

Bestemmingsplan

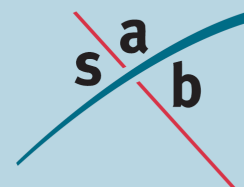
Bedrijventerreinen Ubbergen

Gemeente Ubbergen

Datum: 27 juni 2013

Projectnummer: 120495

ID: NL.IMRO.0282.BpOoLeBedrijventer-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Omschrijving van het plangebied	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Het plangebied	7
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieu	21
4.3	Ecologie	27
4.4	Water	29
4.5	Archeologie	32
4.6	Cultuurhistorie	35
4.7	Mobiliteit	39
5	Juridische uitgangspunten	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen	41
5.3	Methodiek	43
5.4	Bestemmingen	44
6	Economische uitvoerbaarheid	49

7	Overleg en Inspraak	50
7.1	Inleiding	50
7.2	Inspraak	50
7.3	Wettelijk vooroverleg	50
7.4	Vaststellingsprocedure	50

Bijlage

- Bijlage 1: Nota Inspraak en Overleg
- Bijlage 2: Nota Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Ubbergen werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Voor de twee bedrijventerreinen in het plangebied, De Bouwkamp en Lieskes Wengs, gelden in de huidige situatie drie bestemmingsplannen. Twee hiervan zijn meer dan 10 jaar oud. De gemeente heeft de wens om voor beide bedrijventerreinen tot één actueel bestemmingsplan met eenduidige regels te komen. Dit uiteraard conform de huidige wettelijke vereisten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de bedrijventerreinen De Bouwkamp en Lieskes Wengs.

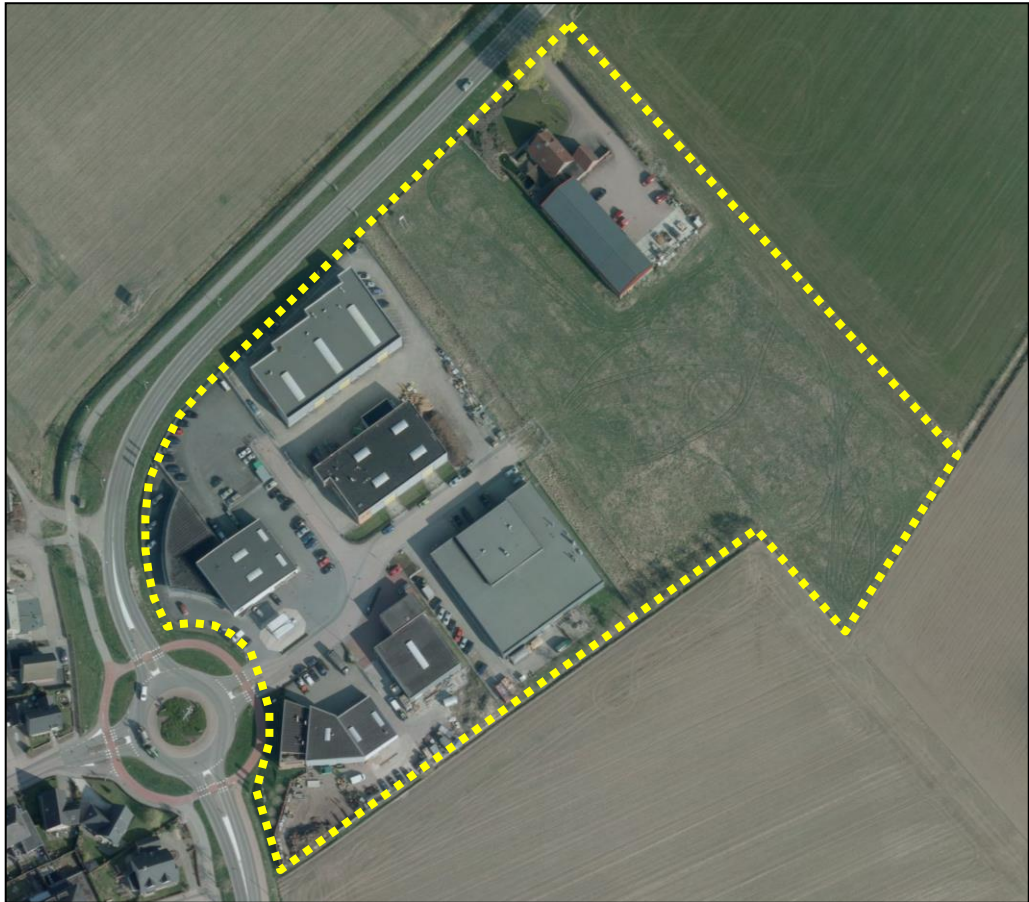
De Bouwkamp ligt ten noordoosten van de kern Ooij. In het noorden wordt het bedrijventerrein begrensd door de Erlecomsedam; in het oosten door de St. Hubertusweg; in het zuiden door het Schoolpad; en in het westen door agrarische gronden.

