zuidwesten sluit de Metaalweg aan op de Hogelandseweg en in het oosten sluit de Metaalweg aan op de Westkanaaldijk. Beide entrees hebben geen duidelijke uitstraling. Dit komt de uitstraling van het bedrijventerrein als geheel niet ten goede.

Doodlopende straten in de noordwesthoek.

In het noordwesten van het bedrijventerrein is een tweetal doodlopende wegen aanwezig. Doodlopende wegen zijn zowel in verkeerstechnisch oogpunt als in het kader van de sociale veiligheid niet wenselijk.

Veel verschillende soorten bedrijven, weinig samenhang in bedrijfsvoering.

De bedrijven onderling vertonen functioneel gezien geen grote samenhang. Op het bedrijventerrein zijn veel verschillende bedrijven gevestigd. Om bijvoorbeeld logistieke redenen is het wenselijk aan elkaar gerelateerde bedrijven bij elkaar te plaatsen.

Oostelijk deel: confrontatie woningen en bedrijfspanden.

In de noordoosthoek van het bedrijventerrein is een confrontatie van het bedrijventerrein en de woningen in Weurt. Er is wel sprake van een overgang vanuit het bedrijventerrein naar de woonbuurt, doordat hier een aantal kantoren en kleinere bedrijven gevestigd is.



Zwakke punten binnen het plangebied

2.5 Uitgangspunten voor bestemmingsplan

In de Nota van Uitgangspunten voor het bedrijventerrein De Sluis is, na aanleiding van de analyse van het bedrijventerrein, een aantal uitgangspunten gegeven voor het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder worden deze uitgangspunten beschreven naar aanleiding van de voorgestelde ruimtelijke maatregelen. Per maatregel is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan.

Voorgestelde ruimtelijke maatregelen

De gewenste beeldeenheid en herkenbaarheid van het bedrijventerrein kan uit ruimtelijk oogpunt tot stand komen door een heldere, doorlopende structuur van de wegprofielen. Daarnaast dienen de entreegebieden opgewaardeerd te worden.

Deze structurele opwaardering van het bedrijventerrein is afhankelijk van de medewerking en bereidwilligheid van de gehuisveste ondernemers. Het openbare gebied (eigendom gemeente) biedt namelijk nauwelijks ruimte voor de voorgestelde maatregelen. De volgende maatregelen dienen daarbij als randvoorwaarden voor de opwaardering.

Handhaving en versterking van de bestaande groenstructuur

Al het bestaande groen is in het bestemmingsplan opgenomen als de bestemming 'Groendoeleinden'. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan.

Herprofilering van de verschillende wegen

De breedte van de wegen biedt mogelijkheden voor herprofilering. Met de herprofilering kan de uitstraling van het bedrijventerrein als geheel verbeterd worden. Het bestemmingsplan kan de inrichting van de openbare ruimte niet regelen. Hiervoor kan eventueel een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

Opwaardering entreegebied door toevoeging bebouwing

In het bestemmingsplan is bebouwing toegestaan aan weerszijden van de entreegebieden. De uitstraling van de bebouwing kan echter niet binnen het bestemmingsplan geregeld worden. Hiervoor kan, indien gewenst, een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

Introductie van een strakke voorgevelrooilijn langs Metaalweg

Langs de Metaalweg is een strakke voorgevelrooilijn (de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak) aangehouden. De naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak dient voor ten minste 60% met bedrijfsgebouwen te zijn bebouwd. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Uitbreiding van bedrijven, waar mogelijk, is toestaan

In vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen is het toegestane bebouwingspercentage per perceel verhoogd tot 80%, daar waar dat vanuit Externe Veiligheid mogelijk was. Bedrijven dienen rekening te houden met een afstand van 3 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen.

De voorgevel dient in het naar de weg gekeerde gedeelte van het bouwvlak te worden gebouwd. Verder is een maximale goot- en nokhoogte op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Alle bebouwing ten zuiden van de Metaalweg en in de zone tot 40 meter ten noorden van de Metaalweg mag tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd. In het noordelijk deel van het plangebied is een maximale hoogte van 10 meter toegestaan.

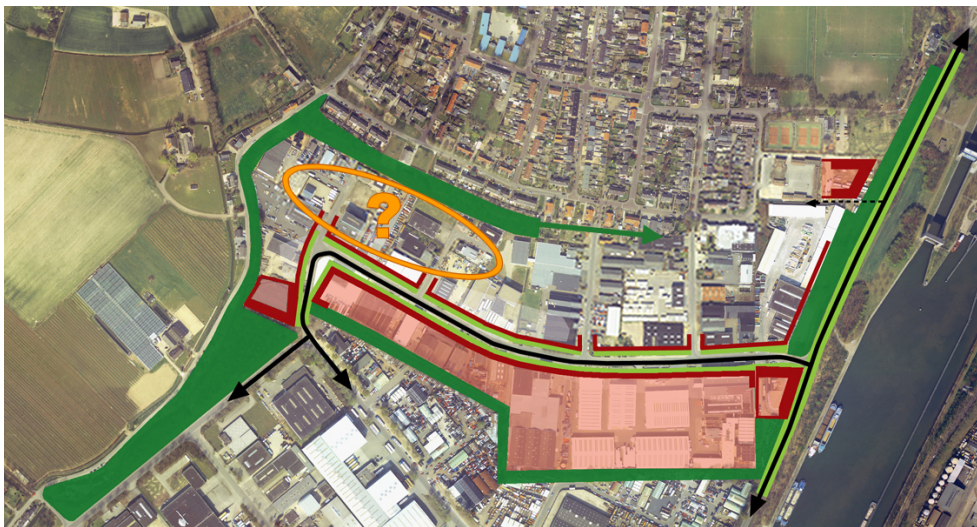
Door middel van het opnemen van deze globale maten is bebouwing op een flexibele manier binnen het bouwvlak op te richten. Daarnaast beschikken de verschillende ondernemers beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Parkeren op eigen terrein oplossen

Het parkeren voor de bedrijven dient te worden opgelost op eigen terrein. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij eventuele uitbreiding van de bedrijven. Te allen tijde dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de parkeerbehoefte van het bedrijf.

Herstructurering noordwestelijk deel De Sluis

In de Nota van Uitgangspunten wordt ook gesproken over de herstructurering van het noordwestelijk deel van het plangebied. Omdat over dit aspect nog niet voldoende duidelijkheid bestaat, is in dit bestemmingsplan de geldende bedrijfsbestemming vooralsnog gehandhaafd.



Visie bedrijventerrein De Sluis

2.6 Bedrijfswoningen

Het streefbeeld bij revitalisering is, gezien vanuit de functionaliteit van het bedrijventerrein, erop gericht dat in de gebieden die specifiek zijn bestemd en ingericht voor bedrijfsactiviteiten, geen onnodige belemmerende en/of frustrerende factoren voorkomen. Vanuit dit streefbeeld worden bedrijfswoningen niet langer passend geacht. Immers:

- bedrijfswoningen kunnen een optimale bedrijfsvoering en –ontplooiing negatief beïnvloeden, vooral omdat vanuit de rijksoverheid ten opzichte van bedrijfswoningen steeds stringenter milieunormen worden gesteld.
- uit de praktijk blijkt dat bedrijfswoningen vaak los van het bijbehorende bedrijf worden verkocht, hierdoor ontstaat burgerbewoning op het bedrijventerrein. Burgerwoningen worden, geredeneerd vanuit aanvaardbaar woonklimaat en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein, onaanvaardbaar geacht. Daarnaast is handhaving op dit punt erg lastig.
- vanuit het volledig benutten van de bestaande ruimte (intensief ruimtegebruik) op het bedrijventerrein vormen bedrijfswoningen een belemmering.
- door voortschrijdende techniek is de noodzaak van een bedrijfswoning in veel gevallen niet of niet meer aanwezig.
- de potentiële risico's voor de bewoners van bedrijfswoningen in verband met mogelijke calamiteiten is groter dan voor bewoners in verder afgelegen woonwijken.

