



project:

**bestemmingsplan Velddriel,
Bedrijventerrein De Geerden**

toelichting en regels

status:	vastgesteld
datum:	10 oktober 2013
bestemmingsplannummer:	1018
GML identificatienummer:	NL.IMRO.0263.BP1018-VG01
projectnummer:	263030
auteurs:	Wle / Jke
aanmaakdatum:	28 oktober 2013



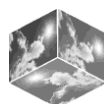
bp Velddriel, bedrijventerrein De Geerden
vastgesteld 10 oktober 2013
aanmaakdatum 28 oktober 2013

Toelichting



Dit bestemmingsplan beoogt een doelmatig bedrijfsgebruik voor de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein De Geerden en voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de aldaar gelegen gronden. Het beheersaspect staat daarbij voorop, er zijn geen concrete plannen voor herstructurering of revitalisering. Wel wordt de zonering inzake de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het woonmilieu van aangrenzende woonfuncties geactualiseerd.

Bedrijventerrein De Geerden is niet gelegen binnen de rode contour. Aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein is binnen het plangebied evenwel ruimte voor uitbreiding conform de vigerende bestemmingsplanregels.



Inhoud van de toelichting

Inleiding

Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	3
Leeswijzer	3

Beleidskaders

Nationaal beleid	5
Provinciaal beleid	8
Waterschapsbeleid	15
Gemeentelijk beleid	17

Onderste laag basis latere ontwikkelingen

Bodem	22
Grond- en oppervlaktewater	22
Ecologische structuur	23
Landschap	24
Historische opbouw	24

Infrastructuur

Wegenstructuur	28
Kabels en leidingen	29
Straalpaden	30
Overige zoneringen	30
Watergangen	30

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke opbouw	32
Bebouwing en beeldkwaliteit	32

Functionele structuur

Bedrijven en werken	34
Wonen	34
Groenvoorzieningen	35

Streefbeeld

Bedrijventerrein in profielen	36
Streefbeeld De Geerden	43
Streefbeeldkaart	47

Consequenties voor actuele waarden

Flora en fauna	48
Historisch landschap, historische stedenbouw	48
Archeologie	49
Bodem en water	49



Consequenties voor de waterhuishouding

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	50
Oppervlaktewater	50
Waterberging	50
Afvoer schoon- en vuilwater	50
Duurzaam waterbeheer	51
Watertoets	51

Consequenties op het gebied van milieu

Geluid	52
Bodem	52
Lucht	53
Geurhinder	54
Externe veiligheid	54
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	54
Overige zoneringen	55
M.e.r.-beoordeling	56

Wijze van bestemmen

Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	58
Duidelijkheid bij het maken van regels	58
Bedrijven op een bedrijventerrein	58
Bedrijfswoningen en mantelzorg	59
Huisvesting tijdelijke werknemers	60
Groen en water	61
Infrastructurele voorzieningen	61
Stedenbouwkundig beeld	62
Nadere eisen	63
Tot slot	63

Toelichting op de regels

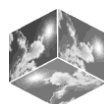
Begrippen en termen	64
Wijze van meten	64
Bestemmingsregels	64

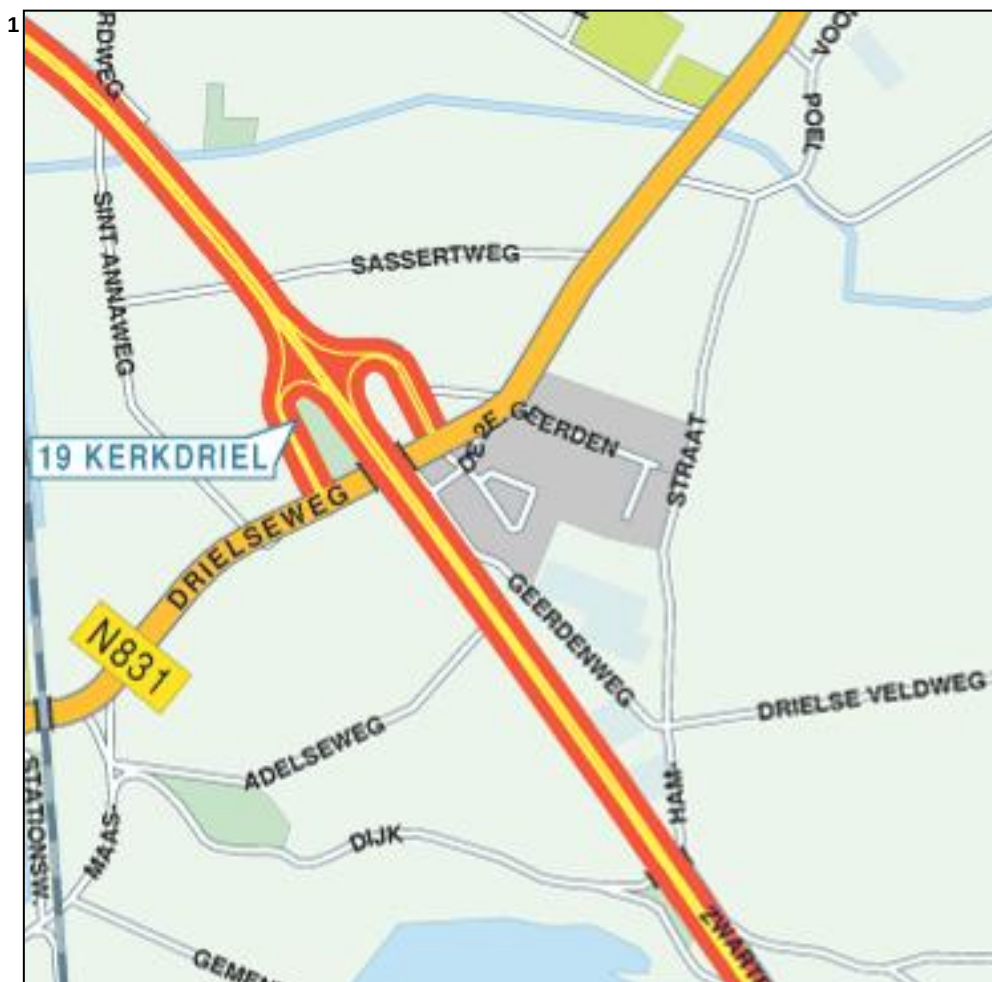
Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden	67
Exploitatieplan	67
Planschade	68

Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie	69
Bestemmingswijzigingen	69





1 straatnamenkaart
De Geerden en omgeving

Handhaving

Vastleggen bestaande situatie	70
Overgangsbepalingen	70

Inspraak en vooroverleg

Inspraak	71
Vooroverleg	71

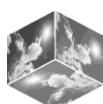
Vaststelling

Plan opnieuw in procedure	72
Vaststelling door de raad	72

Bijlagen

Regels

(zie inhoud van de regels)



Inleiding



Aanleiding

De gemeente Maasdriel is voornemens voor alle kernen en een tweetal bedrijventerreinen nieuwe, actuele bestemmingsplannen op te stellen. Thans gelden diverse bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot een uniforme opzet voor alle bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen. Plannen voor de kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel, Heerewaarden, Alem, Rossum en Hurwenen, Hedel, Well en Wellseind en Ammerzoden zijn inmiddels vastgesteld. Voor het bedrijventerrein De Kampen is de planvorming momenteel in een vergevorderde fase.



Daarnaast streeft de gemeente naar bestemmingsplannen met een zo actueel mogelijke regelgeving. Nieuwe beleidsitems en recente ontwikkelingen worden daartoe in de plannen geïntegreerd.

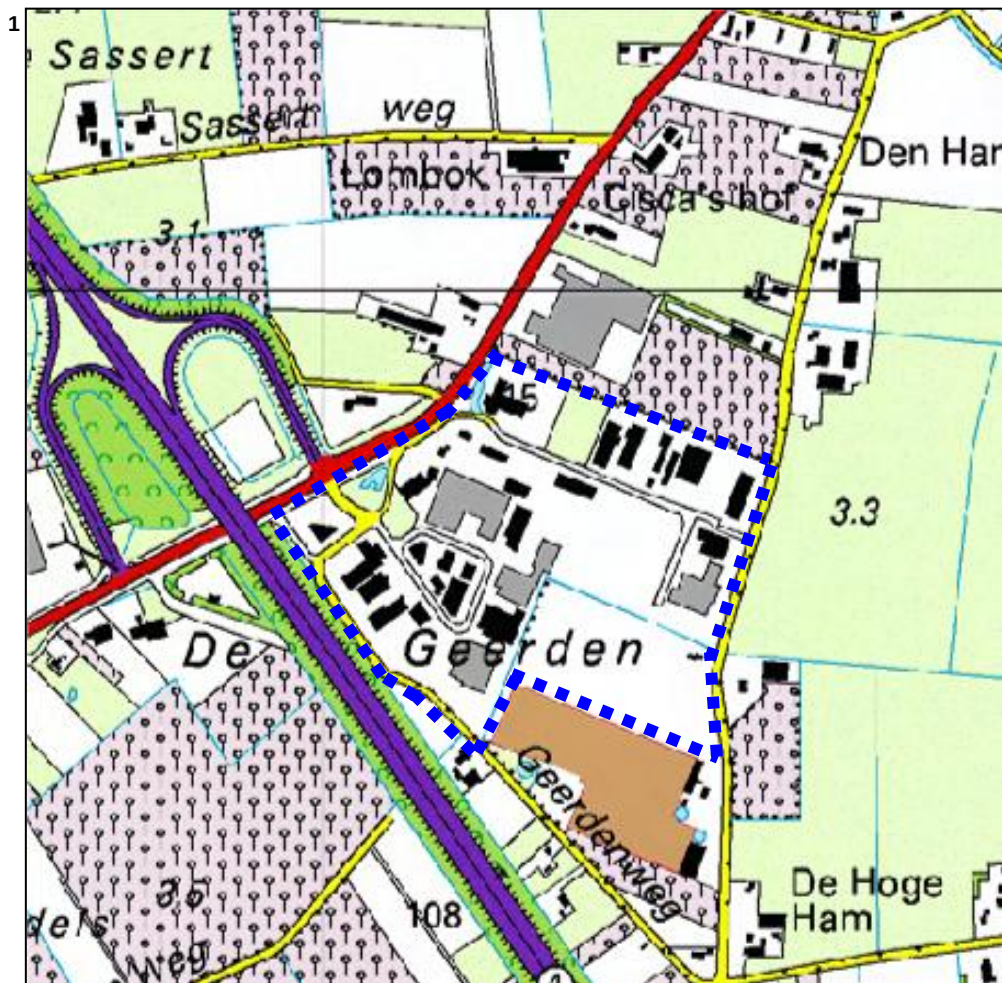
Tot slot wil de gemeente Maasdriel kunnen beschikken over digitaal uitwisselbare en raadpleegbare bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen daartoe IMRO gecodeerd en conform de meest actuele uitwisselingsformaten uitgevoerd moeten worden. Met de raadpleegbaarheid wordt een optimaal, burgervriendelijk gebruiksgemak nagestreefd.

De Gemeentelijke Standaard voor Bestemmingsplannen Maasdriel wordt als richtlijn genomen voor de verdere planactualisatie, zo ook voor dit bestemmingsplan 'Velddriel, Bedrijventerrein De Geerden'. Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.

1 impressie De Geerden

2 idem





1 topografische kaart
De Geerden met de
Begrenzing van het
Plangebied (blauw)

Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van het bedrijventerrein De Geerden. De aansluitende onbebouwde zone in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein maakt eveneens deel uit van het plangebied. Deze zone vormt een zoekgebied voor de mogelijke uitbreiding van de bedrijvigheid in de toekomst. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse staat hier reeds bedrijvigheid toe.

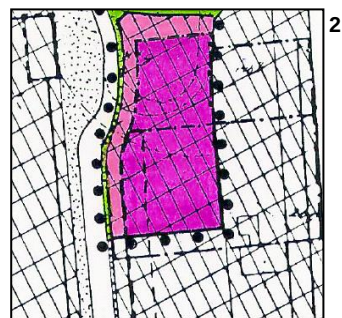
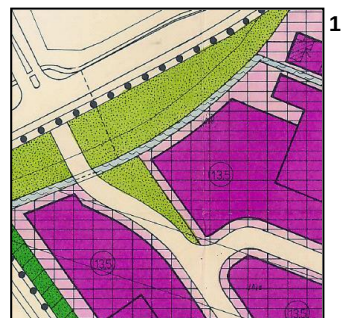
Het plangebied bestaat daarmee de bedrijfsbebouwing van het uit het begin van de jaren '90 van de vorige eeuw stammende bedrijventerrein. Dit is gelegen in de oksel van de Rijksweg A2 en de Provincialeweg (N831), twee van de belangrijkste hoofdwegen binnen de gemeente Maasdriel. De zone aan de zuidostrand van het bedrijventerrein kent een overwegend agrarisch gebruik, conform het aansluitende buitengebied.



Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans 7 verschillende bestemmingsplannen, allen stammend uit de jaren '90 van de vorige eeuw:

- Bedrijventerrein De Geerden, vastgesteld door de raad d.d. 1 juni 1990, goedgekeurd door GS d.d. 10 september 1990;
- Bedrijventerrein De Geerden II, vastgesteld door de raad d.d. 25 oktober 1991, goedgekeurd door GS d.d. 27 mei 1992;
- Uitbreiding De Geerden II, vastgesteld door de raad d.d. 1 juli 1994, goedgekeurd door GS d.d. 23 november 1994;
- Bedrijventerrein De Geerden II, herziening 1993-I, vastgesteld door de raad d.d. 24 maart 1994, goedgekeurd door GS d.d. 1 juli 1994;
- Bedrijventerrein De Geerden, wijziging 1995-I, vastgesteld door de raad d.d. 4 september 1995, goedgekeurd door GS d.d. 14 september 1995;
- Bedrijventerrein De Geerden, herziening 1996-I, vastgesteld door de raad d.d. 12 september 1996, goedgekeurd door GS d.d. 14 februari 1997;
- Bedrijventerrein De Geerden II, herziening 1997-I, vastgesteld door de raad d.d. 30 oktober 1998, goedgekeurd door GS d.d. 21 april 1998.



Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

Daarnaast wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd op verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Deze benadering gaat uit van drie lagen.

- 1 uitsnede geldend bp
Bedrijventerrein De
Geerden**
- 2 uitsnede geldend bp
Bedrijventerrein De
Geerden II, herziening
1997-I**





De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de occupatie genoemd. Binnen de lagenbenadering zijn de eerste twee lagen (of zouden in elk geval moeten zijn) sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht e.d.). Tot slot wordt het gemeentelijk beleid, zoals de gemeente dat gedurende de planperiode voor bedrijventerrein De Geerden wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.

1 entree De Geerden



Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

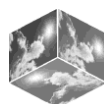
Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.



1

1 **Structuurvisie**
Infrastructuur en Ruimte



Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin een bestaand bedrijventerrein van een actuele regelgeving wordt voorzien. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

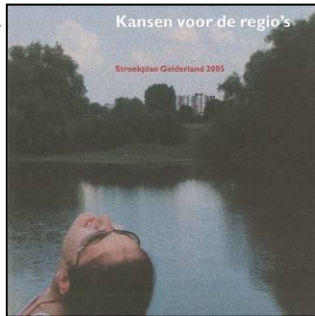


Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het wadengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan ook geen beperkingen vanuit het Barro gelden.





Provinciaal beleid

Kansen voor de regio's

Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

1 Structuurvisie Gelderland

Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

Met betrekking tot **werken** wordt gestreefd naar een aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan daarbij centraal. Kleinschalige functies worden bij voorkeur in de stedelijke omgeving gesitueerd, mede omdat deze functiemenging bevorderen.



Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers en voetgangers. De weginrichting moet afgestemd zijn op de functie van de weg.



Bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.

Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

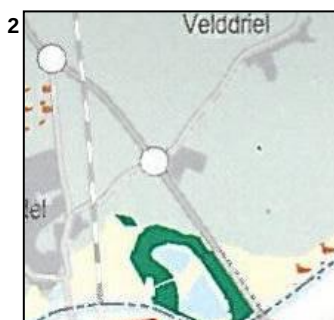
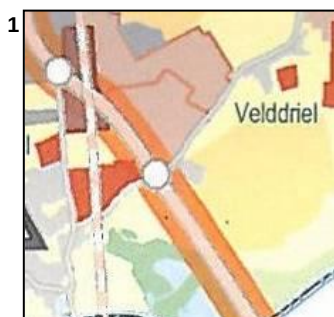
In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen.

De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. Bedrijventerrein De Geerden valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'. Aan de noord- en oostzijde is eveneens multifunctioneel gebied gelegen, aangeduid als 'waardevol landschap'.

**1 beleidskaart
ruimtelijke structuur (bron:
Structuurvisie Gelderland
2005)**





In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uit maken van het groen-blauwe raamwerk. De Rijksweg A2 is aangeduid als 'hoofdweg met aansluiting'. Ter hoogte van De Geerden ligt de afslag 19 Kerkdriel. Ten noorden van het bedrijventerrein liggen aan de overzijde van de Provincialeweg gebieden aangeduid als 'concentratie intensieve teelten'. Samen met de Rijksweg A2 behoren deze gebieden tot het rode raamwerk.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatieterreinen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de plannen op deze kaart geldt dat wanneer de uitgewerkte plannen van de gemeenten passen binnen deze kaders, de provincie zich niet gedetailleerd met de vormgeving van bestemmingsplannen bemoeit.

Voor bedrijventerrein De Geerden zelf zijn hierop geen directe ontwikkelingen aangegeven. Wel ligt aan de overzijde van de Rijksweg richting Hedel en bedrijventerrein De Kampen een zoekzone voor stedelijke functies (i.e. uitbreiding bedrijventerrein De Kampen en ontwikkeling De Winkels).

Inrichtingsaspecten

In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen.

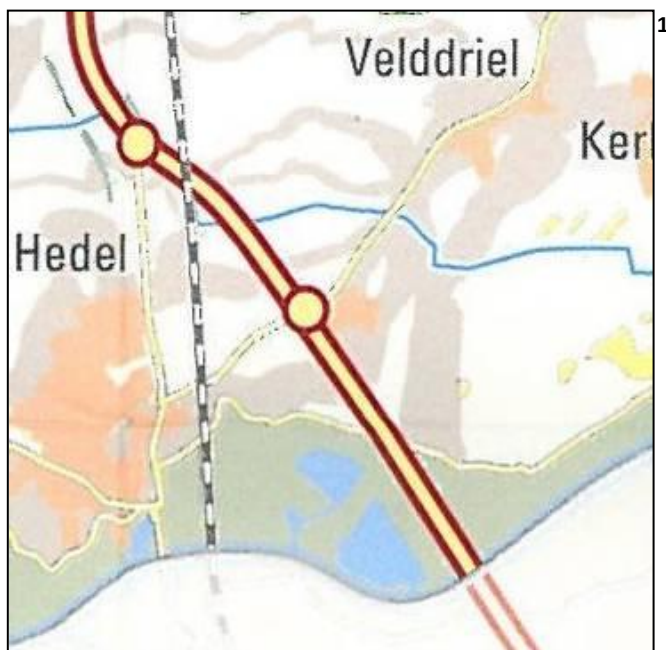
1 beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)

2 beschermingskaart (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)

Bij de inrichting van stedelijke gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. ... Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. ... Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.

Bij de (her-)inrichting van bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).





Regiospecifiek beleid provincie

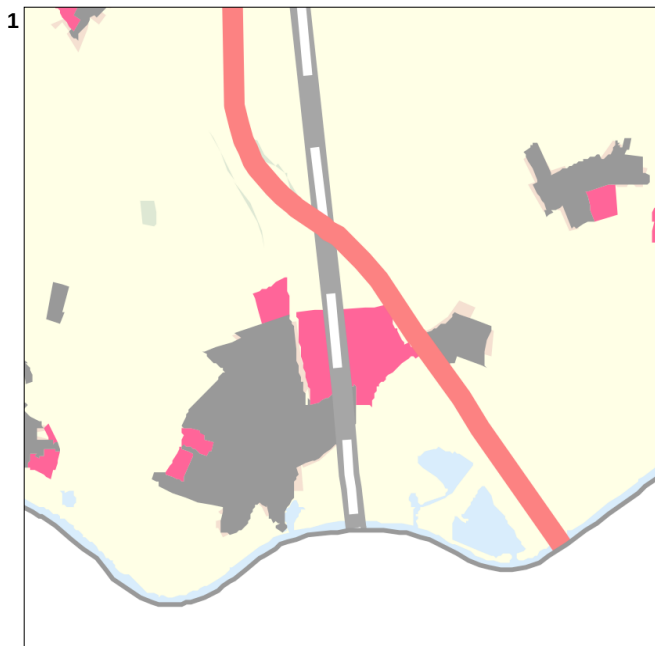
Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan. Deze zijn vooral gelegen in:

- het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuin (gelegen tussen stedelijke kernen);
- de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- de landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, alsmede de open komgronden daartussen);
- de schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.

Bedrijventerrein De Geerden is gelegen in de komgebieden op een oeverwal/stroomrug, aan de Rijksweg A2 tussen Hedel en Kerkdriel.

1 **compositiekaart Regio
Rivierenland structuur**
(bron: Structuurvisie Gelderland 2005)





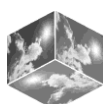
Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met de Ruimtelijke Verordening Gelderland 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. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

1 Kaart Verstedelijking (bron: Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Het bedrijventerrein De Geerden is op de bij de verordening behorende Kaart Verstedelijking aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ten oosten van het plangebied (aan de andere zijde van de A2) is sprake van 'zoekzones wonen en werken streekplan' (voortkomend uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking). Binnen het bestaand stedelijk gebied en de zoekzones is nieuwe bebouwing toegestaan, zonder dat de provincie daar specifieke voorwaarden aan stelt.

Verder van belang met betrekking tot bedrijventerreinen zijn de bepalingen ten aanzien van grootschalige detailhandel. De verordening bepaalt dat grootschalige detailhandel alleen binnenstedelijk of perifeer is toegestaan.



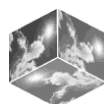
In het geval van perifere locaties, waartoe ook het bedrijventerrein De Geerden gerekend kan worden, is verder bepaald dat het alleen om detailhandel in volumineuze goederen mag gaan en dat het niet mag gaan om detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

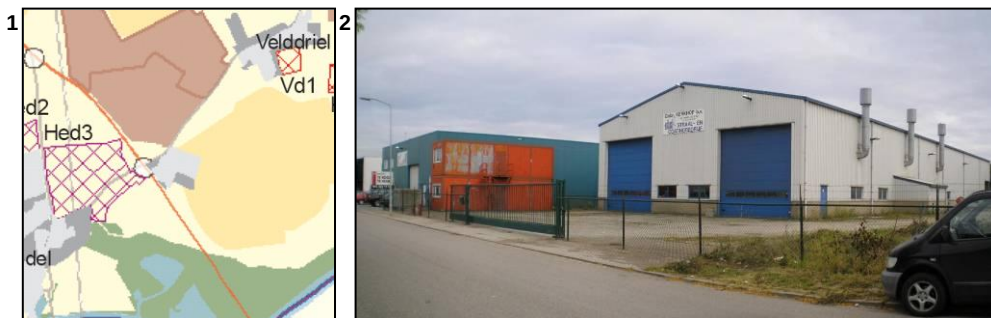
Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

Het bedrijventerrein De Geerden betreft in het kader van de structuurvisie een lokaal bedrijventerrein buiten het bundelingsgebied. De provincie acht het van belang dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt geargumenteed.

Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen deze zones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.





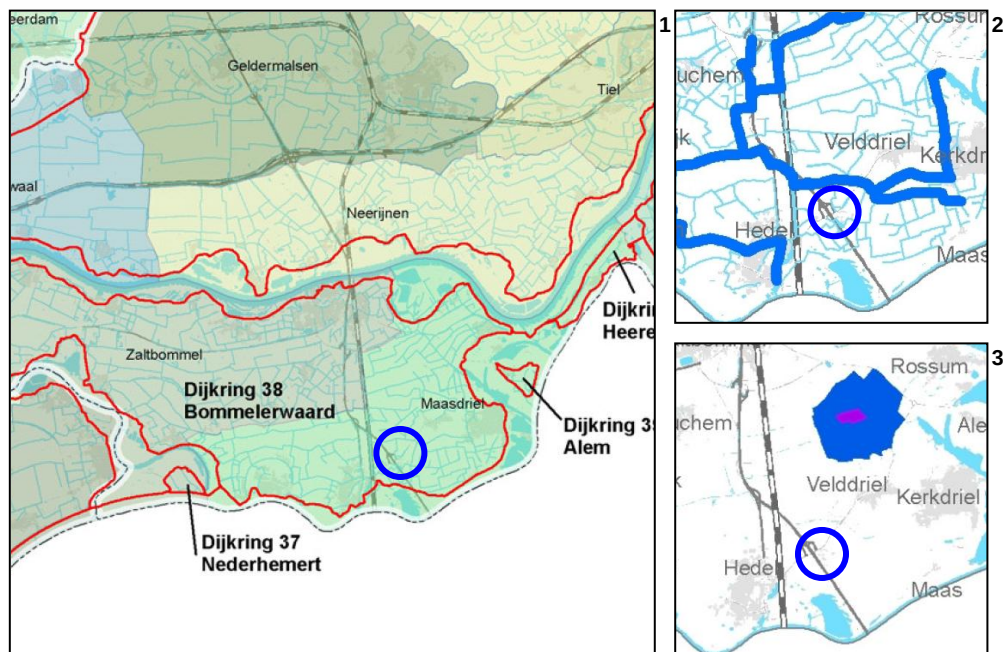
In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltuitwerking.

De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen.

De contour om De Geerden biedt uitgezonderd het zuidoostelijke gelegen open gebied geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen buiten het bestaande bebouwde gebied.

- 1 zoekzone voor stedelijke functies 2005-2015 (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)
- 2 impressie De Geerden





Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2010-2015 vastgelegd. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter.

Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Het waterbeheerplan gaat gepaard met een aantal toelichtende kaarten.

Voor bedrijventerrein De Geerden gaat het om het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring Bommelerwaard gelegen plangebied. Het voorkomen van overstromingen staat daarbij voorop. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen in het Waterbeheerplan.

- 1 uitsnede kaart 'Staatkundige indeling': ligging De Geerden in dijkkring 38
- 2 uitsnede kaart 'KRW oppervlaktewaterlichamen': ligging kanaal ten noorden van De Geerden
- 3 uitsnede kaart 'Water ten behoeve van drinkwater': ligging waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied op ruime afstand van De Geerden



Nota rioleringsbeleid 2005

Het huidige waterschap Rivierenland is in 2005 ontstaan uit een fusie van (gedeeltes van) een aantal andere waterschappen. Hetzelfde jaar nog werd besloten het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren, wat heeft geresulteerd in de Nota rioleringsbeleid.