Lieskes Wengs ligt ten noordoosten van de kern Leuth. In het noorden wordt het bedrijventerrein begrensd door de Botsestraat (N840); in het oosten en zuiden door agrarische gronden; en in het westen door de Steenheuvelsestraat (N840).

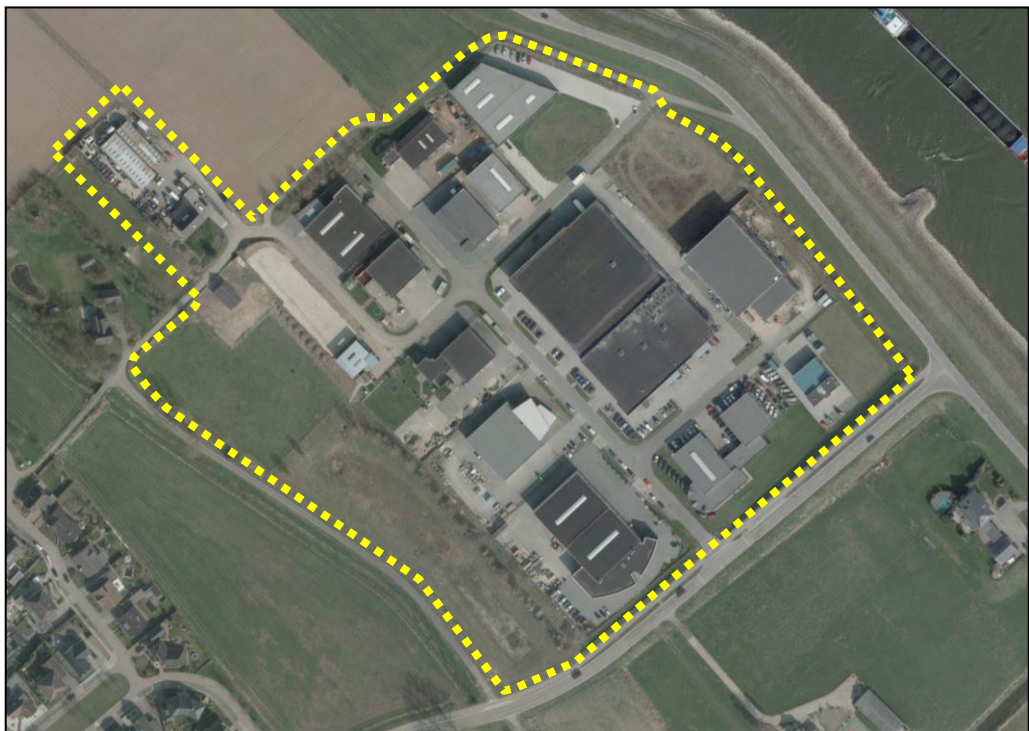
Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied Lieskes Weng



Globale begrenzing plangebied De Bouwkamp

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden momenteel navolgende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen worden (deels) herzien door de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Naam plan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Bouwkamp Ooij herziening 1997	12 november 1998	29 juni 1999
Leuth-Oost Botsestraat	14 augustus 1997	10 maart 1998
Uitbreiding Lieskes Wengs, Leuth	19 mei 2011	n.v.t.

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen' is een actualiseringplan en heeft derhalve een overwegend beheersmatig karakter. Het plangebied bevat in principe geen ontwikkelingsgebieden. Dit houdt in dat vooral de huidige situatie leidend is geweest voor dit bestemmingsplan. De huidige situatie is voor een groot deel in de geldende bestemmingsplannen of in de afwijkingen van deze bestemmingsplannen middels bouw- of omgevingsvergunningen vastgelegd. Naast de geldende bestemmingsplannen is er gekeken naar gewijzigd (ruimtelijk) beleid en heeft er een inventarisatie binnen het plangebied plaatsgevonden.

1.4.1 Doelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen' dient een drietal doelen.

Ten eerste biedt het bestemmingsplan rechtszekerheid. Eigenaren, gebruikers en belanghebbenden van gronden en/of gebouwen in het gebied krijgen zekerheid door de regels die in het bestemmingsplan staan. Deze zekerheid ontstaat doordat er in het bestemmingsplan beschreven staat welke functies en/of bebouwing gerealiseerd mogen worden op hun eigen terrein of in de omgeving van hun terrein.

Ten tweede biedt het bestemmingsplan inzicht in ontwikkelingsmogelijkheden die per functie worden geboden. Het gaat bijvoorbeeld om uitbreiding van bebouwing of het veranderen van functies.

Ten derde biedt het bestemmingsplan een bescherming voor diverse belangen, waaronder archeologische en waterstaatkundige belangen en het woon- en leefmilieu.

Het bestemmingsplan is een belangrijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar niet het enige. Om regelverdichting te voorkomen, wordt hetgeen al in een toetsingskader verankerd is, niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om de volgende toetsingskaders: Wabo, welstandsnota, monumentenwet, kapverordening, Flora en faunawet et cetera.