Randvoorwaarde voor revitalisering van het bedrijventerrein is, vanuit functionele invalshoek, het uitsluiten van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van bedrijfswoningen dan ook niet mogelijk gemaakt.

2.7 Welstandsnota

Voor de gemeente Beuningen is een welstandsnota opgesteld. In deze welstandsnota staat een aantal criteria beschreven die de welstandscommissie hanteert bij het beoordelen van bouwaanvragen.

Het plangebied is opgenomen in het bebouwingstype 'bedrijventerreinen'. De bedrijventerreinen binnen de gemeente Beuningen vallen volgens de welstandsnota binnen welstandsniveau 3, de soepele toetsing. Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al teveel problemen verdragen.

De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en verblijfswaarde.

Aangegeven is dat er een stimuleringsbeleid gevoerd kan worden om burgers aan te sporen mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

3 Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken van de provincie Gelderland, het KAN en de gemeente Beuningen met betrekking tot bedrijvigheid besproken. Alleen het beleid dat voor het plangebied van toepassing is staat aangegeven. Tevens komt het waterbeleid aan de orde.

3.1 Structuurvisie Gelderland 2008

In het Streekplan van de provincie Gelderland (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 29 juni 2005) wordt het provinciale beleid in verschillende thema's uitgewerkt. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Het provinciale ruimtelijke beleid uit de structuurvisie vindt zijn basis in het Streekplan.

Daarnaast beschikt de provincie met de invoering van de nieuwe Wro over de mogelijkheid een provinciale ruimtelijke verordening op te stellen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Met de verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Voor bestaande bedrijventerreinen staat het volgende beschreven:

De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Wanneer dit niet het geval is, dient de ontwikkeling van bedrijventerreinen ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en dus zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande stedelijke gebied en infrastructuur. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is het hanteren van minimale bouwhoogten een instrument om met een beperkt ruimtebeslag veel functies te combineren (in pandig of gezamenlijk parkeren, in pandige opslag, bebouwingspercentages, ondergronds bouwen).

In de structuurvisie wordt verder ingegaan op beleid dat specifiek geldt voor het Knoop punt Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Beuningen deel van uitmaakt. Hierin worden de kernpunten uit de Startnota voor het nieuwe Regionaal structuurplan 2005-2020 kort samengevat. Wat deze kernpunten zijn, is te lezen in de paragraaf over deze Startnota.

3.2 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Op 26 oktober 2006 heeft de KAN-raad het Regionaal Plan (RP) 2005-2020 voor de stadregio Arnhem Nijmegen vastgesteld. Op 27 februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland het RP, op een klein onderdeel na, goedgekeurd.

Het RP heeft de status van regionaal structuurplan zoals bedoel in artikel 36 van de WRO. Dit betekent dat bestemmingsplannen van de twintig regiogemeenten moeten passen binnen de beleidslijnen van het RP.

De stadsregio wil in de periode tot 2020 werken aan een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio. Het RP spreekt zich uit over tal van onderwerpen en thema's: ruimte, economie, natuur, sociaal, cultuur, mobiliteit. Het beleid van de stadsregio is gewijzigd ten opzichte van het vorige regionale structuurplan. In het RP 2005-2020 kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte om op die manier nieuw ruimtebeslag te beperken.

Dit in tegenstelling tot het vorige structuurplan, dat met name was gericht op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen. In het RP zijn de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd om te komen tot een hoogwaardige regionale ontwikkeling.

Het RP zet voornamelijk in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in de stad en het buitengebied. Herstructurering en herontwikkeling van het bestaande is hierbij het devies. De transformatie van het bestaande kan op drie manieren bijdragen aan de regionale ontwikkeling:

- transformatie als kwaliteitsimpuls voor verouderde gebieden;
- transformatie als intensivering van huidige functies en nieuwe functiecombinaties;
- transformatie die leidt tot functieverandering.

In het RP zijn tien bestuurlijke prioriteiten opgenomen die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de regio. Eén van deze prioriteiten is de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Concentratiegebieden voor regionale bedrijventerreinen liggen in drie aangewezen zones langs de autosnelwegen A12, A15 en A73. Voor deze ontwikkelingszones wordt onderlinge differentiatie nagestreefd. Daarnaast blijft er aandacht voor herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Hierbij wordt de SER-ladder toegepast: eerst verdichting, hergebruik en revitalisering; daarna pas uitbreiding.



Beleidskaart 2005-2015

Bedrijventerrein De Sluis is op de Beleidskaart aangeduid als 'bestaand bedrijventerrein'. Het terrein ligt binnen de 'contour woningbouw' die rond de kern Weurt is getrokken. Voor bestaande bedrijventerreinen dienen de instrumenten uit de 'Nota bedrijventerreinen KAN' (oktober 2003) te voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau te worden toegepast.

3.3 Revitaliseringvisie Westkanaaldijk/De Sluis

In september 2003 is door Buck Consultants International, in opdracht van de gemeenten Beuningen en Nijmegen, een revitaliseringvisie opgesteld voor de bedrijventerreinen De Sluis en Westkanaaldijk.

De doelstelling van de studie is driedelig:

- Het opstellen van een gemeentelijke visie voor de revitalisering van Westkanaaldijk/De Sluis die gebaseerd is op de meest recente ontwikkelingen op en rondom het terrein.
- Het creëren van draagvlak bij ondernemers en gemeente om gezamenlijk de revitalisering ter hand te nemen, zodat er een breed gedragen plan voor de revitalisering van Westkanaaldijk/De Sluis tot stand kan komen.
- Het opstellen van een revitaliseringprogramma waarin de visie wordt uitgewerkt in concrete projecten.

De visie van de gemeente Beuningen wat betreft de herstructurering van De Sluis richt zich op korte termijn met name op een upgradering van de openbare ruimte om de uitstraling van het terrein te verbeteren. Op de langere termijn moet worden toegewerkt naar clusters van bedrijvigheid. Het aandeel van de zware industrie moet waar mogelijk worden beperkt.

In de visie zijn de volgende randvoorwaarden voor de revitalisering en herstructurering voor De Sluis opgenomen:

- geen verplaatsing van bestaande bedrijven;
- geen doodlopende wegen;
- opwaardering kwaliteit openbare ruimte;
- representatieve entree van het bedrijventerrein.

Bij de voorgestelde maatregelen voor de revitalisering van De Sluis is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze voorwaarden.

3.4 Nota van uitgangspunten

In november 2004 is door Croonen Adviseurs een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze is op 1 februari 2005 door de gemeenteraad van de gemeente Beuningen vastgesteld. De uitgangspunten die in deze nota opgesomd zijn, zijn in voorliggend bestemmingsplan (paragraaf 2.5) opgenomen.

3.5 Waterbeleid

Algemeen

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Hierin moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap voor te leggen. Hiertoe moet, afhankelijk van de ingreep, overleg worden gevoerd met de waterbeheerder.

De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling is: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft'. De doelstelling specifiek voor stedelijk water is: 'Stedelijke watersystemen zijn een belangrijke 'drager' voor stads-landschappen'. De Vierde Nota Waterhuishouding benadrukt het afkoppelen van verhard oppervlak en het infiltreren van afstromend regenwater. Het streven is om aan het eind van de planperiode (2006) 20% van het verhard oppervlak binnen bestaand stedelijk gebied afgekoppeld te hebben. Maar hierbij moet wel gelet worden op de aanpak van diffuse verontreinigingsbronnen (bedrijven, goten, wegen, etc.).