De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, echter door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied steeds meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

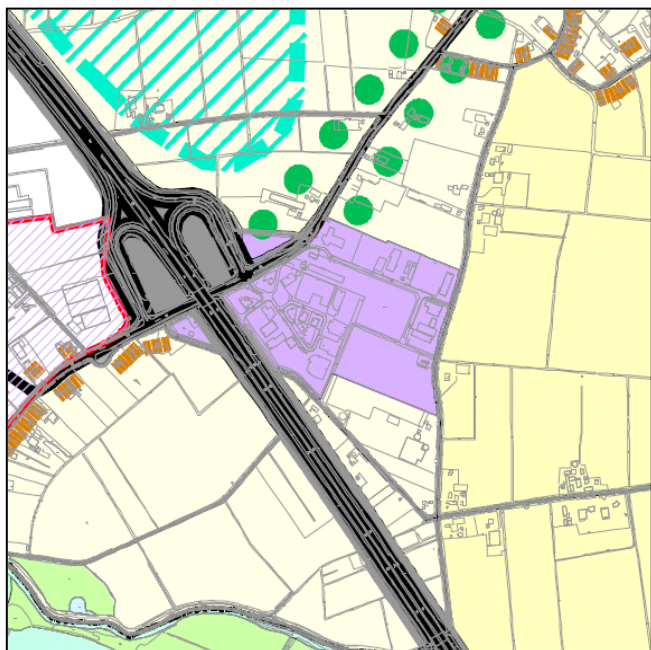
Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. De doelstellingen voor het bereiken van ecologische gezond water worden voor het aspect riolering behaald middels twee sporen:

- het *emissiespoor*, gericht op het in beginsel per bron terugdringen van de vuilemissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater. Indien de uitvoering van het eerste spoor niet leidt tot de gewenste waterkwaliteit, zijn aanvullende maatregelen nodig;
- hiervoor wordt het *waterkwaliteitsspoor* ingezet, gericht op de lange termijn. De aanpak van het waterkwaliteitsspoor past binnen de Europese Kaderrichtlijn Water.

De nota bevat een gebundelde weergave van beleid inzake riolering van de voormalige waterschappen. Voor bepaalde delen van het beheergebied van Rivierenland kunnen wijzigingen optreden als gevolg van het nieuwe beleid. Voor het plangebied is dit echter niet het geval.

Voor De Geerden wordt evenmin specifiek beleid gevoerd in de Nota Rioleringsbeleid.





Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Maasdriel

Structuurbeeld

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

In de StructuurvisiePlus is voor De Geerden niet specifiek een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen, er zijn ook geen in het bijzonder op De Geerden toegespitste ontwikkelingen opgenomen. Wel is het bedrijventerrein opgenomen op de totaalkaart van de structuurvisie, die het gehele grondgebied van Maasdriel omvat.

Bedrijventerreinen

In de StructuurvisiePlus is een hoofdstuk gewijd aan de bedrijventerreinen in Maasdriel. Hierbij wordt een achttal bedrijventerreinen onderscheiden, waaronder 5 gelegen in of bij een woonkern. Bedrijventerrein De Geerden is één van de drie ruimtelijk zelfstandige bedrijventerreinen die buiten een kern is gelegen.

- 1 uitsnede totaalkaart: De Geerden (bron: StructuurvisiePlus Maasdriel)
- 2 impressie De Geerden



1



De binnen Maasdriel gelegen bedrijventerreinen hebben allen een lokale functie. (Sub)regionale bedrijventerreinen in de Bommelerwaard liggen allemaal buiten de gemeente Maasdriel. Ondanks het lokale karakter is de vraag naar bedrijventerrein binnen de gemeente groot. Het gaat daarbij om behoefte vanuit bestaande bedrijven, om starters en om een behoefte genoodzaakt door verplaatsing van bedrijven vanwege milieutechnische eisen.

Teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen, is de gemeente voornemens om het gebied grofweg gelegen tussen Hedel, bedrijventerrein De Kampen en bedrijventerrein De Geerden te reserveren voor een nieuw bedrijventerrein. De Geerden zal daardoor niet langer ruimtelijke geïsoleerd liggen ten opzichte van de rest van de bedrijventerrein, er ontstaat een ruimtelijke functioneel geheel.

De noodzaak voor revitalisering is in elk geval voor De Geerden niet aanwezig. Door de komst van een nieuw bedrijventerrein wordt terughoudend omgegaan met de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Wel dient ruimte te blijven bestaan voor kleinschalige uitbreiding ten behoeve van op het bedrijventerrein reeds gevestigde bedrijven.

Visie Maasdriel 2020+

1 Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot.

Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;



- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

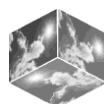
Ten aanzien van de relatie wonen-werken wordt gestreefd naar het beter scheiden van beiden binnen de gemeente. Wat betreft het bieden aan ruimte aan bedrijvigheid wordt mede daarom gestreefd naar het concentreren van bedrijventerreinen nabij de A2. Uiteraard speelt ook de bereikbaarheid daarbij een grote rol.

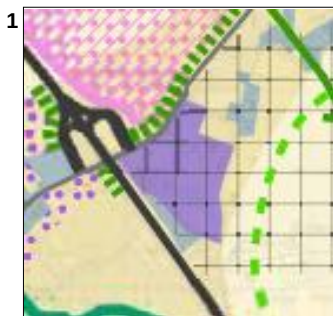
De gemeente zet in op het faciliteren van groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven, het aanmoedigen van startende ondernemers en het op beperkte schaal aantrekken van kleinschalige bedrijvigheid op het terrein van hoogwaardige dienstverlening.

De Geerden is een bedrijventerrein dat reeds op geruime afstand van de woongebieden is gelegen. Bovendien ligt het bedrijventerrein direct aan een afslag van de A2, waarmee De Geerden in grote lijnen past binnen het in de Visie nagestreefde toekomstbeeld. Uitbreiding van het bedrijventerrein is slechts op zeer beperkte schaal mogelijk.

Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel

De StructuurvisiePlus Maasdriel was op diverse vlakken aan actualisering, maar ook uitwerking toe. Na de vaststelling hebben zich namelijk diverse ontwikkelingen voorgedaan, die het noodzakelijk maakten om de visie bij te stellen. Daarbij gaat het om nieuw beleid op lokaal, regionaal en nationaal niveau, waarvan de consequenties niet integraal ruimtelijk zijn vertaald. Te denken valt aan de Nota Ruimte, het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland, de streekplanuitwerking Zoekzones wonen en werken, maar ook nieuw beleid op gemeentelijk niveau. Het gaat dan vooral om de vastgestelde Visie Maasdriel 2020+. In dit document heeft de gemeente haar ambitie voor de toekomst geformuleerd, welke nadrukkelijk moet doorwerken in de te actualiseren structuurvisie.





Daarnaast moest recente planontwikkeling en –vorming in de structuurvisie verwerkt worden, alsmede vroeg de Grondexploitatiewet om aanpassing van de structuurvisie.

In de structuurvisie is het bedrijventerrein De Geerden aangeduid als een bestaand bedrijventerrein. Ten noorden daarvan is een 'afweegbaar gebied voor glastuinbouw' gelegen met daartussen, langs de N831, een groene inpassing. Het bedrijventerrein is daarnaast onderdeel van het 'zoekgebied ontsluitingsweg Kerkdriel'. Binnen dit zoekgebied wil de gemeente op termijn een nieuwe ontsluitingsweg voor de kern Kerkdriel realiseren buiten de kern Velddriel om. Een concreet tracé is voor deze weg nog niet bekend.

Conform de structuurvisie wil de gemeente Maasdriel zich profileren als woon- en werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer. De handel, nijverheid en dienstverlening in Maasdriel is kleinschalig, maar kwalitatief goed. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering.

In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Vanuit dat principe gaat inbreiding boven uitbreiding. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel op alle bedrijventerreinen mogelijk, voor zover hiervoor kansen aanwezig zijn. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen of delen daarvan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen. Het streven is gericht op een ruimtelijke verbetering/opwaardering van kwalitatief laagwaardige bedrijfskavels.

1 Structuurvisie

gemeente Maasdriel



Verder moet rekening worden gehouden met de specifieke kwaliteiten van het landschap. Gestreefd wordt naar een verbetering van de landschappelijke inpassing van bestaande terreinen. Daarnaast moet extra aandacht worden besteed aan de overgang van het bedrijventerrein naar het landschap. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie in principe uitgesloten. Ook de openbare ruimte op de bedrijventerreinen dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren.





Bodem

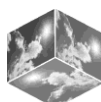
Qua geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem) is het noordwestelijke deel van De Geerden gelegen in een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte. Het zuidoostelijke gedeelte van het bedrijventerrein is gelegen op een rivieroeverwal, evenals het omliggende agrarische gebied. Aan de westzijde is het talud waarop de Rijksweg A2 is gelegen, aangeduid als een dijk of soortgelijk kunstwerk met hoogteverschil 1½-5 m.

Op de oeverwal is sprake van kalkhoudende polder-vaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Ter plaatse van de rivierkom- en oeverwalachtige vlakte liggen kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zavel en lichte klei.

Grond- en oppervlaktewater

De Geerden is gelegen op 3,00 tot 4,00 meter N.A.P. Gelet op kwel en infiltratie vindt hier per saldo infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed. Ten tijde van hoge rivierstanden overheerst de kwel, bij laag water infiltratie. Op het bedrijventerrein en in de gebieden rond De Geerden is overwegend sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is ten minste 40 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand 80 tot 120 cm beneden maaiveld.

- 1 uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)





In en om De Geerden bevindt zich slechts een beperkt aantal kleine gegraven waterlopen. Waterlopen van natuurlijke oorsprong zijn niet aanwezig.

Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) is op geruime afstand gelegen van bedrijventerrein De Geerden. De op enkele honderden meters ten zuiden van het plangebied gelegen oude Maasgeul is aangeduid als EHS natuur. Verder richting de Maas is ook sprake van een verwevingsgebied.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als opslag- en parkeerterrein. Aan de zuidostrand is ook sprake van agrarische gebieden. Natuurgebieden zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komt geen beschermde flora en/of fauna voor.

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden. De wet maakt onder andere onderscheid in Natura2000-gebieden en beschermde natuurgebieden. Beide soorten gebieden zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

- 1 water is op afstand van De Geerden gelegen (bron: Google Earth)
- 2 EHS Natuur (donkergroen) met EHS Verweven (lichtgroen) (bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)
- 3 wadi op het bedrijventerrein





Landschap

Het gebied waar nu De Geerden is gelegen, was voor de aanleg van het bedrijventerrein voornamelijk in gebruik als agrarische grond. Aan de ten westen van het gebied gelegen Hamstraat vindt al geruime tijd bewoning plaats, hier zijn ook nu nog diverse woningen en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gelegen. De verkaveling van de bedrijfskavels op het bedrijventerrein is grotendeels bepaald door de onderliggende agrarische verkaveling, waarbij de kavels in stroken loodrecht op de Hamstraat lagen. Voor het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is dit overigens nog steeds het geval.

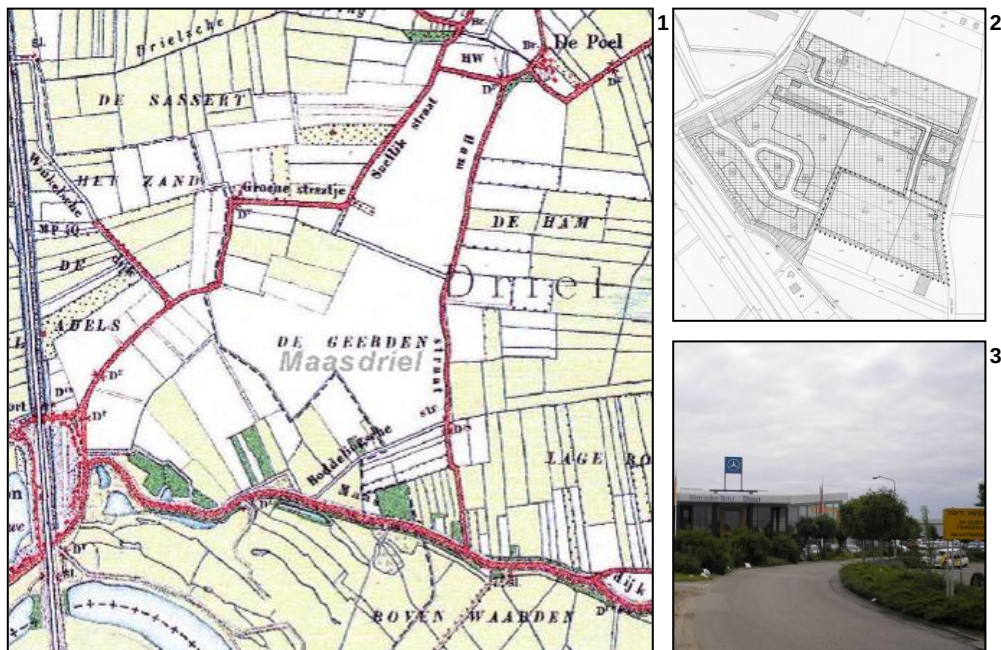
1 historische kaart 1836

Historische opbouw

Ontstaansgeschiedenis

De benaming 'De Geerden' is overgenomen van de historische benaming van dit gebied, toen dit nog landbouwgebied betrof. Over de herkomst van de naam zijn geen gegevens bekend. De ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt zijn oorsprong in de tweede helft van de jaren '80 van de vorige eeuw. De destijds nog veel kleinere gemeente Maasdriel was op zoek naar een nieuwe locatie voor bedrijvigheid. Door middel van locatieonderzoek is uiteindelijk de locatie van De Geerden uit de bus gekomen als meest ideale plek voor een nieuw bedrijventerrein.