1.4.2 Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een uitgangspuntennotitie opgesteld. In de uitgangspuntennotitie zijn beleidskeuzen voorgelegd op basis van de geïventariseerde waarden van het gebied, het vigerende beleid en de actuele inzichten in het gebied. De notitie is op 31 oktober 2012 vastgesteld door het college. De uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarin het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente voor dit bestemmingsplan wordt beschreven. Omdat het beleid zich met name richt op nieuwe ontwikkelingen, bevat dit hoofdstuk slechts de algemene beleidslijnen.

Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan, zoals de aspecten milieu, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie en mobiliteit. Deze aspecten zijn in dit bestemmingsplan eveneens beschrijvend en toelichtend, aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

De wijze van bestemmen is in hoofdstuk 5 beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels en de verbeelding en de verschillende bestemmingen die toegekend zijn aan de gronden binnen het plangebied.

De afsluitende hoofdstukken bevat een beschrijving van de economische (hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) van dit bestemmingsplan.

2 Omschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd. In deze omschrijving wordt daarom de bestaande situatie van het plangebied beschreven.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Algemeen

Beide bedrijventerreinen zijn in het verleden primair ontwikkeld om bedrijven te verplaatsen die in Ooij, Leuth en Eerbeek waren gevestigd. Er waren bedrijven die voor overlast zorgden voor de woningen binnen deze kernen. Op deze manier werd er ruimte geboden aan de bedrijvigheid en konden de kernen zich verder ontwikkelen tot woondorpen.

2.2.2 De Bouwkamp

Functionele structuur

Bedrijventerrein De Bouwkamp kan worden getypeerd als relatief kleinschalig. Op het terrein zijn voornamelijk lokaal gebonden bedrijven gevestigd. Aan de entree van het bedrijventerrein is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd. Verder bevinden zich op het terrein onder andere twee aannemersbedrijven, een autobedrijf en een bedrijf in textielbeheer en –logistiek. Op het bedrijventerrein bevinden zich vier bedrijfswoningen.

Ruimtelijke en verkeerskundige structuur

Het bedrijventerrein ligt in de Ooijpolder, tegen de Erlecomsedam aan. Het bedrijventerrein heeft een interne ontsluitingsweg (De Bouwkamp). De bedrijven worden via deze weg ontsloten op de St. Hubertusweg. De structuur van het terrein volgt min of meer de oude verkaveling. Het terrein kenmerkt zich door een ruime opzet van de situering van de gebouwen. De representatieve kant van de gebouwen is op de interne ontsluitingsweg gericht. Opslag vindt voornamelijk plaats aan de achterzijde. Het parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als op parkeervakken aan de ontsluitingsweg.

Bebouwing

De bebouwing heeft over het algemeen een functioneel karakter en bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen en loodsen. Qua materialisering is voor deze bebouwing vooral veel gebruik gemaakt van wandplaten van metaal afgewisseld met steen. De bebouwing die zich oriënteert naar de openbare weg heeft vaak een representatiever karakter wat zich uit in het gebruik van baksteen of een meer open gevel door het gebruik van grote ramen en ruime entrees. De bouwhoogte van de bebouwing op dit bedrijventerrein is maximaal 10 meter hoog. De bebouwing is meestal uitgevoerd met een plat dak. Op de navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de aanwezige bebouwing op het terrein.





Openbare ruimte en groenstructuur

Het bedrijventerrein is landschappelijk ingepast door een omzoming van groenstroken. Deze groenstroken bestaan uit lage heggen met aan de kant van de Erlecomsedam een bomenstrook. Aan het schoolpad is een groene ruimte gelegen dat als buffer dient ten opzichte van de kern Ooij. Een deel van deze ruimte fungeert als retentiebekken bij veel neerslag. Het overige deel wordt in 2013 ingericht als ecologische verbindingszone.

2.2.3 *Lieskes Wengs*

Functionele structuur

Bedrijventerrein Lieskes Wengs wordt evenals De Bouwkamp getypeerd als relatief kleinschalig. Ook op dit terrein zijn voornamelijk lokaal verzorgende bedrijven gevestigd zoals een tankstation met autobedrijf, aannemersbedrijven, een hoveniersbedrijf en een interieurmaker. Op het bedrijventerrein bevinden zich drie bedrijfswoningen.

Planologisch is het bedrijventerrein onlangs uitgebreid in noordoostelijke richting. De uitbreiding bevat circa zes uit te geven bedrijfskavels. Met deze uitbreiding wordt het bestaande bedrijf aan de Botsestraat 14b ingepast op het bedrijventerrein.

Aan de oostzijde van de uitbreiding is ruimte opgenomen voor een kleinschalige vrachtwagenparkeerplaats.