Waterbeleid in de 21e Eeuw 'Anders omgaan met water'

Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf van de toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Het vereiste van deze watertoets is per 1 november 2003 in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vastgelegd. Deze watertoets moet worden toegepast bij het opstellen van structuurplannen en bestemmingsplannen en bij het volgen van afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een tweede aspect uit dit beleidsstuk is het hanteren van de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als strategie voor het tegengaan van wateroverlast. Hoger gelegen en/of bovenstrooms gelegen gebieden mogen niet langer hun waterproblemen afwentelen op lager gelegen respectievelijk benedenstrooms gelegen gebieden.

Derde Gelders Waterhuishoudingsplan 2005-2009

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2004 het nieuwe (derde) Gelders Waterhuishoudingsplan (WHP3) vastgesteld. Met het WHP3 wil de provincie Gelderland de komende vier jaar haalbare en betaalbare resultaten boeken in het waterbeheer.

Het WHP3 schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van de grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Goed waterbeheer is een essentieel onderdeel van de zorg voor de omgevingskwaliteit in Gelderland. Water biedt kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

De beleidshoofddijnen hebben voornamelijk betrekking op het landelijk gebied en zijn minder van belang voor het hier aan de orde zijnde plangebied. Wel belangrijk is dat het grondwaterbeheer van 2004 geleid dient te worden door het draagkrachtprincipe en niet langer door onttrekkingplafonds.

Het plangebied ligt echter niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone).

In de lijn van de Europese Kaderrichtlijn Water wil de provincie dat alle gemengde overstorten op de regionale oppervlaktewateren worden gesaneerd.

Daartoe moet elke verandering in de stedelijke waterketen en/of stedelijke herstructurering worden benut. Afkoppelen speelt daarin een belangrijke rol.

Waterplan gemeente Beuningen

De gemeente Beuningen en het Waterschap Rivierenland hebben de handen ineengeslagen om een waterplan voor Beuningen te maken. Dit plan is in maart 2005 door de raad vastgesteld.

De Stroomgebiedvisie van Waterschap Rivierenland is een van de peilers voor het waterplan van de gemeente Beuningen geweest.

In de Stroomgebiedvisie Rivierenland is de rijksnota 'Waterbeleid voor de 21ste eeuw' vertaald.

De ambities op het gebied van water in Beuningen zijn onder te verdelen in vijf categorieën, die in het Waterplan verder uitgewerkt zijn:

- Afkoppelen: het afkoppelen van 25% van het verhard oppervlak van het gemengde stelsel in 2010 en 100% afkoppelen in nieuwbouwplannen.
- Waterkwaliteit: verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit in Beuningen conform de functietoekenning aan het oppervlaktewater.
- Het toekennen van functies aan het oppervlaktewater: hiervoor zijn functietypen gedefinieerd die bestaan uit een onderling samenhangend geheel van doelstellingen met betrekking tot waterkwaliteit, waterkwantiteit, natuurwaarden, inrichting en onderhoud.

Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functietypen: natuurlijk water; belevingswater; kijkwater. Het beheer en onderhoud wordt hierop aangepast.

- Veiligheid: bij de aanleg en inrichting van waterlopen bewust rekening houden met de kindveiligheid van het water.
- Waterbeleving: water meer zichtbaar maken in Beuningen en elementen toevoegen, zodat het water meer beleefd wordt.

Voor ruimtelijke plannen is, naast het vroegtijdig betrekken van waterhuishoudkundige aspecten in de planvorming, de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' van belang. De achtergrond van dit laatste principe is dat door de versnelde afvoer van hemelwater stroomafwaarts problemen in de waterhuishouding ontstaan. De versnelde afvoer moet worden tegengegaan.

Dat kan door water zoveel mogelijk vast te houden op de plaats waar het valt, zodat het kan infiltreren in de bodem of later langzaam wordt afgevoerd. Wanneer dit niet mogelijk is, moet het water worden getransporteerd naar plaatsen, die speciaal zijn bestemd voor berging van het water (bergingsgebieden). Is de capaciteit van deze berging bereikt, dan pas mag het water stroomafwaarts worden afgevoerd. Het effect hiervan is dat de piekafvoeren uit het gebied bij extreme neerslag afvlakken en stroomafwaarts niet voor problemen zorgen.

In 2005 is het rioolstelsel van Weurt doorgerekend. In de aanbevelingen van het basisrioleringsplan zijn voor het industrieterrein De Sluis de volgende maatregelen vastgelegd:

- het saneren van foutieve aansluitingen;
- het ombouwen van het gescheiden rioolstelsel tot een verbeterd rioolstelsel.

Daarnaast gaat de gemeente onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden om op langere termijn verhard oppervlak van het bedrijventerrein af te koppelen van het rioolstelsel.

Overigens is het zo dat weliswaar de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden vergroot, maar in de praktijk zal dit geen dan wel nauwelijks een toename betekenen van het verharde oppervlak, omdat de bij de bedrijfsbebouwing behorende onbebouwde terreinen nu reeds nagenoeg geheel zijn verhard als parkeerterrein en opslag- en parkeerruimte.

Overleg waterschap

Met het Waterschap Rivierenland is over het concept van het voorontwerpbestemmingsplan en de waterhuishoudkundige aspecten hierin overleg gevoerd. Het waterschap heeft met een brief van 20 oktober 2005 gereageerd, hetgeen heeft geleid tot aanpassing van deze plantoelichting, de verbeelding en de regels.

4 Planologische aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieu-belastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

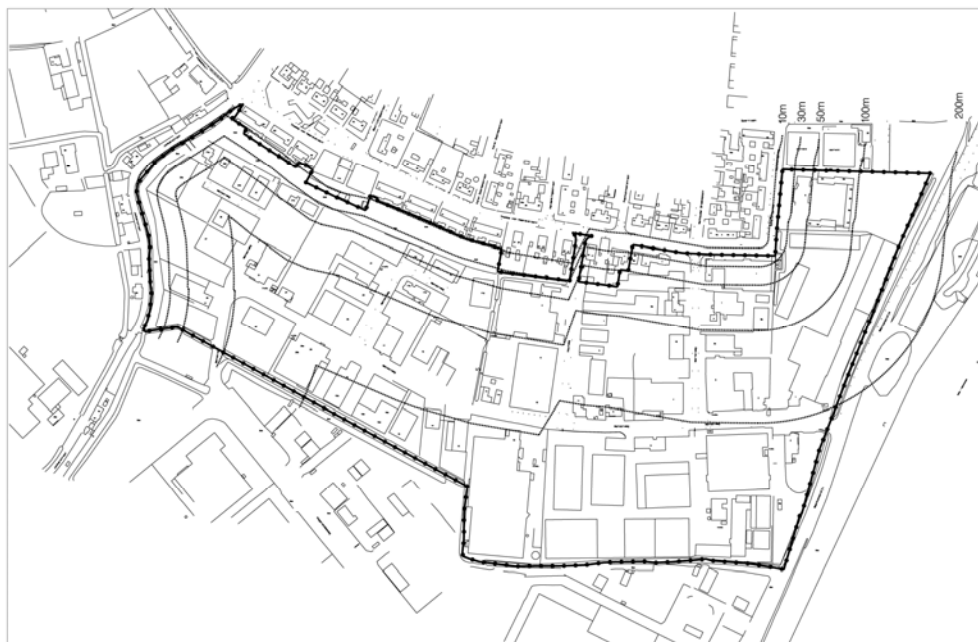
In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (gromazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor een inrichting (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

4.1.2 Milieuzonering De Sluis

In voorliggend bestemmingsplan is voor bedrijventerrein De Sluis een zonering opgenomen. Het plangebied grenst in het zuiden en oosten aan bestaande bedrijventerreinen. Ten opzichte van deze terreinen, die niet hindergevoelig zijn, hoeven geen afstanden in acht te worden genomen. Ten noorden en westen van De Sluis staan woningen. Voor de woningen ten noorden van het bedrijventerrein (in de kern Weurt) is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor de woningen ten westen van De Sluis is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op onderstaande afbeelding zijn vanuit deze woningen afstanden van 10, 30, 50, 100 en 200 meter uitgezet.