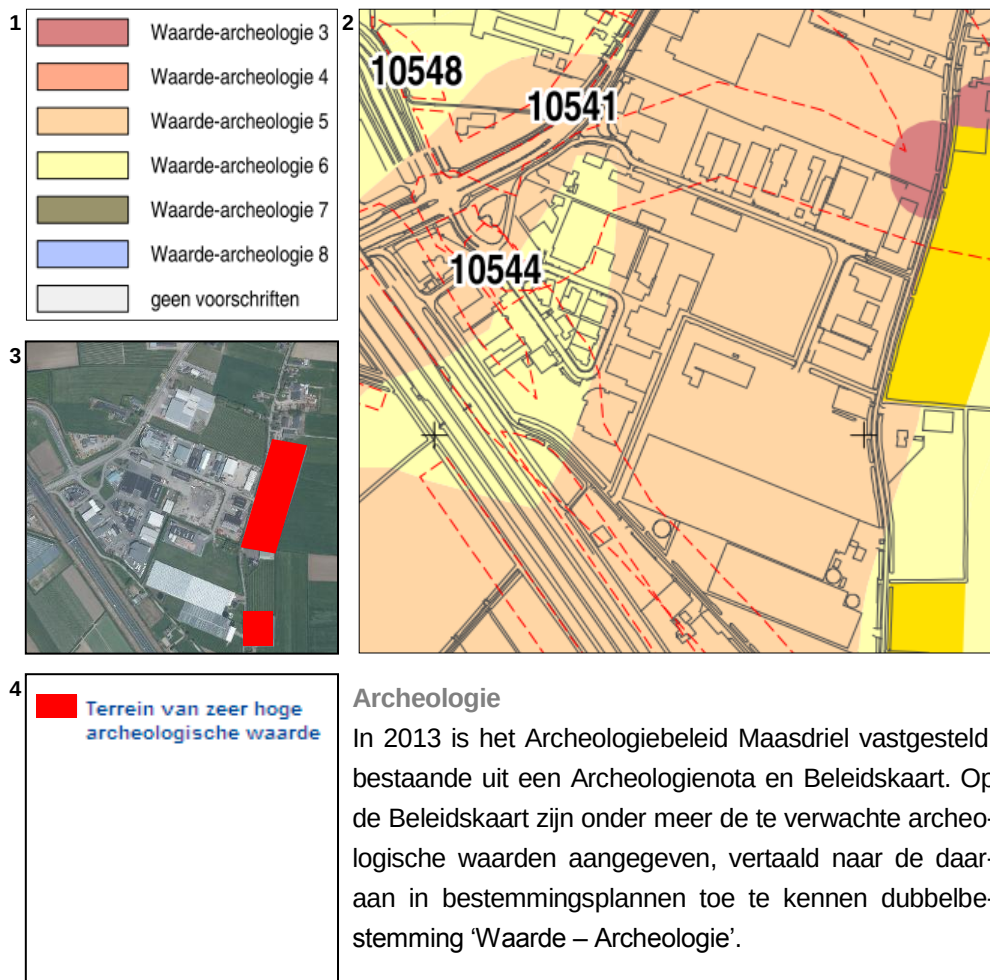


Nadat in 1990 het bestemmingsplan voor De Geerden was goedgekeurd, is begonnen met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Teneinde de capaciteit van het bedrijventerrein verder te vergroten, is reeds het jaar daarop besloten De Geerden uit te breiden met De Tweede Geerden. Een laatste uitbreiding vond plaats in 1994, toen het gedeelte in de zuidoosthoek bij het bedrijventerrein werd betrokken. In tegenstelling tot de eerdere twee gedeeltes, is dit stuk nog niet volledig volgebouwd. Deels is dit gebied nog in agrarisch gebruik, daarnaast ligt hier een woning aan de Hamstraat. Conform het vigerende bestemmingsplan is hier echter wel reeds een bedrijfsbestemming gelegen.

Gedurende een aantal herzieningen van de vigerende bestemmingsplannen zijn enkele wijzigingen aangebracht in de infrastructurele situatie op het bedrijventerrein. Ingrijpende wijzigingen in de bebouwing hebben zich echter niet meer voorgedaan in de afgelopen jaren. Op beperkte schaal zijn op bepaalde plekken bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid dan wel vernieuwd.

- 1 historische kaart 1900)
(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 2 totaalplan De Geerden
- 3 bedrijf aan de Tweede Geerden





1 legenda Indicatieve Kaart

Archeologische

2 Indicatieve Kaart

Archeologische Waarden

(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie

Gelderland)

3 Archeologische Waarden

Kaart: archeologische mo-

numenten (bron: kaart cul-

tuurhistorische waarden

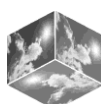
provincie Gelderland)

4 legenda

Binnen het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van archeologische monumenten. Wel ligt direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied een tweetal archeologische monumenten:

- oude woongrond op een stroomrug uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen aan de Hamstraat: terrein van zeer hoge archeologische waarde;
- duidelijke terreinverhoging op een stroomrug aan de Hamstraat (De Hoge Ham) met resten uit de Late Middeleeuwen: terrein van zeer hoge archeologische waarde.

Op de Beleidskaart is te zien dat voor het grootste deel van De Geerden een hoge (5) archeologische verwachtingswaarde geldt. Het betreft het oostelijk deel van het plangebied.





Voor een gedeelte geldt een middelmatige (6) archeologische verwachtingswaarde en in een klein deel in de uiterste noordoosthoek is sprake van een bekende archeologische waarneming, die duidt op de aanwezigheid van een vindplaats (3).

Historisch(e) landschap en geografie

De Geerden is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Ter plaatse van De Geerden is de grond tot de bouw van het bedrijventerrein steeds in agrarisch gebruik geweest.

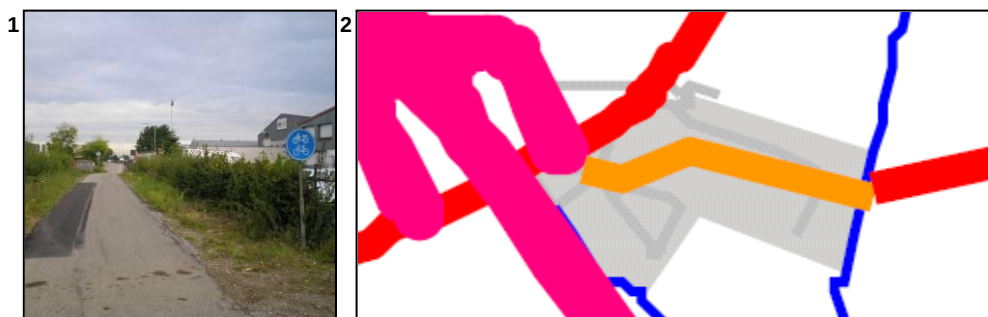
De huidige ruimtelijke structuur van De Geerden is grotendeels ingepast in de voormalige agrarische verkavelingsstructuur. Ook de aanwezigheid van de door het plangebied stromende waterloop heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de ruimtelijke opbouw van De Geerden. De voormalige agrarische verkaveling betreft geen waardevol landschapselement. In de omgeving van het bedrijventerrein liggen wel enkele waardevolle landschapselementen in de vorm van regelmatige strokenverkavelingen.

Historische bebouwing

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen historische panden of andere waardevolle bouwwerken aanwezig. Er liggen derhalve geen rijks- of gemeentelijke monumenten op het bedrijventerrein De Geerden en evenmin in het omliggende gebied.

- 1 impressie De Geerden
- 2 idem





3 *Legenda Wegencategoriseringsplan*

—	= 120 km/u (Stroomweg)
—	= 80 km/u (GOW BUBEKO)
—	= 50 km/u (GOW BIBEKO)
—	= 60 km/u (ETW BUBEKO)
GOW	= Gebiedsontsluitingsweg
ETW	= Erftoegangs weg
BUBEKO	= Buiten de bebouwde kom
BIBEKO	= Binnen de bebouwde kom

Wegenstructuur

Bestaande situatie

Bedrijventerrein De Geerden is gelegen op de kruising van de Rijksweg A2 en de Provincialeweg (N831), bij afslag 19 Kerkdriel. De ontsluiting vindt plaats op de Provincialeweg, van waaruit direct de A2 bereikbaar is. Beide wegen maken deel uit van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Maasdriel. Vanaf de ontsluiting op de Provincialeweg zijn beide wegen van het bedrijventerrein bereikbaar: De Geerden en De Tweede Geerden. Ook bestaat er aan de zuidwestkant nog een passage naar de Geerdenweg, welke op dit punt een langs de A2 lopende parallelweg is.

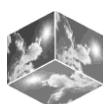
De Tweede Geerden is een doodlopende weg, uitgezonderd voor langzaam verkeer, dat zich via een fietspad naar de Hamstraat kan begeven.

In het mobiliteitsplan Maasdriel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. Momenteel kent het bedrijventerrein geen duidelijke hoofdwegenstructuur, aangezien er slechts 2 wegen liggen, die niet voor doorgaand verkeer gebruikt worden. De Provincialeweg is in het plan omschreven als een gebiedsontsluitingsweg, waar een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt. De A2 is geclassificeerd als een stroomweg, met een maximum snelheid van 120 km/h.

1 **fietspad De Geerden**

2 **hoofdwegenstructuur (bron: mobiliteitsplan Maasdriel)**

3 **legenda hoofdwegenstructuur**





Toekomstige ontwikkelingen

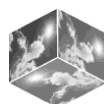
In het mobiliteitsplan zijn ook toekomstige ontwikkelingen opgenomen. Eén daarvan betreft de aanleg van een nieuwe route tussen de A2 en de Paddenstoelencluster/Kerkdriel-zuid. Een exact tracé voor de route is niet aangegeven, wel wordt opgemerkt dat een geheel nieuwe route tussen De Geerden en Kerkdriel-zuid de voorkeur geniet.

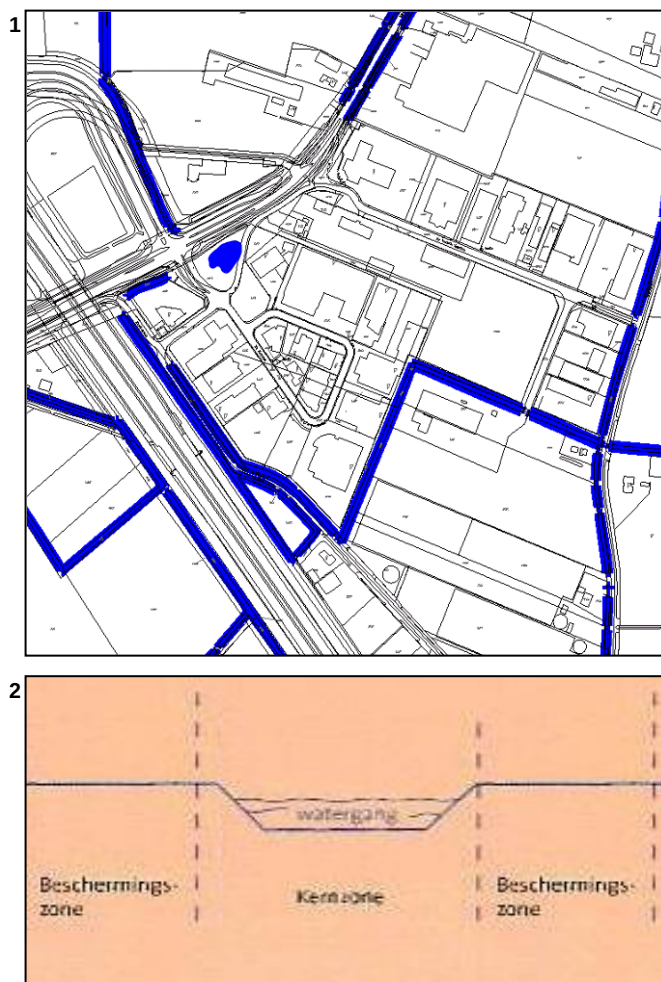
Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat in het plangebied geen hoofdleidingen aanwezig zijn, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

Blijkens de informatie is De Geerden verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de behorende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.





- 1 ligging A-watergangen
Waterschap Rivierenland
(bron: leggerkaart Bomme-
lerwaard waterschap
Rivierenland)
- 2 doorsnede watergang

Straalpaden

Straalpaden zijn boven De Geerden niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

Overige zoneringen

Over De Geerden zijn een militair laagvlieggebied (dag) en een militaire laagvliegroute over het gehele plangebied gelegen. Voor het bedrijventerrein, gelegen op 3 à 4 m NAP hoogte heeft dit verder geen consequenties.

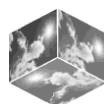
Watergangen

In en rond bedrijventerrein De Geerden zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit A-watergangen en C-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen.



Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek. Ook de retentievijver op de hoek van de N831 en de toegangsweg tot het bedrijventerrein heeft de status van een A-watergang. De C-watergangen hebben een meer ondergeschikte functie en behoeven dan ook geen bijzondere planologische bescherming in het bestemmingsplan, dit in tegenstelling tot de A-watergangen.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. In het geval van De Geerden is reeds sprake van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Dit stelsel heeft geen aanpassing en voldoet aan de in het Gemeentelijk Rioleringsplan geformuleerde doelstellingen. Het schone regenwater dat afstroomt van verhard oppervlak, wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool en (deels) opgevangen in de aanwezige retentievijver.





Ruimtelijke opbouw

In de ruimtelijke structuur van De Geerden valt een tweedeling te onderscheiden. Het eerste deel van de structuur bestaat uit de lus van de weg De Geerden, waaromheen de bedrijfspercelen min of meer concentrisch zijn gepositioneerd. Het tweede deel omvat de weg De Tweede Geerden. Aan de noord- en oostzijde van deze weg liggen kleine tot middelgrote bedrijfspercelen. Het gebied tussen de achterzijde van de bebouwing aan De Geerden en ten zuiden van De Tweede Geerden wordt voor het overgrote deel ingenomen door een aannemingsbedrijf van infrastructurele werken. Het grootste gedeelte van het terrein van dit bedrijf bestaat uit opslagterrein.

Het nog onbebouwde gebied in de zuidoosthoek van het plangebied bestaat uit weiland en ter plaatse van de woning aan de Hamstraat 14 uit tuin. Het gebied wordt door de over het bedrijventerrein lopende watergang afgeschermd van de rest van het bedrijventerrein en vormt in dat opzicht een eigen entiteit binnen het plangebied. In tegenstelling tot de rest van De Geerden, is dit gebied niet naar binnen, maar naar buiten gericht.

Bebouwing en beeldkwaliteit

Het bedrijventerrein is sober van opzet, de wegen zijn niet voorzien van gescheiden rijbanen voor snel en langzaam verkeer. In beperkte mate zijn langs de wegen in een smalle strook groenvoorzieningen gelegen, al dan niet met bomen. Ter hoogte van de entree van het bedrijventerrein en het front naar de Provincialeweg is ruimte ingericht voor grotere groenelementen. Ondermeer ligt hier een wadi in een groene setting en staat hier als herkenningspunt van De Geerden een kunstwerk.