Ruimtelijke en verkeerskundige structuur

De omgeving van het bedrijventerrein kenmerkt zich door openheid en de structuur van het terrein volgt min of meer de oude verkaveling. Het terrein kenmerkt zich door compacte functionele bebouwing waarin vaak meerdere bedrijven zijn gevestigd. Net als op de Bouwkamp is de bebouwing aan de openbare weg representatiever van aard waarbij aandacht is besteed aan de architectuur.

Het bedrijventerrein heeft een interne ontsluitingsweg (Lieskes Wengs). De bedrijven worden via deze weg ontsloten op de Botsestraat/Steenheuvelstraat. Het bedrijf aan de Botsestraat 14b wordt rechtstreeks op de Botsestraat ontsloten.

Bebouwing

De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing op dit bedrijventerrein is maximaal 10 meter hoog. De gebouwen op het terrein hebben platte daken. Een uitzondering hierop vormt het autobedrijf, dat een half rond dak heeft met een flauwe helling. De bedrijfs-woningen zijn, met uitzondering van de woning aan de Botsestraat 14b, inpandig ge-realiseerd op de verdieping. Op de navolgende afbeeldingen wordt een impressie ge-geven van de aanwezige bebouwing op het terrein. De laatste afbeelding betreft het bedrijf aan de Botsestraat 14b.





Openbare ruimte en groenstructuur

In het kader van de uitbreiding van Lieskes Wengs is er een groenplan vastgesteld die zorgt voor een landschappelijke inpassing van de uitbreiding. Met de grondeigenaar is een overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat het plan wordt uitgevoerd als de gronden in ontwikkeling worden gebracht. Met het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan blijft de verplichting van het uitvoeren van het groenplan gehandhaafd.

Het nieuwe gedeelte van Lieskes Wengs wordt van het oude deel gescheiden door een groenstrook. De nieuwe overgang met het buitengebied aan de oost- en zuidzijde wordt landschappelijk ingepast door een groenzone.

De groenstrook tussen het nieuwe gedeelte van Lieskes Wengs en het oude deel is ingericht als wadi. De groenzone tussen het nieuwe gedeelte en het buitengebied wordt eveneens ingericht als wadi. Een wadi is een groene, enigszins verdiepte zone met een functie als waterberging. Bij regenval wordt hierin tijdelijk hemelwater (afkomstig van de nieuwe bebouwing en verharding) opgevangen.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het (ruimtelijke) beleid beschreven dat geldt voor het plangebied op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van het beleid van hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden gebieden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn namelijk gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Achtergrondinformatie:

De SER (Sociaal Economische Raad) introduceerde de ladder in 1999. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.*
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk*

3.2.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect – dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie – door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

De Bouwkamp is gelegen nabij een primaire waterkering (van de Waal). Het terrein ligt buiten de kernzone van de dijk, maar wel binnen de beschermingszone van deze dijk. De beschermingszone is conform het Barro opgenomen met een aanduiding 'vrijwaringzone – dijk'. Deze aanduiding waarborgt de bescherming van de dijk.

3.2.3 Conclusie rijksbeleid

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn, behoudens de bescherming van een primaire waterkering, geen nationale belangen gemoeid. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft betrekking op bestaande bedrijven. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau. Op de SER-ladder wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.1.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is het hanteren van minimale maten (onder andere bouwhoogte en bebouwingspercentage) een instrument om met een beperkt ruimtebeslag veel functies te combineren (in pandig of gezamenlijk parkeren, in pandig opslag en ondergronds bouwen).

3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

Voor dit plan zijn de regels met betrekking tot 'Bedrijventerreinen en werklocaties' (artikel 4). Zowel De Bouwkamp als Lieskes Wengs kunnen geclassificeerd worden als 'lokale bedrijventerreinen'. In de verordening zijn regels opgenomen voor lokale bedrijventerreinen (artikel 4.4). Deze regels hebben echter alleen betrekking op nieuwe bedrijventerreinen. Hiervan is geen sprake in dit bestemmingsplan.

In de verordening is tevens opgenomen dat nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen op bedrijventerreinen niet mogelijk worden gemaakt (artikel 4.7). In dit plan worden geen mogelijkheden opgenomen voor nieuwvestiging van zelfstandige kantoren. Op zowel De Bouwkamp als Lieskes Wengs ligt een bedrijfsverzamelgebouw. Beide bedrijfsverzamelgebouwen herbergen ook zelfstandige kantoren en dienstverlening. Hierbij is echter sprake van een bestaande en vergunde situatie. De bestemmingsregeling bevat een waarborg dat op beide terreinen geen uitbreiding plaats kan vinden van zelfstandige kantoren.

3.3.3 Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie vastgesteld. De hoofd doelstelling van het provinciale bedrijventerreinenbeleid is het juiste aanbod aan bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit op het juiste moment. De provincie Gelderland

wil voorkomen dat er concurrentie is tussen gemeenten en een overaanbod ontstaat. Het aanbod moet zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de vraag vanuit de markt. De provincie en de samenwerkende gemeenten maken afspraken over het bestaande en het te ontwikkelen aanbod aan terreinen, niet alleen kwantitatief, maar vooral ook in kwalitatieve zin. Dus welk type bedrijventerreinen willen men waar in de regio ontwikkelen en voor welke bedrijven en wat moet het kwaliteitsniveau zijn van deze terreinen.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting. Een aspect wat daarbij van groot belang is, is de implementatie van de SER-ladder.