Indicatieve afstanden tot woningen buiten het plangebied

Uit het kaartbeeld kan worden afgeleid dat op bedrijventerrein De Sluis bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 in principe rechtstreeks kunnen worden toegestaan.

Op basis van onder meer de gemeentelijke uitgangspunten en het provinciale beleid is bepaald dat bedrijven in de categorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1 rechtstreeks toelaatbaar zijn in (delen van) het plangebied, voor zover deze bedrijven voorkomen op de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het beleid met betrekking tot categorie 1-bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid niet toe te staan op bedrijventerreinen.

Dergelijke lichte bedrijvigheid is immers, gezien de beperkte hinder, goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of woongebieden en past minder goed op bedrijventerreinen zoals De Sluis.

Het globale kaartbeeld met indicatieve afstanden is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan vertaald in een concrete zonering, die is gebaseerd op de kadastrale ondergrond.

De zonering komt terug in vier bedrijfsbestemmingen ('Bedrijf-1', 'Bedrijf-2', 'Bedrijf-3' en 'Bedrijf-4'). Binnen de verschillende bestemmingen is bedrijvigheid in bepaalde categorieën toegestaan:

- Bedrijf-1: bedrijvigheid in milieucategorie 2 (indicatieve afstand 30 meter).
- Bedrijf-2: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 3.1 (indicatieve afstand maximaal 50 meter).
- Bedrijf-3: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 3.2 (indicatieve afstand maximaal 100 meter).
- Bedrijf-4: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 4.1 (indicatieve afstand maximaal 200 meter).

Hierbij geldt dat langs de noordelijke rand van De Sluis uitsluitend bedrijvigheid in categorie 2 is toegestaan. Langs de westelijke rand is bedrijvigheid in categorie 2 en 3.1 toegestaan. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is de zwaarste bedrijvigheid (tot categorie 4.1) mogelijk gemaakt.

4.1.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van afwijking.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

Tenslotte zijn, teneinde de beoogde kwaliteit van het bedrijventerrein in voldoende mate te kunnen waarborgen, diverse categorieën van bedrijven niet toegelaten in de bedrijfsbestemmingen.

Te noemen zijn onder andere:

- aardolie- en steenkoolverwerkende industrie;
- compostbedrijven;
- vleesverwerkende bedrijven;
- alle soorten van autobedrijven;
- groothandel in ijzer en staalschroot, waaronder autosloperijen.

4.1.4 Bestaande bedrijven

In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, hetzij omdat ze niet in de goede milieucategorie vallen, hetzij omdat ze niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Op een aantal locaties is bedrijvigheid gevestigd die formeel een te hoge milieucategorie heeft. Deze bedrijven zijn echter door middel van de omgevingsvergunning voor een inrichting of milieuregeling zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen wordt voorkomen.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de bestemming waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding. Op eenzelfde manier zijn ook niet-bedrijfsfuncties (bedrijfswoningen, kantoren) die eigenlijk in het kader van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet langer gewenst zijn op het bedrijventerrein, positief bestemd.

4.2 Geluid

Industrielawaai

Rond het industrieterrein De Sluis is op grond van de Wet geluidhinder een zone industrielawaai vastgesteld. In voorliggend bestemmingsplan zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen dan ook toegestaan. De zone industrielawaai wordt gevormd door de 50 dB(A)-contour. Buiten deze zone mag het geluid vanwege de bedrijvigheid op het bedrijventerrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Per bedrijf is dit in een vergunning vastgelegd of via een Algemene maatregel van bestuur (Amvb) geregeld.

De zone industrielawaai ligt buiten het plangebied. Hierdoor is de begrenzing van de zone niet zichtbaar op de verbeelding en heeft deze geen consequenties voor de regels.

Verkeerslawaa

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies worden toegelaten, is hiervoor géén akoestisch onderzoek vereist op grond van de Wet geluidhinder.

4.3 Bodem en grondwater

In de gemeente Beuningen is op basis van de beschikbare bodemgegevens een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart bevat samen met het bodembeheersplan de kaders voor het hergebruik van de grond als bodem binnen de gemeente.

Bedrijventerrein De Sluis hoort volgens de bodemkwaliteitskaart in bodembeheerzone 'licht verontreinigd'. Grond van het industrieterrein kan binnen de gemeente Beuningen alleen met een bodemonderzoek of een erkende partijkeuring als bodem hergebruikt worden.

Verontreinigingen

Op het bedrijventerrein is een aantal gevallen van bodemverontreiniging bekend. Bedrijven kunnen zich aansluiten bij de BSB (Stichting Bodemsanering in gebruik zijnde bedrijfsterreinen). De BSB voert bij de aangesloten bedrijven een bodemonderzoek uit. Indien nodig wordt een nader onderzoek en eventueel een sanering uitgevoerd. De gemeente wordt door de BSB niet op de hoogte gehouden van de aangetroffen verontreinigingen.

Voor zover bekend bij de gemeente is op de volgende locaties een verontreiniging aanwezig:

- Houtweg 1;
- Metaalweg 3-5;
- Metaalweg 11/Houtweg 5;
- Metaalweg 18-20, deels gesaneerd.

4.4 Waterhuishouding

Watertoets

In deze paragraaf zijn de resultaten neergelegd van in het kader van de watertoets gevoerde overleg met de waterbeheerder. Hiertoe is het concept van het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Rivierenland.

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het bedrijventerrein De Sluis en in groter verband van het bedrijventerrein Westkanaaldijk van de gemeente Nijmegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van A-watergangen, die gedeeltelijk overkluisd zijn. Het betreft een open watergang op de zuidgrens en op de oostgrens van het plangebied en een watergang vanuit die vanuit de zuidelijke watergang dwars door het plangebied loopt naar de Thomas van Heereveldstraat. Deze laatste watergang is grotendeels overkluisd. De watergangen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland.

De bestemmingsbreedte van de waterlopen en overkluiste watergangen is met het oog op voldoende bescherming van deze waterhuishoudkundige voorzieningen afgestemd op de waterloop/watergang en de bijbehorende onderhoudsstrook/beschermingszone.

Aangezien op de betreffende gronden de Keur van het Waterschap van toepassing is en vanuit dien hoofde de waterlopen voldoende worden beschermd, is een omgevingsvergunningsstelsel voor werken en werkzaamheden achterwege gelaten. Wel is ter plaatse van de overkluizingen een dubbelbestemming opgenomen, waardoor er hier geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Grondwater

Binnen het plangebied bevindt zich geen (deel van) grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Op het bedrijventerrein De Sluis liggen twee rioolsystemen. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een gemengd stelsel. In het westelijk deel ligt een gescheiden stelsel. Dit deel zal omgevormd worden tot een verbeterd gescheiden stelsel.

Afkoppeling en riolering

De afvoercapaciteit van de bestaande leidingen van het regenwaterstelsel is onvoldoende om bij hevige neerslag het aanbod van regenwater zonder problemen te verwerken. Gestreefd wordt bij de herinrichting en bij verbouwing van bedrijven op het bedrijventerrein het dakoppervlak van de riolering af te koppelen en rechtstreeks naar de watergangen af te voeren.

Maas-Waalkanaal

Het Maas-Waalkanaal is niet gelegen binnen het plangebied. Wel is er rond het Maas-Waalkanaal sprake van een beschermingszone van 100 meter als attentiegebied en bescherming van waterkeringen. In het zuidoosten van het plangebied ligt deze zone voor een klein gedeelte over het plangebied. Binnen het betreffende gebied is geen bebouwing mogelijk gemaakt.