- 1 het enige resterende uit-
geefbare stuk grond in de
zuidoosthoek van het plan-
gebied
- 2 opslagterrein aannemings-

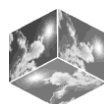




De bedrijfsbebouwing sluit over het algemeen aan bij de sobere opzet van de openbare ruimte en bestaat meereendeels uit loodsen en hallen met een beperkte kantoorruimte. Enkel op zichtlocaties langs de A2 en de Provincialeweg liggen wel bedrijfspanden met in het oog springende gevels.

Een knelpunt wat betreft bebouwing op De Geerden vormen enkele (voormalige) bedrijfswoningen. Deze woningen, met adressen op de Provincialeweg, horen van oorsprong bij op het bedrijventerrein gelegen bedrijven. Op een bepaalde moment zijn de woningen echter losgekoppeld geraakt van de bedrijven (vervreemd). De betreffende woningen kunnen echter niet als burgerwoning worden aangemerkt, omdat deze dan op milieutechnisch gebied een belemmering kunnen vormen voor de verdere ontwikkeling van de op het bedrijventerrein gelegen bedrijven.

- 1 ruimtelijke basisopbouw De Geerden
- 2 legenda
- 3 (voormalige) bedrijfswoning





Bedrijven en werken

Bedrijventerrein De Geerden heeft inclusief de aanwezige infrastructurele- en groenvoorzieningen een oppervlakte van circa 19,5 hectare. Veruit het grootste gedeelte van deze oppervlakte wordt door bedrijven in beslag genomen. Momenteel zijn circa 35 bedrijven gevestigd binnen het plangebied. Deze variëren van kleinschalige, dienstverlenende bedrijven tot grootschalige bouw- en productiebedrijven.

Binnen de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven is vooral sprake van lokale bedrijven. (Sub)regionale bedrijven in de Bommelerwaard liggen met name buiten de gemeente. De variatie in aard van de bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte, welke varieert van ca. 0,05 ha tot ca. 2,5 ha, en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert qua grootte en verschijningsvorm.

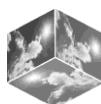
Op het bedrijventerrein is in het zuidoosten nog plaats voor uitbreiding. Dit gebied is met name gereserveerd voor op De Geerden reeds gevestigde bedrijven die willen uitbreiden. Voor de vestiging van nieuwe bedrijven zijn weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig.

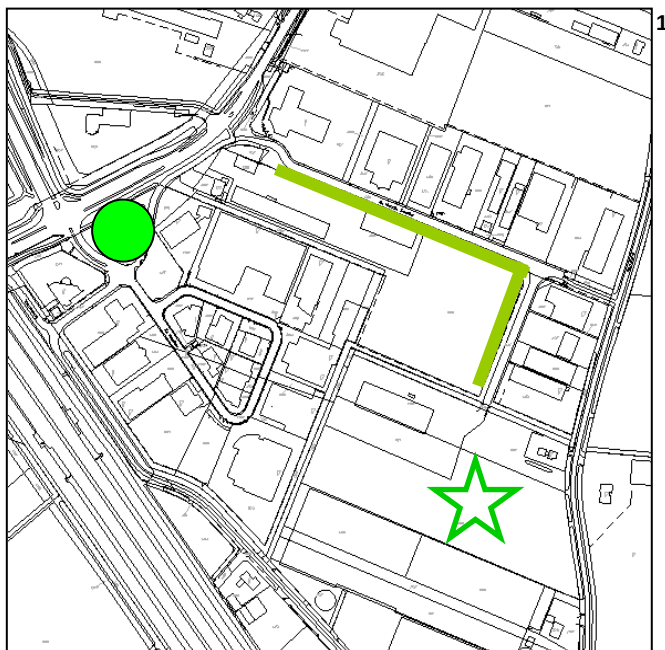
Wonen

Binnen het plangebied zijn ook enkele woningen gelegen. Één woning ligt aan de Hamstraat 14, in het nog niet volledig voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein. Deze woning was hier reeds gelegen voor de aanleg van De Geerden. De andere woningen zijn (voormalige) bedrijfswoningen en liggen verspreid aan De Geerden, De Tweede Geerden en de Provincialeweg. Alle aanwezige (bedrijfs)woningen betreffen vrijstaande woningen.

De voormalige bedrijfswoningen horen van oorsprong bij op het bedrijventerrein gelegen bedrijven. Op een bepaalde moment zijn de woningen echter vervreemd van de bedrijven. De betreffende woningen kunnen thans niet als burgerwoning worden aangemerkt, omdat deze dan op milieutechnisch gebied een belemmering kunnen vormen voor de verdere ontwikkeling van de op het bedrijventerrein gelegen bedrijven.

1 impressie De Geerden





Groenvoorzieningen

Ten behoeve van de aanwezigheid van bluswater en de infiltratie van hemelwater zijn op het bedrijventerrein wateroppervlaktes gelegen. Bij de entree is een wadi aangelegd, ter hoogte van De Tweede Geerden 9 is een (blus)vijver gelegen. Deze waterpartijen zijn ingepast in een groene omgeving. Het overige water in het plangebied wordt gevormd door waterlopen die door en langs het bedrijventerrein lopen.

Langs het grootste gedeelte van De Tweede Geerden is een circa 3 meter brede strook gelegen met bomen en lage heesters. Langs de waterlopen ligt een groene zone, mede ter bescherming van de waterlopen. Het open gebied in de zuidoosthoek van het plangebied heeft weliswaar een groen karakter, het is echter niet ingericht als openbaar groengebied of groenzone.

1 ligging groen:

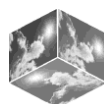
wadi

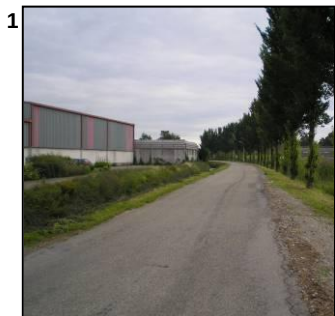


bermgroen
met bomen



open (agrarische)
gebied





Bedrijventerrein in profielen

Economisch profiel

De planontwikkeling is erop gericht een doelmatig bedrijfsgebruik voor de aanwezige bedrijven tot stand te brengen. Deze bedrijven hebben met name behoefte aan ruimte voor opslag en stalling, maar ook aan (klein)schalige uitbreiding van productiefaciliteiten in het geval van groei.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in milieucategorieën 1 t/m 5 (conform de destijds geldende milieucategorie-indeling, zie milieuprofiel) toegestaan op De Geerden. Een functionele segmentering naar aard, zwaarte en schaal is daarbij echter niet te onderkennen. De bedrijven uit de diverse milieucategorieën komen verspreid door elkaar voor.

Alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel hebben een lokale functie. Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein De Geerden is dan ook dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfsspercelen actueel is.

1 oostelijke grens De Geerden

Nieuwe bedrijfswoningen worden in navolging van het vigerende bestemmingsplan, onder voorwaarden toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich mee kunnen brengen, is het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen in principe niet gewenst. In de recente actualisering van de structuurvisie van de gemeente Maasdriel is dit uitgangspunt reeds vastgelegd. Gelet op de vigerende rechten en de reeds op basis daarvan gerealiseerde bedrijfswoningen blijft de mogelijkheid om bedrijfswoningen op te richten gehandhaafd.





Ten aanzien van de op De Geerden aanwezige losgekoppelde bedrijfswoningen wordt gestreefd naar het opnieuw omzetten van deze woningen naar een bedrijfsbestemming (woon-werkcombinatie).

Fysiek-ruimtelijk profiel

Het bedrijventerrein heeft een heldere verkavelingsstructuur, in twee structuren opgedeeld. Een aandachtspunt in de wegenstructuur vormt de nu doodlopende weg De Tweede Geerden. Wanneer het nu grotendeels open gebied in de zuidoosthoek in de toekomst zal worden verkaveld, zal deze weg hier naar toe worden doorgetrokken. De mogelijkheid bestaat om de weg vervolgens aan te laten takken op de lus van de weg De Geerden. In de oorspronkelijke opzet van het bedrijventerrein was dit ook de bedoeling. Momenteel zorgen echter de bedrijfskavels aan De Geerden ervoor dat deze optie niet mogelijk is. Gelet op de eigendomsverhoudingen is herverkaveling thans niet aan de orde. Het bestemmingsplan moet echter wel de mogelijkheid daartoe bieden.

Een beperkte uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is, in samenhang met een eventuele herverkaveling ten behoeve van de aan te leggen infrastructuur, aan de orde aan de zuidoostzijde van het terrein.

1 bedrijventerrein in een overwegend rurale omgeving (bron: Google Earth)





De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige bedrijfshallen en kantoorpanden voor, naast kleinschalige kantoren en werkplaatsen. De bebouwingsintensiteit biedt voor de meeste bedrijven nog de ruimte om op het bedrijfsperceel zelf uit te breiden wat betreft bebouwing. Het centraal liggende gebied kent een lage bebouwingsintensiteit en wordt gebruikt voor opslag en verwerking in de open lucht. Mochten deze activiteiten worden beëindigd, dan bestaat hier de mogelijkheid tot herverkaveling en het inpassen van meerdere nieuwe bedrijven.

Er bestaat een behoorlijke variatie in bouwvormen en verschijningsvorm. De langs de A2 en de Provincialeweg gelegen panden hebben over het algemeen een representatieve uitstraling. Ook de (overige) in en om de lus van de weg De Geerden gelegen bebouwing is representatief. Deze panden zijn vanaf de omliggende wegen direct zichtbaar en bepalen daarmee mede het uiterlijk van het bedrijventerrein. Ook voor de toekomst dient dit beeld gehandhaafd te blijven. De aan De Tweede Geerden gelegen panden zijn soberder van karakter.

Het toekomstig fysiek-ruimtelijk profiel voorziet in een voortzetting van de huidige situatie, waarbij de op zichtlocaties gelegen panden een beeldbepalende uitstraling hebben en de minder zichtbare bedrijven soberder van karakter kunnen zijn. Voor de momenteel weinig aansprekende voormalige bedrijfswoningen gelegen in het zicht van de Provincialeweg houdt dit in dat hiervoor een oplossing dient te worden gevonden. Het bestemmingsplan moet daarvoor de mogelijkheden bieden.

In het geval een eventuele nieuwe ontsluitingsweg naar de Paddenstoelencluster/Kerkdriel-zuid over het bedrijventerrein wordt aangelegd, zal de aan deze route gelegen bebouwing eveneens een meer representatief uiterlijk dienen te krijgen. De planvorming hiervoor is echter nog niet dermate concreet dat hiermee rekening kan worden gehouden in het bestemmingsplan.

1 Impressie De Geerden



Ten aanzien van de openbare ruimte dient gestreefd te worden naar een duidelijk straatprofiel, waarbij waar mogelijk ook ruimte wordt vrijgemaakt voor (doorgaand) langzaam verkeer. De groene entree van het bedrijventerrein is een herkenbaar punt, het verdient aanbeveling deze langs de gehele Provincialeweg door te trekken tot aan de in de uiterste noordwestpunt gelegen blusvijver. Op die manier ontstaat een duidelijke en visueel aantrekkelijke groen-blauwe omkadering van De Geerden.



Landschapsprofiel

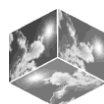
De ligging van het bedrijventerrein in een overwegend agrarische omgeving en relatief ver van de woonkernen, vraagt om een landschappelijke overgang en inpassing. Een groot gedeelte van het bedrijventerrein wordt omgeven door waterlopen met een (onverharde) groene oever. Hier is een duidelijke grens tussen het bedrijventerrein en de omgeving aanwezig. Aan de zuidoost- en de noordrand ontbreekt een dergelijke overgang naar het buitengebied. Daar grenzen de bedrijfskavels direct aan agrarische (bedrijfs)kavels. Teneinde te komen tot een uniforme afronding van De Geerden en een goede overgang naar het buitengebied, bestaat de mogelijkheid langs deze randen een groenstrook in te passen.

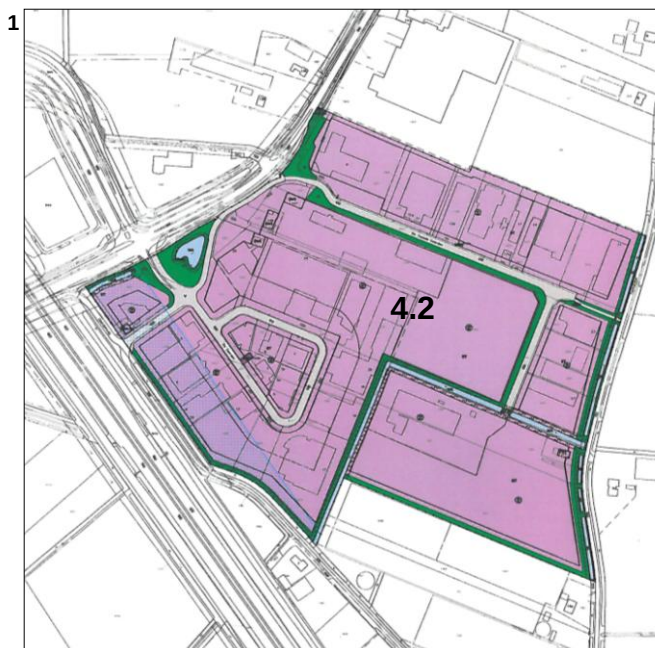
Verkeersprofiel

Bedrijventerrein De Geerden ligt op een goed bereikbare locatie direct aan de A2, op het punt waar een afslag van deze snelweg aantakt op de Provincialeweg N831. Het (vracht)verkeer komende van en gaande richting het bedrijventerrein, kan hierdoor direct op de hoofdwegen van Maasdriel aantakken, waarmee woongebieden worden ontzien.

De interne ontsluiting van het bedrijventerrein is goed, maar kan evenwel worden verbeterd. Het feit dat De Tweede Geerden een doodlopende weg is, kan leiden tot gevaarlijke situaties met teruguit rijdende voertuigen. Deze situatie kan worden verbeterd door De Tweede Geerden door te trekken en via een bocht naar het oosten aan te laten takken op de weg De Geerden.