Met deze afwegingsprocedure wil de provincie de verrommeling tegengaan en zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren. Ook wordt inbreiding boven uitbreiding gesteld, zodat onnodige verstedelijking wordt voorkomen. De gemeente dient verslag te doen van het zoekproces naar de mogelijkheden van het implementeren van de SER-ladder in de toelichting van het bestemmingsplan.

De geraamde werkgelegenheidsgroei in het gehanteerde toekomstscenario ligt (ver) onder de historische groeicijfers. Op termijn treed zelfs een daling op. Het gevolg daarvan is dat de toekomstige ruimtevraag ook sterk afneemt. De uitbreidingsvraag zal in de periode 2009-2015 nog dicht bij de historische uitgifte liggen, maar nog gedurende de huidige streekplanperiode dient al rekening gehouden te worden met een trendmatige groeivertraging. Vanaf 2025 wordt de uitbreidingsvraag negatief, zodat er ruimte vrijkomt.

Economische ontwikkelingen zijn uiteraard niet de enige bron die de vraag naar ruimte genereren. Ook overheidsbeleid en -ambities sturen de vraag hoe om te gaan met ruimte. De provincie zet dan ook in op een goede bedrijventerreinen programmering per regio op basis van het genoemde scenario en de verschillende regionale beleidsambities. De daaruit voortkomende (reële) behoefte is de programmeringsvraag per regio. Hierbij dient te worden opgemerkt dat werklandschappen ook in zoekzones voor wonen en bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

Nieuwe interlokale en lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk

Nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen e.d. dienen te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG). Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.3.4 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Beide bedrijventerreinen liggen in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in het waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen. Regionaal gezien valt dit waardevol landschap binnen het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het landschap in de KAN-regio is inmiddels sterk verstedelijkt. Het vormt een uitgestrekt stedelijk netwerk met suburbaan wonen, plaatselijk hoge dichtheden en relatief weinig hoogbouw. De vele stedelingen, de infrastructuur en de bedrijvigheid zijn de landschapsvormende krachten. De middelgrote steden Arnhem en Nijmegen liggen tegenover elkaar op de flanken van respectievelijk het Veluwemassief en de Nijmeegse stuwwal, gescheiden door de rivieren Waal en Nederrijn en de tussenliggende vlakke Over-Betuwe. De Waardevolle landschappen vormen de groene randen van het Knooppunt.

Binnen het waardevol landschap Ooijpolder en Rijnstrangen valt het plangebied binnen het deelgebied 'oeverwallen'. Voor dit deelgebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- gave gradiënten van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier;
- overwegend open landschap met in kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard;
- bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en(dijk)linten;
- vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;
- cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals historische boerderijen (plaatselijk op terpen) en relictten van de IJssellinie.

3.3.5 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het provinciale beleid en de verordening zijn in dit bestemmingsplan voor zover mogelijk vertaald in bindende regels. Zo is bijvoorbeeld in de regels geregeld dat uitsluitend bedrijven in de categorie tot en met 3 toelaatbaar zijn op beide bedrijventerreinen. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 36 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Binnen de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het plan,

conform artikel 9.1.2. van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro), de status gekregen van provinciale structuurvisie, conform artikel 2.2 Wro.

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. Er worden hierbij vier speerpunten onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Dit plan heeft betrekking op het eerste speerpunt. De Stadsregio Arnhem Nijmegen wil ruimte geven voor innovatie in de brede economische structuur van de regio. Vooral kennisintensieve diensten, de 'creatieve' industrie en nieuwe combinaties van zorg, welzijn en recreatie vormen een nieuwe stimulans voor de regionale economie. Binnen de rijke variëteit van economische activiteiten kunnen deze opkomende sectoren zorgen voor een meer onderscheidend profiel van de regio.

3.4.2 Regionaal programma bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem Nijmegen

Op 15 december 2011 is het 'regionaal programma bedrijventerreinen' (RPB) vastgesteld door de stadsregioraad van de stadsregio Arnhem Nijmegen. Doel van het RPB is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van overaanbod en leegstand. Dit wordt bereikt door op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in te zetten op de afstemming tussen vraag en aanbod, zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, fasering, profilering/segmentering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is sprake van drie subregio's: de A12 zone; A15 zone en A73 zone. In het RPB wordt de afstemming van vraag-aanbod, de herstructurering en de handreiking SER-ladder per subregio weergegeven, de overige aspecten worden voor de stadsregio als geheel weergegeven. De gemeente Ubbergen maakt deel uit van de subregio "A73-zone".