Ontwikkelingen binnen het plangebied

Het bedrijventerrein De Sluis is een bestaand bedrijventerrein, waar volgens het geldende bestemmingsplan een bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd. Niet overal is dit bebouwingspercentage volledig benut. Wel is het zo dat de onbebouwde delen van de bouwpercelen nagenoeg geheel zijn verhard ten behoeve van het bedrijfsgebruik (onder andere opslag, parkeerterrein en laden en lossen). Hierdoor zullen de gevolgen voor de hydrologische situatie ten gevolge van de verhoging van het bebouwingspercentage naar 80%, zoals in dit bestemmingsplan is neergelegd, beperkt zijn.

4.5 Kabels, leidingen en straalpaden

GSM-beleid

De gemeente Beuningen heeft in oktober 2001 een GSM-beleid opgesteld. Hierin worden mogelijke locaties voor GSM-zendpalen binnen de gemeente gezocht. Voor de kern Weurt en het bedrijventerrein staat het volgende beschreven:

'Indien er bij Weurt masten moeten worden geplaatst, dan moeten de huidige 'storings-zones' worden opgezocht. Het betreft met name de zone aan de oostzijde van de kern aansluitend op het sluizencomplex. Het heeft nadrukkelijk de voorkeur de masten in combinatie met de hoge elementen van dit complex te realiseren. De visueel-ruimtelijke effecten op de omgeving zijn alsdan minimaal. Dit betekent echter wel, dat de masten op het grondgebied van de gemeente Nijmegen zijn of worden geplaatst.

Is deze ontwikkeling niet mogelijk, dan heeft een plaatsing op één van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein De Sluis sterk de voorkeur.'

Straalpaden

Sinds maart 2000 is het verbindingsnetwerk van de Koninklijke Luchtmacht definitief buiten werking gesteld. De voorheen aanwezige straalpaden over het plangebied zijn daarmee komen te vervallen.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de minimale uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.6 Externe veiligheid

Door Royal Haskoning is een externe veiligheidsparagraaf opgesteld in het kader van voorliggend bestemmingsplan. Deze notitie (rapportage 22 september 2008) is als bijlage opgenomen. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Het beleid op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in diverse nota's en verschillende wetten en regels. Het externe veiligheidsbeleid heeft als uitgangspunt om burgers een minimaal beschermingsniveau te bieden (norm voor plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeval met veel slachtoffers afgewogen en verantwoord worden (verantwoordingsplicht groepsrisico). De externe veiligheidsaspecten in de omgeving van De Sluis zijn geïnventariseerd.

Transport gevaarlijke stoffen per spoor

De dichtstbijzijnde spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op ruim 2 km van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de toetsingsafstand van 200 meter.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt op ruim 1 km afstand van de snelweg A73. Volgens het voorstel Basisnet weg is de overheid voornemens voor dit wegvak een kwetsbaar object vrije zone van 0 meter en een plasbrandaandachtsgebied (pba) van 30 meter te laten gelden. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Het plangebied ligt ook buiten de toetsingsafstand van 200 meter voor het groepsrisico. De Van Heemstraweg, ten noorden van het plangebied, is niet relevant in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich, op minimaal 40 meter afstand, het Maas-Waalkanaal. Dit kanaal zal in het Basisnet Water worden aangewezen als 'zwarte corridor', waarvoor waarschijnlijk een pba van 25 meter gaat gelden. Het plangebied ligt buiten dit pba. Het plangebied ligt deels binnen de toetsingafstand van 200 meter waarbinnen het groepsrisico dient te worden vastgesteld. Het groepsrisico vanwege het Maas-Waalkanaal ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan maakt een vergroting van het bebouwingspercentage van 70% naar 80% mogelijk.

Theoretisch gezien kan daarmee de personendichtheid toenemen, naar verwachting met maximaal 10%. De gemiddelde personendichtheid is maximaal 100 personen per hectare. Een groepsrisicoberekening is op voorstel van de Werkgroep Basisnet Water pas nodig bij een personendichtheid van meer dan 1.500 personen per ha aan beide zijden van de vaarweg of meer dan 2.250 personen per ha aan één zijde van de vaarweg. Een groepsrisicoberekening is derhalve niet noodzakelijk.

In het Maas-Waalkanaal ligt een kegelligplaats (ligplaats voor schepen met gevaarlijke stoffen). Aan de afstanden die aan een dergelijke ligplaats zijn verbonden, wordt in dit bestemmingsplan voldaan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen ligt op ruim 1 kilometer ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Op het naastgelegen bedrijventerrein Noordoost Kanaalhavens (gemeente Nijmegen) is een risicovolle inrichting aanwezig met een invloedsgebied (800 meter) dat over het plangebied 'De Sluis' valt. Het groepsrisico is naar verwachting ruim beneden de oriëntatiewaarde. Het plangebied 'De Sluis' ligt grofweg in de buitenste 200 meter van het invloedsgebied. De hoogte van de personendichtheid op De Sluis heeft daardoor een beperkte invloed op de hoogte van het groepsrisico.

In de uiterste zuidoosthoek van het plangebied vallen de invloedsgebieden van twee propaantanks voor ene beperkt gedeelte over het plangebied. De hoogte van het groepsrisico zal laag zijn.

Verder is er geen sprake van risicovolle inrichtingen waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

Regeling bestemmingsplan

De regels van het bestemmingsplan 'De Sluis' zijn door Royal Haskoning beoordeeld. Doordat risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten, kan in het plangebied geen nieuwe risicorelevante bedrijvigheid worden gevestigd.

Wel wordt geadviseerd om in de begripsbepalingen het begrip 'nutsvoorzieningen' nader te definiëren en Bevi-inrichtingen uit te sluiten. Dit advies is overgenomen in het bestemmingsplan. Verder wordt geconcludeerd dat door de wijze van bestemmen het groepsrisico niet of nagenoeg niet toe zal nemen.

Tevens is in het bestemmingsplan de voorgestelde vergroting van het bebouwingspercentage van 70% naar 80% teruggebracht. Het vigerende percentage is 70%, daar zal op worden aangesloten. Wel zal er een afwijkmogelijkheid worden opgenomen naar 80%, waarbij moet worden aangetoond dat het groepsrisico niet zal toenemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer eisen opgenomen met betrekking tot luchtkwaliteit. Tegelijkertijd is het Besluit 'Niet in betekenende mate' van kracht geworden. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, is niet langer een toetsing aan de luchtkwaliteitseisen noodzakelijk. In de Regeling 'niet in betekenende mate' is een aantal categorieën benoemd, waarvoor toetsing zonder meer achterwege kan blijven. Voor bedrijventerrein is een dergelijke categorie (nog) niet opgenomen. Er dient derhalve altijd een berekening te worden uitgevoerd. In eerste instantie is deze berekening erop gericht om aan te tonen of het initiatief wel of niet in betekenende mate bijdraagt. Wanneer het initiatief in betekenende mate bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden noodzakelijk.

Voor voorliggend bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Het bestemmingsplan maakt een groei mogelijk van 70% naar 80% bebouwingsoppervlak. In het onderzoek is ervan uit gegaan dat deze toename van 10% bebouwingsoppervlak zal leiden tot 10% extra verkeer en emissies van de inrichtingen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de West-Kanaaldijk en de Hogelandseweg. Voor deze wegen en ter plaatse van de woningen langs deze wegen zijn berekeningen uitgevoerd met het programma Geostacks (versie 1.02).

Uit de berekeningen blijkt dat het plan 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het plan meer bijdraagt dan 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Er worden echter op geen van de toetspunten grenswaarden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid stelt voorwaarden aan de afstand tussen gebouwen op een bedrijventerrein. Wat betreft brandgevaar voor de omgeving kan gezegd worden dat hiermee bij de indeling in hindercategorieën en de daarbij horende minimale afstanden tot andere functies ('Bedrijven en milieuzonering') onder meer rekening is gehouden. In geval van calamiteiten is het van groot belang dat de bereikbaarheid en de ontsluiting op het bedrijventerrein goed zijn.