- 1 impressie plangebied
- 2 idem





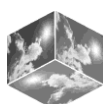
Milieuprofiel: bepaling toelaatbare milieucategorieën op basis van geldende mogelijkheden

Ten behoeve van het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op het bedrijventerrein is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden op basis van de geldende bestemmingsplannen. In de geldende bestemmingsplannen zijn eveneens toelaatbare milieucategorieën vastgelegd, onder verwijzing naar een bij de voorschriften in die plannen opgenomen bijlage (Staat van inrichtingen, Lijst van instellingen). Op basis van de opgenomen bijlagen is beoordeeld in hoeverre de destijds in de geldende bestemmingsplannen toegestane milieucategorieën nog overeenkomen met de thans gehanteerde milieucategorieën (conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering).

Voor het bedrijventerrein De Geerden blijkt daaruit het volgende:

- voor de gronden, vallende onder de bestemmingsplannen Bedrijventerrein De Geerden en Bedrijventerrein De Geerden II, of de daarvan afgeleide herzieningen en wijzigingen, is destijds vastgelegd dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 5 zijn toegestaan, zoals opgenomen in de Lijst van instellingen.

1 maximaal toelaatbare milieucategorieën (vertaling toelaatbare milieucategorieën op basis van vigerend bestemmingsplan naar toelaatbare actuele milieucategorieën)



Milieucategorie	Rustige woonwijk (in m)	Gemengd gebied (in m)	1
1	10	0	
2	30	10	
3.1	50	30	
3.2	100	50	
4.1	200	100	
4.2	300	200	

Vergelijking van de in deze Lijst van instellingen genoemde bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten met de lijst van bedrijfstypen uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering, laat zien dat de destijds toegestane milieucategorieën overeenkomen met de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 nu.

Milieuprofiel: inwaartse zonering in verband met aanwezigheid burgerwoningen

In verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein, moet beoordeeld worden of continuering van de geldende mogelijkheden niet leidt tot een onaanvaardbaar woonmilieu. Sinds het van kracht worden van de geldende bestemmingsplannen moet op basis van nieuw beleid en nieuwe regelgeving een betere bescherming van het woonmilieu worden gegarandeerd. Daartoe dient onder andere een grotere afstand tot zwaardere bedrijven (uit de hogere milieucategorieën) te worden aangehouden. Door middel van inwaartse zonering vanuit de om de bedrijventerreinen gelegen burgerwoningen kan worden bepaald welke milieucategorieën, gelet op de afstand tot die burgerwoningen, op een bedrijventerrein toelaatbaar zijn.

1 aan te houden richtafstanden per omgevingstype conform Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009)

Voor het bedrijventerrein is aldus een inwaartse zonering uitgezet. De daarbij aan te houden afstanden worden overgenomen uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Onderscheid is daarbij te maken tussen een bedrijventerrein gelegen nabij een rustige woonwijk en in een gemengd gebied.

Voor De Geerden is geheel sprake van een gemengd gebied. Het bedrijventerrein is gelegen binnen de invloedssfeer van de A2 en de N831 (Provincialeweg).





Beiden hebben een functie voor het doorgaande verkeer en aan de N831 zijn ook verspreid diverse (agrarische) bedrijven gelegen. Er is derhalve ook hier al sprake van een grotere achtergrondbelasting (geluid, stof).

De betreffende afstanden zijn, voor zover toelaatbaar op basis van de vertaalde geldende bestemmingsregeling, over de verbeeldingen van de bestemmingsplannen voor de beide bedrijventerreinen uitgezet.

**1 maximaal toelaatbare
milieucategorieën na
inwaartse zonering**

Voor De Geerden blijkt daaruit dat aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde beperkingen gelden. Hier moeten zones aangeduid worden waarbinnen slechts bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 en vervolgens bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 kunnen worden toegelaten. Op de overige delen van het bedrijventerrein kunnen bedrijven tot en met categorie 4.2 worden toegelaten.

Milieuprofiel: regeling in bestemmingsplan

De toelaatbare milieucategorieën worden door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven. In de regels wordt vastgelegd dat maximaal bedrijven tot en met de aangegeven milieucategorie kunnen worden toegelaten.



Daarnaast wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, voor het toelaten van bedrijven uit hogere milieucategorieën, onder de voorwaarden dat de effecten op de omgeving vergelijkbaar zijn met die van de maximaal toelaatbare milieucategorieën (door het treffen van maatregelen, of door een aangepast productieproces, waarbij de zwaarste onderdelen van het bedrijf wel op voldoende afstand van de woningen liggen). Afwijking kan daarbij verleend worden tot maximaal categorie 4.2 nu.



Binnen de zones met beperkingen door de inwaartse zonering, ten opzichte van de geldende regeling, is in een enkel geval in het verleden reeds een bedrijf gevestigd met een hogere milieucategorie dan nu toegestaan. Hier heeft als het ware in het verleden reeds een afwijking plaatsgevonden, waarbij geoordeeld is dat het betreffende bedrijf ter plaatse aanvaardbaar is. Dit bedrijf wordt via een aanduiding op de verbeelding vastgelegd, zodat de betreffende bedrijfsactiviteiten uit de hogere milieucategorie ter plaatse zonder belemmeringen kunnen worden voortgezet.

Buiten de reguliere bedrijfsvestigingen is op het bedrijventerrein De Geerden geen sprake van een zelfstandige kantoorvestiging. Nieuwvestiging van dergelijke zelfstandige kantoren wordt ook uitgesloten. Er is reeds meer dan voldoende aanbod van locaties voor zelfstandige kantoren. Uitbreiding van dit aanbod is niet aan de orde.

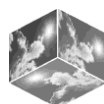
1 impressie De Geerden

Streefbeeld De Geerden

Wonen

Wonen kan op het bedrijventerrein blijven plaatsvinden, echter alleen in de vorm van bedrijfswoningen. De bestaande (deels vervreemde) reguliere woningen kunnen daarbij worden omgezet naar bedrijfswoningen.

De in de vigerende bestemmingsregeling opgenomen mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning bij de aanwezige bedrijven wordt in de nieuwe regeling overgenomen.



In principe is de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen niet langer wenselijk vanwege de onzekerheid, die er bestaat ten aanzien van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. In onderhavig geval is echter sprake van een vigerend recht, waar bij de invulling van het bedrijventerrein in de afgelopen decennia meerdere malen gebruik is gemaakt. Dit heeft erin geresulteerd dat verspreid over het bedrijventerrein bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Gelet daarop zal de toevoeging van een extra bedrijfswoning niet een grote beperking van de mogelijkheden voor andere bedrijven met zich meebrengen en mag aangenomen worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. De mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning wordt dan ook in het verlengde van de vigerende bestemmingsregeling overgenomen. Aan deze mogelijkheid worden wel enkele voorwaarden verbonden teneinde een goede afstemming tussen de bedrijfswoning en de aanwezige bedrijfsactiviteiten te kunnen waarborgen.

Het wederom opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning zal naar verwachting niet leiden tot een grote toename van het aantal bedrijfswoningen. Gelet op de invulling van de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein is slechts bij een beperkt aantal bedrijfspercelen nog de ruimte aanwezig om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Daarnaast komen de bedrijfspercelen, waarop reeds een bedrijfswoning is gerealiseerd, thans niet meer in aanmerking voor een nieuwe bedrijfswoning.

De ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van een tweede of zelfs derde bedrijfswoning wordt niet opgenomen. In de afgelopen decennia is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Daarnaast is de noodzaak tot de aanwezigheid van een tweede of derde bedrijfswoning bij de bedrijfsactiviteiten, zoals aanwezig op bedrijventerrein De Geerden, ook niet of nauwelijks aan te tonen.

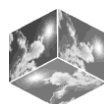


Bij de bedrijfswoningen is het, net als bij alle burgerwoningen in de kernen, rechtstreeks toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Daarnaast wordt ook het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf toegestaan. In tegenstelling tot bij de burgerwoningen wordt op de bedrijventerrein, gelet op de daar al plaatsvindende bedrijfsactiviteiten, ook een aan huis gebonden bedrijf rechtstreeks toegestaan. Het betreft dan activiteiten die in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen plaatsvinden en niet bedrijfsactiviteiten in de eigenlijke bedrijfsgebouwen.

Aan het aan huis gebonden beroep of bedrijf is de voorwaarde verbonden dat de invloed van de activiteiten op de directe omgeving niet groter mogen zijn dan die van een categorie 2-bedrijf. Doorgaans is deze invloed veel beperkter, maar gelet op de ligging op het bedrijventerrein is een met een categorie 2-bedrijf vergelijkbare invloed wel aanvaardbaar.

Teneinde aansluiting te vinden bij de bestemmingsplannen voor de woonkernen, wordt het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen zonder meer toegelaten. Mantelzorg mag plaatsvinden binnen de eigenlijke bedrijfswoning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan.

Ook ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt gelet op het streven naar uniformiteit aansluiting gezocht bij de komplannen. Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment evenwel niet plaats op De Kampen. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan specifiek daartoe opgestelde voorwaarden.



1



Bedrijven en werken

Bedrijvigheid is en blijft de belangrijkste functie op De Geerden. Het bedrijventerrein kan nog uitbreiden binnen de bestaande begrenzing, te weten in de nu nog grotendeels onbenutte zuidoosthoek. Van verder uitbreiding buiten deze begrenzing is gedurende de planperiode (10 jaar) geen sprake. Derhalve zal de huidige situatie worden vastgelegd.

Groenvoorzieningen

De beperkt aanwezige groenvoorzieningen worden gehandhaafd. Waar mogelijk wordt de groene omkadering van het grootste deel van De Geerden ook doorgetrokken naar de randen waar nog geen sprake is van een heldere omkadering. Dit betreft met name de noordelijke en zuidoostelijke rand. Ook aan de zijde van de Provincialeweg kan de hier reeds deels aanwezige groenblauwe omkadering verder worden uitgebreid, eventueel in samenhang met de door de gemeente langs de Provincialeweg nagestreefde laanbeplanting.

Concrete planvorming hiervoor is echter nog niet ontwikkeld, waardoor vooralsnog de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

1 Impressie De Geerden





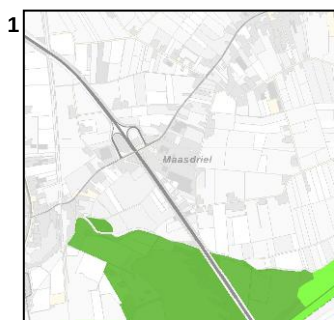
Streefbeeldkaart

Het geschetste streefbeeld voor De Geerden is vervat in een streefbeeldkaart. Op het kaartbeeld is de zien dat het plangebied volledig wordt benut voor bedrijventerrein (inclusief bedrijfswoningen). De overgang tussen de bedrijfsbebouwing en de omgeving vindt plaats door middel van een groenblauwe omkadering.

Het streven is dit beeld van De Geerden voor ten minste de komende 10 jaar te verwezenlijken, te behouden en te versterken.

- 1 streefbeeldkaart De Geerden
- 2 legenda





Flora en fauna

Het bebouwde gebied van De Geerden is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Op enkele honderden meters zuidwaarts liggen langs de Maas EHS natuur- en verwevingsgebieden. Binnen De Geerden zijn geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn bebouwd of in gebruik als opslagterrein. Ook is een klein deel in gebruik als groenvoorziening of als agrarisch gebied.



Blijkens gegevens van het Natuurloket is geen informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen. Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken.



Historisch landschap, historische stedenbouw

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing of is op een andere wijze verhard. In de uiterste zuidoosthoek is nog sprake van een onverhard en open gebied. Dit gebied heeft een middelhoge waardering wat betreft historische geografie. De planvorming in dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die niet reeds in vigerend beleid zijn vervat. Daarmee doet de planvorming geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarden.

Qua historische geografische eenheden maakt het gebied in zijn geheel deel uit van het vlak Rivierengebied. De Hamstraat betreft een historisch geografisch waardevol element. In het kader van de bestemmingsplanherziening zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die afbreuk doen aan de historische waarden van het Rivierengebied of de Hamstraat.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op het bedrijventerrein niet aanwezig.

1 ecologische Hoofdstructuur

(bron: atlas groen Gelderland

provincie Gelderland)

2 historische geografie (bron:

kaart cultuurhistorische waarden

provincie Gelderland)

3 legenda



Archeologie

Binnen bedrijventerrein De Geerden is slechts zeer beperkt sprake van een bekende archeologische vindplaats (noordoosthoek). Verder geldt voor een groot deel van het plangebied een middelmatige tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast.

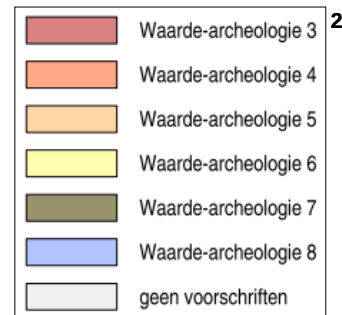
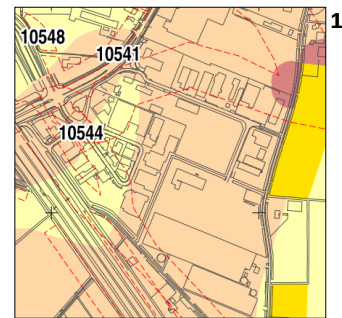
Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Daarnaast is het bedrijventerrein al voor het overgrote deel bebouwd en/of verhard, waardoor eventuele aanwezige archeologische waarden bij de bouw of aanleg daarvan reeds verstoord zullen zijn. De noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek is gelet daarop dan ook thans niet aan de orde.

De gebieden met een vindplaats en met een middelmatige of hoge verwachtingswaarde worden door middel van dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' respectievelijk '5' en '6' van een beschermende regeling voorzien. Bij de ontwikkeling van bouwplannen in deze gebieden of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden kan het uitvoeren van onderzoek noodzakelijk zijn.