In de planningsafspraken is rekening gehouden met een beschikbaar terrein van 0,5 ha op De Bouwkamp en 1,2 ha uit te geven gronden op Lieskes Wengs. Van de laatste gronden is afgesproken dat de gemeente mag doorgaan met de planvorming en uitgifte van de gronden mits de gronden worden aangewend voor lokaal passende uitbreidingen en in de bestemmingsplantoelichting wordt aangetoond dat er voldoende vraag is en de SER-ladder op subregionaal niveau juist is toegepast. Dit is gebeurd met het in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Lieskes Wengs in 2011.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De uitbreiding van Lieskes Wengs is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan uit 2011. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Lokaal verzorgende bedrijven hebben zich gevestigd op de bedrijventerrein De Bouwkamp en Lieskes Wengs. Beide terreinen voorzien nog steeds in de lokale behoefte voor bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid in de kernen.

De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de leefbaarheid in de kernen dat ruimte moet zijn voor deze kleinschalige lokaalverzorgende bedrijvigheid op deze twee terreinen. De gemeente stimuleert verhuizing van bedrijven die niet passen in de woongebieden.

In de structuurvisie is de in 2010 opgestelde Cultuurhistorische Waardenkaart (Raap-rapport 2140) van de gemeente opgenomen als een inventarisatie van cultuurhistorische waarden en te gebruiken als onderlegger voor bestemmingsplannen om invulling te geven aan artikel 3.1.6. tweede lid, onderdeel a van het Bro. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, waarbinnen ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. Het gemeentelijk beleid is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan vertaald in een uitgangspuntennotitie die ten grondslag heeft gelegen aan de gemaakte keuzes in dit plan ten aanzien van bestemmingen en regels.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie en mobiliteit. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zal dit hoofdstuk vooral beschrijvend en toelichtend van aard zijn.

4.2 Milieu

4.2.1 *SER-ladder*

De SER-ladder is een sturend inrichtingsinstrument dat een belangrijke basis vormt voor het ruimtelijk beleid op uiteenlopend schaalniveau. Met de SER-ladder wordt het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in navolgende volgorde toegekend:

- 1 Beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is) op regionale schaal;
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3 Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien er sprake is van een conserverend plan, is toetsing aan de SER-ladder niet relevant. Desalniettemin wordt, in de geest van de SER-ladder, het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, van 70% naar 80% verhoogd.

4.2.2 *Bodemkwaliteit*

Algemeen

In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan is, en er dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in principe niet noodzakelijk. De gronden ter plaatse van de uitbreiding van Lieskes Wengs zijn nog niet bebouwd. In het kader van het bestemmingsplan voor deze uitbreiding is er in 2010 onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Hieruit kwam

naar voren dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de uitbreiding. Gezien de recente datum van het onderzoek is er geen noodzaak om dit onderzoek te actualiseren.

Uit het historisch bodemarchief van de gemeente blijkt dat er in en om het plangebied geen locaties aanwezig zijn waar sprake is van een ernstige bodemverontreiniging die vraagt om een sanering.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

Toetsing

Industrielawaai

Beide bedrijventerreinen zijn geen gezondeerde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidhinder van de bedrijven op gevoelige objecten is vastgelegd in de bestaande omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voormalige milieuvergunning) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn).

Wegverkeerslawaai

Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn bestemd. Binnen het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies. Er is dus geen sprake van nieuwe situaties noch gevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samen-

werkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Dit betekent dat voor woningbouwlocaties met minder 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

Het plangebied

Omdat het bestemmingsplan in conserverend van aard is, vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in en om het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit is daarom ook niet noodzakelijk.

Volgens de Atlas Milieusignalering van de provincie Gelderland (2007) is er binnen de gemeente geen sprake van luchtverontreiniging.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dode-

lijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

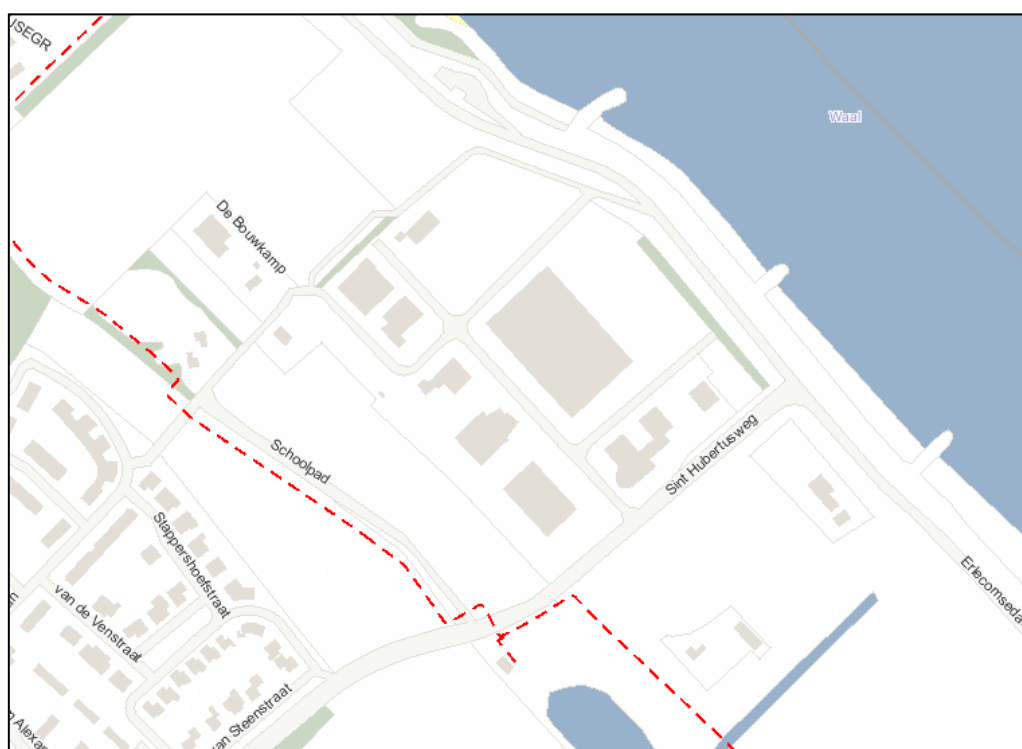
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

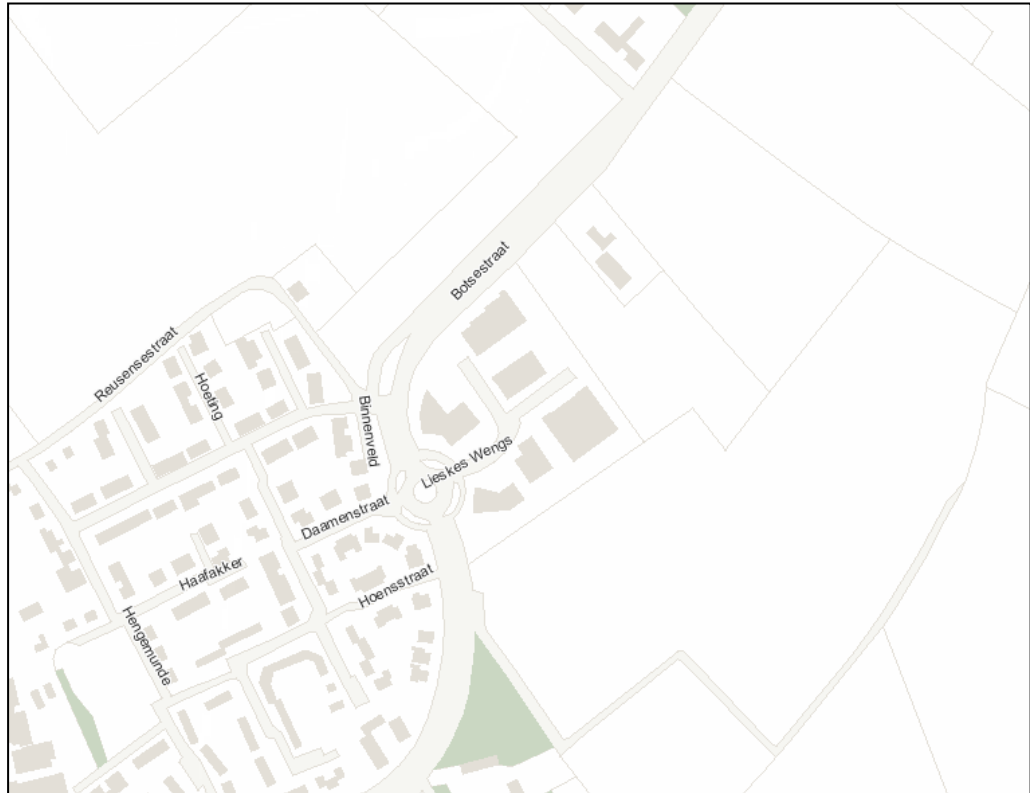
Toetsing

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee worden er ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, dan wel risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De navolgende afbeeldingen bevatten een uitsnede van de risicokaart Nederland voor beide bedrijventerreinen. In het zuidoostelijke deel van De Bouwkamp ligt het tracé van een gasleiding die in het beheer is van de Gasunie. Binnen het invloedsgebied van deze leiding worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ter bescherming van deze gasleiding is een dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen. De zone van deze dubbelbestemming is 4 meter breed aan weerszijden van de leiding.