Hiervoor wordt gezorgd door op het niveau van de individuele bebouwing de randvoorwaarde op te nemen dat gebouwen op 3 meter uit de perceelsgrens liggen, zodat tussen gebouwen op verschillende percelen een strook van 6 meter overblijft die de brandweer in noodgevallen een benaderingsmogelijkheid geeft. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke richtlijn 'de omgeving van een brandveilig gebouw'. In deze richtlijn zijn duidelijke criteria opgenomen over de weginrichting en het bereiken van afzonderlijke objecten.

Tevens dienen er twee ontsluitingsroutes aanwezig te zijn.

De onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen is niet alleen van belang voor een slagvaardig repressief brandweeroptreden maar heeft, afhankelijk van de gebouwfuncties, ook te maken met de beperking van het gevaar van branduitbreiding doordat bijvoorbeeld lichtopeningen tegen elkaar liggen.

4.9 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan geen grote ontwikkelingen voorstelt kan er vanuit gegaan worden dat er geen aantasting van de leefomgeving van beschermde planten of diersoorten plaatsvindt bij de ontwikkeling van deze locatie.

4.10 Cultuurhistorische waarden en archeologie

Cultuurhistorie

Op de kaartbeelden 'Historische geografie' in de structuurvisie is het open agrarisch landschap ten westen van het plangebied aangegeven als gebied met een middelhoge landschappelijke waarde.

Om dit karakter niet te verstoren gaat het bedrijventerrein aan de westzijde verscholen achter opgaand groen. Ook het karakter van de oude lintstructuur van de Jonkerstraat wordt hiermee intact gelaten.

Archeologie

De gegevens omtrent de archeologische verwachting van het plangebied zijn niet eenduidig. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW; ROB, 2005) geeft een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. Dit in tegenstelling tot de meer gedetailleerde Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland (2004), die een lage archeologische verwachting voor archeologische resten aangeeft.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang te weten wat de archeologische verwachting binnen het plangebied is, zodat hiervoor eventueel rekening mee kan worden gehouden in de juridisch-planologische regeling.

In april 2006 is door RAAP een archeologisch vooronderzoek verricht naar de archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusies

De in het veld vastgestelde paleo-geografische opbouw komt goed overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek. Verspreid over het plangebied komen pleistocene terrasafzettingen in de ondergrond voor. Deze zijn afgedekt door een dun pakket holocene oeverafzettingen. Eventuele pleistocene opduikingen (met mogelijke archeologische resten) zijn waarschijnlijk opgenomen in de verstoorde bovengrond. Een in het uiterst westelijk deel van het plangebied verwachte holocene geulinsnijding is niet aangetroffen; deze ligt waarschijnlijk net buiten de grenzen van het plangebied.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten in het plangebied. Tevens heeft het onderzoek duidelijk gemaakt dat de kans op mogelijk intacte pleistocene opduikingen met een hoge archeologische verwachting klein is en dat eventuele archeologisch waardevolle lagen zijn opgenomen in recente bodemverstoringen dan wel afgevoerd. Op grond hiervan kan worden gesteld dat in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen archeologisch vindplaatsen voorkomen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande ontwikkelingen/werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden.

Aanbevelingen

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De geplande ingrepen kunnen, voor zover het archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd. Wel kan bij een incident, waarbij graafactiviteiten plaatsvinden, het aantreffen van (niet voorspelbare) toevalsvondsten niet worden uitgesloten. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient de overheid (ROB) hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (monumentenwet 1988, artikel 47).

Conclusie voor bestemmingsplan

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek worden er geen beschermende regels in het kader van archeologisch opgenomen.

5 Financieel-economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan biedt, via een ontheffing, kleine uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing. Het karakter van het bestemmingsplan is overwegend beheersend. De in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte, beperkte ontwikkelingen en zullen geen negatieve financiële gevolgen hebben voor de gemeente Beuningen. Het betreft met name ontwikkelingen die op particulier terrein door de eigenaren/gebruikers zelf gerealiseerd zullen worden en per initiatief worden beoordeeld.

Er is, omdat het een voornamelijk beheersend plan is, geen overeenkomst in het kader van de Grondexploitatiewet gesloten. De noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hiervoor moet er sprake zijn van een bouwplan. Wat onder een bouwplan wordt verstaan, is beschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Als bouwplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, van de wet](#), wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a de bouw van een of meer woningen;
- b de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte

Voor het grootste deel zijn de uitbreidingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan kleiner dan 1.000 m² en zijn derhalve niet aan te merken als bouwplan.

De uitbreidingsmogelijkheden voor een beperkt aantal percelen zijn wel groter dan 1.000 m². Hiervoor is echter in artikel 6.2.1a Bro bepaald, dat het totaal der exploitatiebijdragen (dat met toepassing van artikel 6.19 Wro kan worden verhaald), minder bedraagt dan € 10.000,00. Omdat het om particuliere initiatieven gaat waar nauwelijks ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden, vervalt de noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en eventuele daaruit voortvloeiende kosten worden gedekt door de algemene gemeentelijke reserve voor bestemmingsplanherzieningen.

6 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een mengvorm van een globale en flexibele regeling ten behoeve van de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein De Sluis in Weurt. Voor de regels is aangesloten bij de bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. Verder voldoet het plan vooruitlopend op de inwerkingtreding van de ministeriële regeling aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Het plan bestaat uit acht bestemmingen en één dubbelbestemming, die hieronder worden toegelicht.

Bedrijf-1/2/3/4

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven, met uitzondering van risicovolle inrichtingen. Met betrekking tot de toegestane milieucategorieën zijn de gronden geheel gezoneerd ten aanzien van de omliggende woonbebouwing, waarbij voor de gronden met de volgende bestemmingen de navolgende milieucategorieën uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan:

Bedrijf-1: milieucategorie 2;

Bedrijf-2: milieucategorieën 2 en 3.1;

Bedrijf-3: milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2;

Bedrijf-4: milieucategorieën 2, 3.1, 3.2, en 4.1.

Voor de bestaande bedrijven in een milieucategorie welke ter plaatse niet is toegestaan of waarvan de functie niet meer wenselijk is op het bedrijventerrein (met name in het kader van milieueffecten en/of van omgevingskwaliteit), is een uitsterfregeling opgenomen.

Dit betekent dat deze bedrijven positief zijn bestemd en ook uitbreidingsmogelijkheden hebben gekregen, maar zodra de betreffende bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, mogen ze niet meer terugkeren. Deze bedrijven zijn op de verbeelding en in de regels specifiek aangeduid. Het gaat hier om een aantal bedrijven in milieucategorie 4, autoherstelinrichtingen en bedrijven in autohandel. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de betreffende aanduidingen van de verbeelding te verwijderen, indien het ongewenste gebruik ter plaatse wordt beëindigd.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak dient voor ten minste 60% met bedrijfsgebouwen te zijn bebouwd. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het aangegeven bebouwingspercentage van 70% kan middels een afwijking worden verhoogd tot 80% mits daarbij het groepsrisico niet zal toenemen.

Voor wat betreft bedrijfswoningen, kan nog worden gezegd dat op het bedrijventerrein uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn geregeld ter plaatse van de desbetreffende aanduiding en dat geen nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zodra een op de verbeelding aangeduide bedrijfswoning niet meer als woning wordt gebruikt, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de betreffende aanduiding via wijzigingsbevoegdheid te verwijderen van de verbeelding.

Middels afwijking wordt aan het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om onder concrete voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om van de gebruiksregels af te wijken voor het toestaan van bedrijvigheid welke niet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar welke naar aard en omvang wel gelijk zijn aan de toegestane milieucategorieën.

Kantoor

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van een bestaand complex met kantooractiviteiten.