Bodem en water

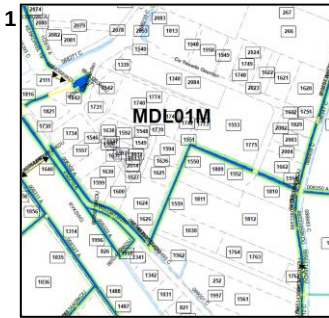
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor bodemkwaliteiten worden niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt evenmin deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het overgrote deel van het plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.



- 1 Indicatieve Kaart**
Archeologische Waarden
(bron: kaart
cultuurhistorische waarden
provincie Gelderland)
- 2 legenda**





Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen enkele watergangen, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de watergangen in het zuidoostelijk gelegen open gebied en langs de oostgrens van het plangebied is deze functie nog steeds actueel, gezien de huidige agrarische bestemmingen. Het betreft deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

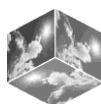
Waterberging

De Geerden is deels gelegen op een oude stroomrug, deels in een rivierkom. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Specifieke maatregelen voor waterberging vinden in De Geerden en de directe omgeving niet plaats. Rond De Geerden zijn verder evenmin zoekgebieden voor regionale waterberging aangewezen.

Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering.

- 1 uitsnede leggerkaart
Bommelerwaard (bron:
Waterschap Rivierenland)



In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap. Op het bedrijventerrein is in de huidige situatie reeds sprake van een retentievijver waarin berging van hemelwater plaatsvindt.

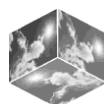
Op bedrijventerrein De Geerden is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig, dit stelsel behoeft geen verdere aanpassing.

Duurzaam waterbeheer

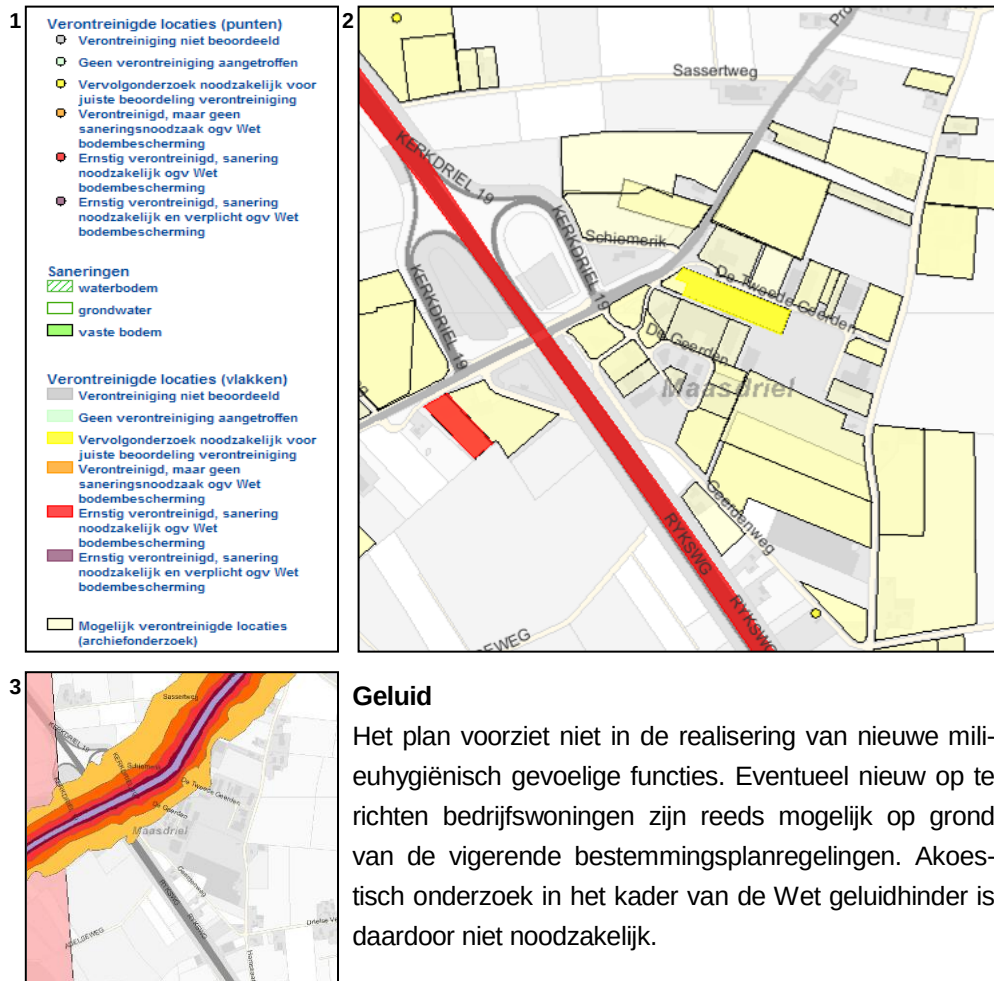
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.



Consequenties op het gebied van milieu



Geluid

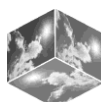
Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Eventueel nieuw op te richten bedrijfswoningen zijn reeds mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplanregelingen. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daardoor niet noodzakelijk.

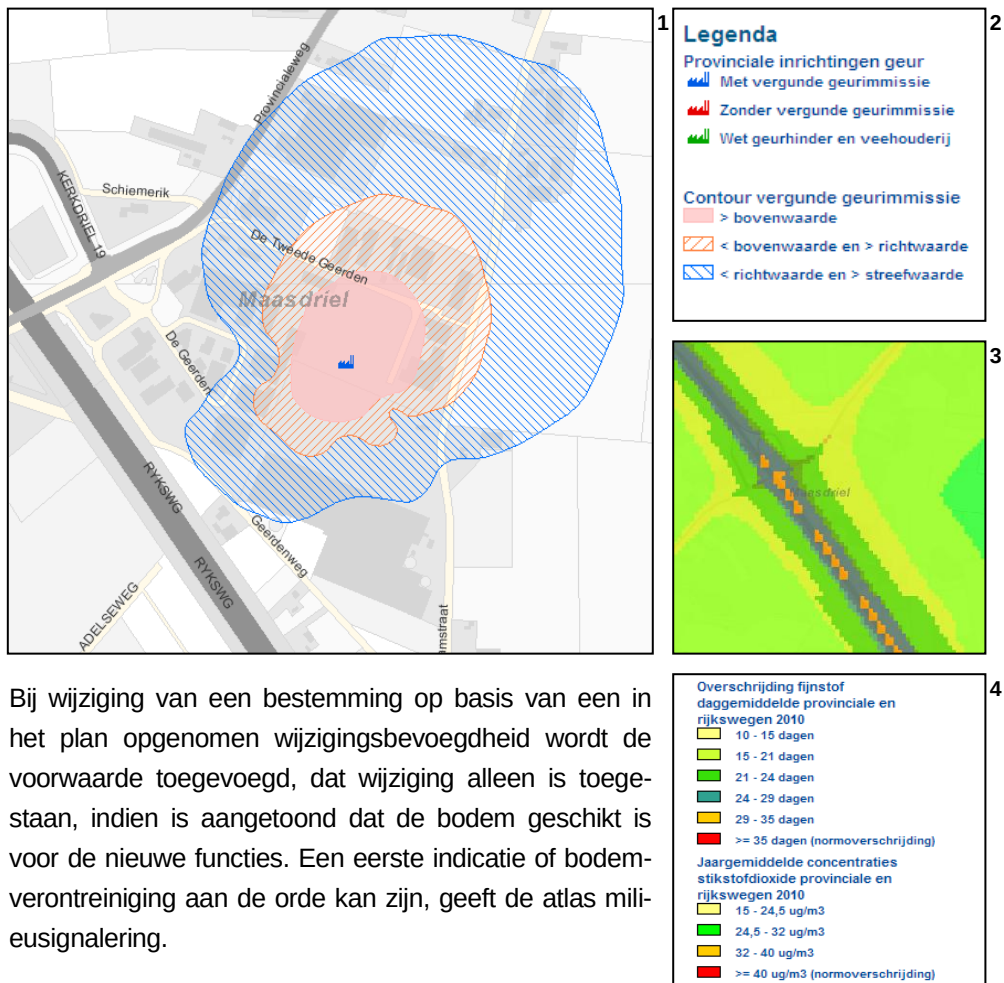
Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Bodem

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Eventueel nieuw op te richten bedrijfswoningen zijn reeds mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplanregelingen. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

- bodem: legenda**
- bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties**
(bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)
- geluidzones van provinciale wegen (paars-oranje schakering) en spoorlijn (licht-rood) (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**





Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

Lucht

Binnen het plangebied vinden louter en alleen bedrijfsactiviteiten plaats conform de vigerende regelingen. Deze bedrijven kunnen weliswaar zorgen voor uitstoot van stof. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, echter achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

- 1 geuremissie inrichtingen**
(bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)
- 2 geur: legenda**
- 3 lucht: luchtverontreiniging**
wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)
- 4 lucht: legenda**



Geurhinder

In het plangebied bevindt zich een inrichting die geuroverlast tot gevolg heeft. Het betreft het bedrijf CRV exploitatie BV, dat opereert in de branche organische afvalverwerkers. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan, het bedrijf heeft een vergunde geuremissie. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarbij geurgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

Externe veiligheid

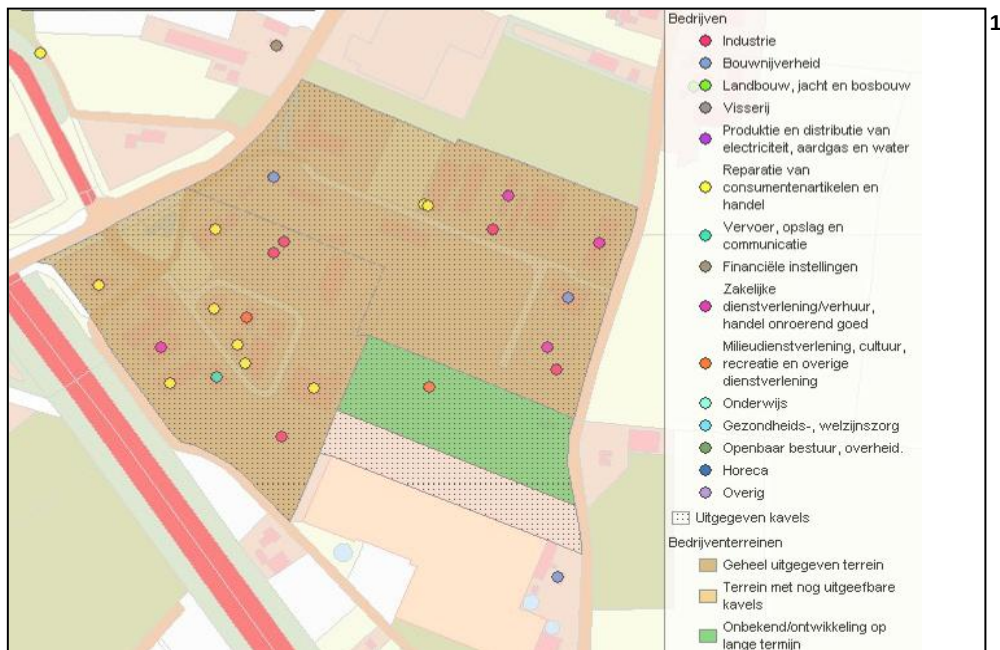
Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken. Binnen het plangebied zijn geen inrichting aanwezig die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een nadere regeling behoeven.

Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de huidige situatie is geen sprake van overlast voor de omgeving van de op bedrijventerrein De Geerden gelegen bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

Hetzelfde geldt voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Deze voorzien niet in nieuwe milieugevoelige functies, die leiden tot hinder als gevolg van bedrijvigheid. Daar het plan ook niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.





Overige zoneringen

Als gevolg van de ligging van het bedrijventerrein direct aan de A2 is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. Concreet betekent dit dat binnen 50 meter vanuit de as van de meest dichtbij zijnde rijbaan van de A2 geen bebouwing mag worden opgericht anders dan voor verkeersdoeleinden. Binnen de zone van 50 tot 100 meter mag eventueel pas worden gebouwd na overeenstemming met Rijkswaterstaat.

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructurele werken zijn niet aan de orde. Over De Geerden is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.

1 inrichtingen op De Geerden
(bron: kaart mijn leefomgeving
provincie Gelderland)



M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarde

Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 19 ha. Er is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, met een oppervlakte van meer dan 75 ha. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. (categorie D11.3 industrieterrein).

Gevoelig gebied

Als gevoelig gebied (op basis van onderdeel A van het de bijlage bij het Besluit m.e.r.) zijn gebieden aangewezen die beschermd zijn op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieuaspecten beschouwd, zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid en hinder tengevolge van bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.



Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten door het in zijn huidige omvang handhaven van het bedrijventerrein. Het is dan ook niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.





Doel: beheer en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

Doel van dit hoofdstuk is het inspelen op beheer en toekomstige ontwikkelingen, door het geven van een gemeentelijke visie op het ruimtelijk en daaraan flankerend beleid. Ook wordt gekeken hoe toekomstig kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders en veranderende regelgeving op ruimtelijke ordenings- en milieugebied.

Duidelijkheid bij het maken van regels

‘Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels’ is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

Om goede regels te kunnen maken, moeten duidelijke begripsbepalingen beschikbaar zijn. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Het zijn geen voorschriften of regels op zich.

Om voor de burger geen misverstanden met de Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met deze wet. Dit is gebeurd door het gelijkkluidend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven.

1 impressie De Geerden

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Maasdriel heeft daar een bedoeling mee. Voor de burger (aan het loket) en de gemeente Maasdriel zijn dit regels aangaande wat mag en niet mag, al dan niet van verdere voorwaarden voorzien.

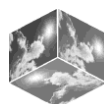
Bedrijven op een bedrijventerrein

Voor bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein wordt het volgende beleid gevolgd:

1. bedrijventerrein De Geerden wordt gehandhaafd in zijn huidige omvang. Ruimte voor uitbreiding van de bedrijven op het bedrijventerrein is mogelijk binnen de bestaande begrenzing.