Naast kantoren zijn de gronden ook bestemd voor de bijbehorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

In de bouwregels worden ook bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Daarnaast zijn op deze gronden ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen direct toegestaan.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Groen

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen. Daarnaast zijn op deze gronden ook nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer direct toegestaan.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Deze gronden zijn primair bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Ook groenvoorzieningen zijn op deze gronden toegestaan. De bestemming is gelegd op zowel de waterlopen als op de bijbehorende onderhoudstrook/beschermingszone.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Aangezien op de betreffende gronden de Keur van het Waterschap van toepassing is en vanuit dien hoofde de waterlopen voldoende worden beschermd, is een omgevingsvergunningsstelsel voor werken en werkzaamheden achterwege gelaten.

Waterstaat

Deze bestemming is gelegd op de overkluisde watergangen. Binnen deze bestemming zijn zowel overkluisde als niet-overkluisde watergangen mogelijk.

Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, mits tevoren advies is ingewonnen van de waterbeheerder.

Aangezien op de betreffende gronden de Keur van het Waterschap van toepassing is en vanuit dien hoofde de waterlopen voldoende worden beschermd, is een omgevingsvergunningsstelsel voor werken en werkzaamheden achterwege gelaten.

7 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (zoals deze gold tot 1 juli 2008) in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Ook is het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

De resultaten van beide procedures zijn hieronder vermeld.

7.1 Vooroverleg conform artikel 10 Bro

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de volgende inhoudelijke reacties gekomen:

- 1 Bedrijvenvereniging WKS, Microweg 21, 6545 CL Nijmegen. (24 april 2007);
- 2 Kamer van Koophandel, postbus 9292, 6800 KZ Arnhem (20 april 2007);
- 3 Gemeente Nijmegen, Afdeling Stadsontwikkeling, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen;
- 4 Regionale brandweer, regio Gelderland-Zuid, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen (25 april);
- 5 Stadsregio Arnhem Nijmegen, postbus 6578, 6503 GB Nijmegen (6 april 2007);
- 6 Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel (27 juni 2007);
- 7 VROM inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem;
- 8 Provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX Arnhem.

Ad 1 Bedrijvenvereniging WKS, Microweg 21, 6545 CL Nijmegen

- 1 Bedrijvenvereniging WKS heeft met belangstelling kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' en kan zich vinden in de uitgangspunten die in hoofdstuk 2.5 zijn geformuleerd. Met name de uitgangspunten die betrekking hebben op de herprofilering van wegen den opwaardering van het entreegebied verkrijgen instemming. WKS beseft dat het bestemmingsplan niet het middel is op die uitgangspunten te effectueren. Ook de uitbreidingsmogelijkheid van bedrijven tot 80% voorziet in een reële behoefte van bedrijven.

Reactie gemeente Beuningen:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2 Kamer van Koophandel, postbus 9292, 6800 KZ Arnhem

De Kamer van Koophandel onderschrijft voor een groot gedeelte de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Daarnaast merkt men het volgende op:

- 1 Aangegeven is dat het brede profiel van de wegen ervoor zorgt dat er veel geparkeerd wordt langs de wegen. Om hier een einde aan te maken wordt door het college aangegeven dat parkeren voor de bedrijven op eigen terrein hier een oplossing zou zijn.

De Kamer vraagt zich af of dit in de praktijk wel mogelijk is en of er geen betere alternatieven zijn, bijvoorbeeld de aanleg van collectieve parkeervoorzieningen. De Kamer van Koophandel verzoekt dan ook om ook andere alternatieven te onderzoeken en hierover met de bedrijven in overleg te treden.

Reactie gemeente Beuningen:

Primair is het de verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein (werknemers, bezoekers en laden/lossen). Onder meer het bebouwingspercentage zoals in het geldende bestemmingsplan geldt (70%) en in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan zal gaan gelden (80%) voor de bouwpercelen biedt daarvoor voldoende ruimte. Parkeren op de openbare weg kan alleen voorzien in de aanvullende behoefte.

In het kader van de kwaliteitsverhoging van het bedrijventerrein is gebleken dat aanpak van de momenteel brede wegprofielen op het terrein, gericht op een minder 'rommelig' geheel onder meer door het terugdringen van het parkeren op de openbare weg, een belangrijke verbeteringsoptie is. Het bestemmingsplan biedt de ruimte tot de gewenste versmalling. Hoe een en ander in de toekomst er uit zal komen te zien is nog niet bekend. Een eventuele herinrichting zal echter wel in goed overleg met alle betrokkenen, onder meer bedrijven en bedrijvenvereniging, worden voorbereid.

De suggestie voor collectieve parkeervoorzieningen zal in dat kader tevens worden meegenomen. Het bestemmingsplan (regels) zal zodanig worden aangepast dat dergelijke voorziening ook binnen de bedrijfsbestemming mogelijk wordt.

- 2 Ook merkt de Kamer van Koophandel op dat in de Nota van uitgangspunten wordt gesproken over de herstructurering van het noordwestelijk deel van het plangebied, maar dat het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt. In de toelichting wordt niet uiteengezet waarom dit het geval is. De Kamer van Koophandel verzoekt dan ook om dit te punt te verduidelijken.

Reactie gemeente Beuningen:

Het punt zal in de toelichting worden verduidelijkt (paragraaf 2.5).

Ad 3 Gemeente Nijmegen, Afdeling Stadsontwikkeling, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

- 1 Aan de zuidgrens van het plangebied is een A-watergang gelegen, welke deels is overkluisd. Voor het overkluiste deel geldt een zone van 5 meter en voor het open gedeelte geldt een zone van 4 meter dat op de verbeelding bestemd dient te worden. Gemeente Nijmegen geeft aan dat in het Nijmeegse bestemmingsplan dat aansluit bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein 'De Sluis' met betrekking tot die zones een aanlegvergunningstelsel is opgenomen (zoals het waterschap destijds heeft aangeraden). Gemeente Nijmegen vraagt of hierbij aangesloten kan worden.

Reactie gemeente Beuningen:

De reactie van de gemeente Nijmegen is in overweging genomen. De huidige regeling wordt duidelijk genoeg geacht. Aanpassing is dan ook niet noodzakelijk.

- 2 Gemeente Nijmegen vindt artikel 3.2.3 niet duidelijk geformuleerd en vraagt of dit aangepast kan worden. De volgende suggestie wordt gedaan: 'Voor het bouwen ten behoeve van bedrijfswoningen ...'.

Reactie gemeente Beuningen:

De reactie van de gemeente Nijmegen is meegenomen in het ontwerpplan.

- 3 In artikel 3.5 wordt er middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen. Dit geldt dus alleen als het pand niet meer als woning gebruikt wordt, dus leegstand of gebruik t.b.v. het bedrijf. Gemeente Nijmegen geeft te kennen dat het duidelijker is en ook handiger voor om eerder op te kunnen treden om in de bepaling op te nemen dat de wijzigingsbevoegdheid gebruikt kan worden wanneer de bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt.

Reactie gemeente Beuningen:

Het verzoek van de gemeente Nijmegen is meegenomen worden in het ontwerpplan.

- 4 Ook geeft de gemeente Nijmegen aan dat het op economisch vlak de voorkeur heeft om aan te sluiten bij het economisch beleid van de gemeente Nijmegen inzake onderschikte detailhandel op het bedrijventerrein. Volgens de gemeente Nijmegen komt het in de praktijk vaak voor dat particulieren goederen kopen bij de groothandelsbedrijven. Daarom heeft de gemeente Nijmegen een regeling opgenomen om zowel productiegebonden detailhandel toe te staan als ondergeschikte detailhandel bij groothandelsbedrijven. Dit onder bepaalde voorwaarden om het ondergeschikt te houden en de handhaafbaarheid te verzekeren. Dit wil de gemeente Nijmegen dus ook graag ingevoerd zien in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis'.

Reactie gemeente Beuningen:

De reactie van de gemeente Nijmegen is in overweging genomen. In het bestemmingsplan is een bewuste keuze gemaakt om geen medewerking te verlenen aan detailhandel op het bedrijventerrein, met uitzondering van plaatsen waar dan nu al aanwezig is. Aanpassing van is dan ook niet noodzakelijk.

Ad 4 Regionale brandweer, regio Gelderland-Zuid, postbus 1120, 6501 BC Nijmegen

- 1 De overleginstantie geeft te kennen geen opmerkingen betreffen het bestemmingsplan te hebben. Wel adviseert de regionale brandweer het bestemmingsplan voor te leggen aan de brandweer Beuningen.

Reactie gemeente Beuningen:

Het ontwerpbestemmingsplan zal eveneens worden voorgelegd aan de gemeentelijke brandweer.

Ad 5 Stadsregio Arnhem Nijmegen, postbus 6578, 6503 GB Nijmegen

- 1 Stadsregio Arnhem Nijmegen verzoekt om paragraaf 3.1 te actualiseren. Deze verwijst nog naar de startnota van maart 2004. Inmiddels is het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 goedgekeurd. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor dit bestemmingsplan verwijst de overleginstantie met name naar de beleidsregels voor mobiliteit, werken en detailhandel. Verzocht wordt dan ook het plan aan deze beleidsregels aan te passen, waarbij volgens de Stadsregio bestaande situaties onder het overgangsrecht kunnen vallen.

Reactie gemeente Beuningen

De paragraaf met betrekking tot het Regionaal Plan is aangepast. Deze paragraaf is als paragraaf 3.2 in de toelichting aangepast.

Ad 6 Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel

- 1 Waterschap Rivierenland geeft aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Wel wil zij betreffende de riolering wijzen op een aandachtspunt.
Ten aanzien van de riolering wordt vanwege de risico's van afkoppelen van verhardingen van wegen, met name op bedrijventerreinen, niet aangeraden deze af te koppelen bij een eventuele revitalisering. Het waterschap houdt ten aanzien van deze locatie vast aan de sanering van de hemelwaterlozingen van de riolering door het ombouwen van het gescheiden rioolstelsel naar een verbeterd gescheiden rioolstelsel conform BRP 2005.

Reactie gemeente Beuningen:

Zoals het Waterschap in haar reactie al aangeeft heeft zij geen opmerkingen die ruimtelijke gevolgen hebben. De reactie van het waterschap heeft dan inhoudelijk geen direct gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan. Indien de gemeente al wel ontwikkelingen kan melden ten aanzien van het rioleringsstelsel kunnen die worden meegenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Ad 7 VROM inspectie Regio Oost, postbus 136, 6800 AC Arnhem

VROM inspectie Regio Oost merkt het volgende op:

- 1 Externe veiligheid
Aangezien in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' waarschijnlijk sprake is van een toename van het groepsrisico wordt de gemeente geadviseerd in het kader van haar verantwoordingsplicht, de toename van het groepsrisico te verantwoorden. Waarbij het betrokken bestuursorgaan expliciet moet aangeven hoe diverse factoren zijn beoordeeld en eventueel in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

Reactie gemeente Beuningen:

Royal Haskoning zal voor dit onderwerp een nader onderzoek uitvoeren. De conclusies zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

2 Externe veiligheid

Uit de toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) blijkt dat nabijgelegen inrichtingen die van invloed kunnen zijn op het plangebied niet zijn meegenomen. VROM verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente Beuningen:

Deze reactie zal worden meegenomen in het onderzoek van Royal Haskoning. De conclusies zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan

3 Luchtkwaliteit

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt vermeld dat de toets voor het onderwerp luchtkwaliteit pas plaatsvindt als de wet luchtkwaliteit van kracht is. VROM verzoekt om op dit moment alvast te toetsen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, aangezien het onduidelijk is wanneer de Wet luchtkwaliteit van inwerking treedt.

Reactie gemeente Beuningen:

De gemeente heeft in samenwerking met de gemeente Nijmegen een luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld. De resultaten uit dit onderzoek zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

Ad 8 Provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Provincie Gelderland verzoekt het volgende:

- 1 Gezien de relatie met diverse milieuaspecten wordt verzocht om het Gelderse Milieuplan 3 (2004 – 2008, vastgesteld door PS d.d. 30 juni 2004) ook bij de beleidsuitgangspunten te beschrijven.

Reactie gemeente Beuningen:

De relevante aspecten uit het Gelders Milieuplan worden in de toelichting opgenomen.

- 2 Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming bedrijfsdoeleinden te redigeren, zodanig dat als de woning niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt, deze van de verbeelding te verwijderen.

Reactie gemeente Beuningen:

Het verzoek van de provincie Gelderland zal verwerkt/meegenomen worden in het bestemmingsplan.

- 3 Verzocht wordt om voor het plangebied, voor zover dat ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de 'rustige woonwijk', bedrijven in milieucategorie 4 (alleen voor de afstand 200 meter), op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan om het gebied ten zuiden van de Metaalweg, dat op een afstand van meer dan 200 meter van de 'rustige woonwijk' ligt. Dit bezien vanuit het beleid van de provincie om zware bedrijven te kunnen blijven huisvesten.
- Hiermee samenhangend wordt niet begrepen waarom op het geluidzonerende bedrijventerrein, geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. Verzocht wordt dan ook om geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk te maken.

Reactie gemeente Beuningen:

Het ontwerpplan wordt aangepast op de nieuwe VNG brochure milieuzonering.

- 4 De bestemming 'Kantoordoeleinden' is opgenomen voor de vervangende nieuwbouw voor kantooractiviteiten van een maatschappelijke instelling. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' aan de Mortelweg.
- De provincie geeft aan dat het provinciale (structuurvisie) en regionale beleid (Regionaal Plan) om kantoren alleen nabij hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen te situeren, kan de gemeente de nieuwbouwsituatie van de maatschappelijke instelling ook gebruiken om de kantooractiviteiten op de bedrijventerrein te beëindigen.
- De provincie verwacht op zijn minst dat de gemeente een uitsterfregeling opneemt in het bestemmingsplan. Zodat zodra deze bedrijven hun activiteiten ter plaatse beëindigen de betreffende bestemming van de verbeelding wordt verwijderd, gelijk als met de bedrijfswoningen.

Reactie gemeente Beuningen:

Het ontwerpplan wordt aangepast op dit onderdeel conform verzoek van provincie Gelderland.

- 5 Het bebouwingspercentage van bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' is niet op de verbeelding aangegeven. De provincie verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente Beuningen:

Het ontwerpplan wordt aangepast op dit onderdeel conform verzoek van provincie Gelderland.

7.2 Inspraak

Conform artikel 4 van de inspraakverordening is ten aanzien van de inspraakprocedure, voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis', de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing verklaart.

Conform deze procedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' van 8 maart 2007 gedurende 6 weken (t/m 18 april 2007) ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. Wel zijn 4 schriftelijke zienswijzen (inspraakreacties) ingekomen.

Navolgende inspraakreacties zijn ingekomen:

- 1 Dunamis (Stichting jeugdzorg);
- 2 Lau van Haren Beheer BV, Metaalweg 15 te Weurt;
- 3 Enviroplan, Metaalweg 18 te Weurt;
- 4 W. van der Heijden, Afrikalaan 67 te Drunen.

De inspraaknota is als bijlage opgenomen. Hier moet wel op worden aangevuld dat de intentie van de gemeente Beuningen om de reactie van Dunamis op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden ingepast als gevolg van milieutechnische belemmeringen.

7.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' heeft van 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen tijdens deze periode. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Sluis' is door de gemeenteraad in haar vergadering van 27 september 2011 ongewijzigd vastgesteld.