2. het bedrijventerrein heeft vooral een functie voor de opvang van lokale bedrijven. Nieuwvestiging c.q. vervanging van bedrijven op het bedrijventerrein wordt dan ook beperkt tot:
 - lokale, in de gemeente Maasdriel reeds gevestigde bedrijven, dan wel startende bedrijven opgezet door inwoners van de gemeente Maasdriel;
 - bedrijven die een bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid.
3. bestaande, reeds gevestigde bedrijven, die niet voldoen aan de onder 2. genoemde voorwaarden, mogen op hun huidige locatie op het bedrijventerrein gevestigd blijven.
4. op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 toegestaan. Momenteel zijn ook twee bedrijven uit milieucategorie 5.2 legaal gevestigd op het bedrijventerrein. Deze worden positief bestemd. Voor het overige geldt dat bedrijven uit zwaardere milieucategorieën dan 4.2 (uitgezonderd de twee vergunde categorie 5.2 bedrijven) zich niet verdragen met de in de directe omgeving van het bedrijventerrein aanwezige woningen. Daarbij wordt een inwaartse zoneringsronde rond burgerwoningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein gehanteerd. Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).
5. bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In enkele gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid is de aanwezigheid van bedrijfswoningen onder voorwaarden aanvaardbaar.
6. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.



Bedrijfswoningen en mantelzorg

Een bijzonder item aangaande de bedrijfswoningen betreft mantelzorg, dienaangaande wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij een bedrijfswoning is zonder meer mogelijk, wanneer dit binnen hetzelfde bouwvlak plaatsvindt. Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich immers niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden, noch ziet de overheid toe op de gezinssamenstelling.
2. geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een tijdelijke vrijstaande woonunit wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een omgevingsvergunningprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.
3. ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

Huisvesting tijdelijke werknemers

Een bijzondere vorm van wonen, die indien niet goed geregeld aanleiding kan geven tot veel overlast, betreft ook de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het volgende beleid is van toepassing:

1. de gemeente Maasdriel heeft geen opvangfunctie voor het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam in andere gemeenten. Derhalve wil de gemeente alleen huisvesting toestaan ten behoeve van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de gemeente. De bedrijven die van deze



werknemers gebruik maken, kunnen in de huisvesting hiervan voorzien, in principe echter alleen op eigen terrein bij het bedrijf.

2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven op het bedrijventerrein De Geerden kan hiervan worden afgeweken. Onder voorwaarden in relatie tot de omvang van de bebouwing en tot omgevingseffecten is huisvesting in de woning van de eigenaar/hoofdbewoner toegestaan.

Groen en water

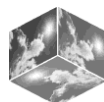
Met betrekking tot groen en water wordt het volgende beleid gevoerd:

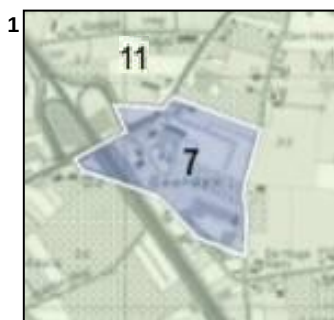
1. de groenblauwe omkadering die deels al om De Geerden heen ligt, kan waar mogelijk worden gecompleteerd. De aanwezige groenvoorzieningen worden inclusief de aanwezige waterpartijen in ieder geval gehandhaafd.
2. de aanwezige al dan niet overkluisde watergangen worden in hun huidige omvang gehandhaafd en van een beschermingszone voorzien ten behoeve van met name het onderhoud van de betreffende watergang.
3. bij ruimtelijke ontwikkelingen die tot gevolg hebben dat het verhard oppervlak toeneemt, dient overleg te worden gevoerd met het waterschap over de eventuele noodzaak tot de aanleg van retentievoorzieningen.

Infrastructurele voorzieningen

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.





2. beleid dat leidt tot een herinrichting is wel aan de projectvoorbereidingsregels in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderhevig.

Stedenbouwkundig beeld

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd.

Deze Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau.

Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstands-niveau gekoppeld.

Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. De Geerden behoort tot niveau 2. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden.

Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van De Geerden.

- 1 overzicht
welstandsgebieden
- 2 idem, legenda



Nadere eisen

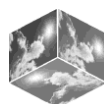
Waar en hoe gebouwd moet worden, volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering en omvang van bebouwing, die een nadelige invloed hebben op de algemene veiligheid of anderszins gevaar inhouden, moeten kunnen worden voorkomen. De gemeente heeft daartoe de mogelijkheid eisen aan de situering en omvang van bebouwing te stellen.

Tot slot

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Maasdriel tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing, overgangsbepaling en citeerbepaling.

De in het plan opgenomen regeling voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals onder meer vastgelegd in de SVBP2008, IMRO2008 en PRBP2008.



Begrippen en termen

In deze toelichting op de regels worden enkele begrippen en termen die in de regels worden gebruikt nader toegelicht. Het gaat met name om begrippen en termen die niet nader zijn geconcretiseerd. Het opnemen van deze begrippen in een bestemmingsplan heeft meestal een reden. Dergelijke 'open normen' bieden immers de mogelijkheid om flexibiliteit in een bestemmingsplan te brengen. In deze toelichting wordt duidelijk hoe met deze begrippen moet worden omgegaan.

Wijze van meten

Wijze van meten aangaande oppervlakten

De opgenomen wijze van meten aangaande oppervlakten is de standaard wijze van meten, zoals gehanteerd in elk bestemmingsplan dat volgens de SVBP2008 is gemaakt. Deze wijze van meten is echter niet geschikt voor ondergrondse bouwwerken. Voor ondergrondse bouwwerken dient de oppervlakte te worden gemeten tussen de buitenwerkse verticale wanden of vlakken, opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het ondergrondse bouwwerk.

Bestemmingsregels

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn losgekoppeld van het bouwvlak. Dit betekent dat deze bouwwerken ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt beperkt door bepalingen uit het bestemmingsplan en privaatrechtelijke bepalingen uit het burendrecht. Het college van burgemeester en wethouders is daarom ingevolge artikel 14.4 van de regels bevoegd nadere eisen te stellen aan de situatie van bouwwerken.

Bebouwingspercentage

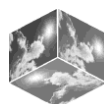
In de regels wordt op verschillende plaatsen aangegeven dat een bepaald bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel bijvoorbeeld niet meer bedragen dan 80%. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlakte van



het bouwperceel maar voor 80% mag bestaan uit bebouwing. Uitgezonderd zijn echter bedrijfsperven waar bij binnen het bestaande stedenbouwkundige patroon (bouwvlakken grenzend aan de openbare ruimte) geen mogelijkheden aanwezig zijn voor een bebouwingspercentage van 80%. Voor deze bedrijfsperven wordt het binnen het gegeven bouwvlak daadwerkelijk haalbare percentage opgenomen als maximum, met als minimale waarde 60%. Bij de bepaling van de oppervlakte van het bouwperceel wordt uitgegaan van de kadastrale gegevens. Een bouwperceel kan echter uit slechts een gedeelte van een kadastraal perceel bestaan, of juist uit meerdere kadastrale percelen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor het realiseren van bouwwerken die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bebouwingspercentage geldt wel voor gebouwen die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Maximale oppervlakte aan bijgebouwen

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden de op basis van artikel 2 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken niet meegeteld. De Nota van Toelichting bij het Bor (Staatsblad 2010, 143) geeft op pagina 145 aan dat de oude jurisprudentie, zoals Ab 10 juli 2002 (LJN: AE5113) en Ab 8 maart 2006 (LJN: AV3861), onder de nieuwe regeling blijft gelden. In deze jurisprudentie is bepaald dat bouwvergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken in beginsel niet meegeteld worden bij de oppervlakteberekening ingevolge het bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel heeft ervoor gekozen de op basis van artikel 3 van bijlage II van het Bor vergunningvrij gerealiseerde bouwwerken wel mee te tellen bij de oppervlakte-berekening. De wetgever heeft namelijk niet expliciet opgenomen dat deze bouwwerken niet mogen worden meegeteld bij de oppervlakteberekening.



Behoeftte aan mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van een mantelzorgvoorziening, *als de behoefte aan mantelzorg is aangetoond*. De behoefte aan mantelzorg moet worden aangetoond door een onafhankelijke deskundige. Dit mag bijvoorbeeld de huisarts zijn. De onafhankelijke deskundige bekijkt van geval tot geval of en in welke mate behoefte is aan mantelzorg.

Tijdelijke (woon)unit

Met een tijdelijke woonunit wordt een gebouw of bouwwerk bedoeld dat naar aard niet bedoeld is om permanent te blijven staan. Verder dient de unit geschikt te zijn voor bewoning. De unit moet dan ook aan de eisen van het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken voldoen. Tevens is van belang dat het gebruik van de unit tijdelijk is. Concreet betekent dit dat de unit moet worden verwijderd zodra de noodzaak voor het verlenen van mantelzorg is verdwenen.

Geen onevenredige aantasting van de omgeving

'Geen onevenredige aantasting van de omgeving' is bewust niet nader geconcretiseerd. De invulling hiervan is niet opgenomen omdat de onevenredigheid van de aantasting van de omgeving kan verschillen naar tijd en plaats. Indien dit tot discussie leidt, kan een deskundigendvies worden gevraagd, bijvoorbeeld een welstandsadvies. Dit (welstands)advies is bindend.

Algemene afwijking met 10%

Met de algemene afwijking tot 10% wordt bedoeld dat van alle in de regels van dit bestemmingsplan vermelde lengte-, breedte-, hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor de in de regels opgenomen percentages. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat het bevoegd gezag beleidsvrijheid heeft bij het al dan niet toepassen van deze algemene afwijkingsbevoegdheid. Indien de toepassing hiervan tot (planologisch) ongewenste situaties zou leiden, kan het bevoegd gezag afzien van de toepassing van de algemene afwijkingsregel.



Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasdriel. Eventuele nieuwe projecten die gedurende de planperiode tot stand komen, worden door derden/particulieren gerealiseerd. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

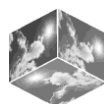
Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasdriel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouw mogelijkheden sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat aanleiding zijn om bij het nieuwe bestemmingsplan ook een exploitatieplan op te stellen.

In het bestemmingsplan 'Velddriel, Bedrijventerrein De Geerden' is op beperkte schaal sprake van dergelijke onbenutte bouw mogelijkheden. Dit betreft echter vigerende bouw mogelijkheden, die ook thans reeds benut kunnen worden, zonder de mogelijkheid tot locatie-eisen of kostenverhaal. Daarnaast is daarbij steeds sprake van direct aan de openbare weg gelegen perceelsgedeelten. Door de gemeente behoeven voor het benutten van de bouw mogelijkheden geen werkzaamheden uitgevoerd te worden, waarvan de kosten verhaald zouden moeten worden op de betreffende initiatiefnemer.



Planschade

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerrein De Geerden.



Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie

Het bestemmingsplan 'Velddriel, Bedrijventerrein De Geerden' betreft een bestemmingsplan met een sterk beheersmatig karakter. Er zijn geen nieuwe projecten in opgenomen, waardoor geen sprake is van strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid. Evenmin zijn waarden in het geding en er bestaat geen strijdigheid met water- en milieuaspecten.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd en van een actuele regelgeving voorzien. Aan de hand van enkele streefbeelden is een doorkijk naar de verdere toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein gegeven. Dit streefbeeld is niet vertaald in concrete nieuwe bestemmingen, daartoe strekkende planvorming ontbreekt vooralsnog.

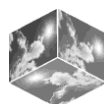
Wel zijn aan enkele bestemmingen voorwaarden toegevoegd met het oogmerk de gewenste toekomstige ontwikkeling conform de streefbeelden niet moeilijker realiseerbaar of zelfs onmogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, die afwijken van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland 2005 of andere provinciale beleidsdocumenten.

Bestemmingswijzigingen

In het bestemmingsplan zijn geen functies onder nieuwe bestemmingen gebracht. De vigerende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Wel wordt door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bij de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Water' de mogelijkheid open gehouden om gedurende de planperiode waar nodig deze bestemmingen om te zetten naar de bestemming 'Verkeer'. Omgekeerd kan de bestemming 'Verkeer' ook omgezet worden in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om binnen de grenzen van het bestemmingsplan de eventuele aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen Kerkdriel en de A2 te kunnen realiseren en de interne ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren.

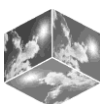


Vastleggen bestaande situatie

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

Overgangsregels

In het bestemmingsplan worden overgangsregels opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.



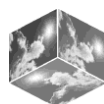
Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

Vooroverleg

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.



Plan opnieuw in procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Velddriel, Bedrijventerrein De Geerden' heeft in eerste instantie in december 2010 en januari 2011 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen die daarbij werden ingediend, heeft de gemeente Maasdriel de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het bedrijventerrein in heroverweging genomen.

Resultaat van deze heroverweging was een op diverse punten wenselijke bijstelling van de regels. In hoofdlijnen wordt daarmee meer recht gedaan aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bedrijven op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Gelet op de aard en omvang van de bijstelling van de bestemmingsregeling is geoordeeld dat het opnieuw als ontwerp in procedure brengen van het bestemmingsplan noodzakelijk was. Daarmee wordt een ieder in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de gewijzigde regeling en daarbij desgewenst een zienswijze kenbaar te maken.

Dit betekent dat het bestemmingsplan niet opnieuw in vooroverleg en inspraak wordt gebracht. Het eerder opgestelde 'Verslag vooroverleg en inspraak' blijft intact. De noodzaak tot nieuw vooroverleg wordt niet aanwezig geacht, omdat het nieuwe ontwerp bestemmingsplan niet op hoofdzaken is aangepast. De noodzaak tot nieuwe inspraak wordt niet aanwezig geacht, nu het bestemmingsplan op diverse plaatsen is aangepast om aan de gemaakte opmerkingen in de zienswijzen bij het eerdere ontwerp bestemmingsplan tegemoet te komen.

Vaststelling door de raad

Het bestemmingsplan 'Velddriel, Bedrijventerrein De Geerden' is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De geanonimiseerde versie van bij de vaststelling betrokken 'Nota Zienswijzen' alsmede het 'Vaststellingsbesluit' zijn als losse bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