Uitsnede risicokaart Nederland voor De Bouwkamp (bron: www.risicokaart.nl)



Uitsnede risicokaart Nederland voor Lieskes Wengs (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Algemeen

Indien door middel van een plan bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende gevoelige functies zoals woningen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Op beide bedrijventerreinen zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze staat van bedrijfsactiviteiten is geënt op de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De indicatieve richtafstand van deze bedrijven tot milieugevoelige functies zoals woningen is weergegeven in de navolgende tabel.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter

Tabel met aanbevolen richtafstanden. Bron: VNG-brochure

Voor beide bedrijventerreinen geldt een aanbevolen richtafstand van 50 m. In een drietal gevallen wordt deze richtlijn licht overschreden. Het betreft twee woningen aan de Hoensstraat en Daamenstraat in Leuth en 1 woning aan de Marialaan in Ooij. De afstand bedraagt in deze gevallen 45 meter. Gezien het lokale karakter van beide bedrijventerreinen en de feitelijke bedrijvigheid heeft deze overschrijding geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze drie woningen.

Dit bestemmingsplan is er op gericht om de bedrijventerreinen De Bouwkamp en Lieskes Wengs een actueel planologisch kader te bieden. Het voorkomen van hinder in bestaande situaties wordt naast dit bestemmingsplan tevens geborgd middels een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voormalige mili-

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

euvergunning) of via het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn) geregeld.

Op beide bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoningen maken deel uit van de inrichting. Het bedrijf zelf kan daarom geen hinder veroorzaken op de eigen bedrijfswoning. De belasting op deze woningen is eveneens via het milieuspoor geborgd. De bestaande bedrijfswoningen zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De bedrijven die toelaatbaar zijn, zijn in een lijst ('Staat van bedrijfsactiviteiten') gebaseerd op de genoemde VNG-publicatie opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan. Hierin is bepaald tot welke milieucategorie een bepaald bedrijf behoort.

Voor de flexibiliteit in het plan zijn middels een omgevingsvergunning bedrijven toegestaan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen of die in een hogere categorie voorkomen. In het kader van de vergunning moet aangetoond worden dat deze bedrijven naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met een bedrijf dat daar wel in voorkomt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor belemmeringen zorgt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

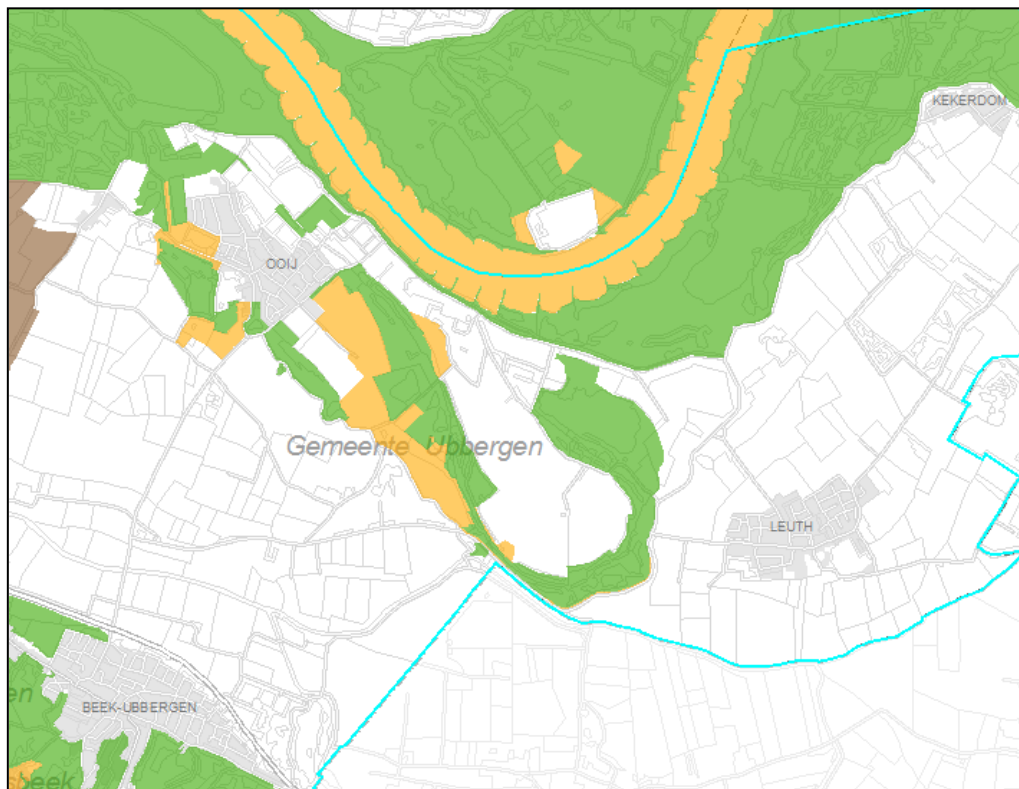
4.3 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrictlijn.

Toetsing

Het gebied rond De Bouwkamp en ten noorden en westen van Lieskes Wengs bevindt zich het Natura 2000-gebied De Gelderse Poort. Ten zuidoosten van Lieskes Wengs ligt op circa 850 m het vogelrichtlijngebied 'Unterer Niederrhein' (in Duitsland). Op de navolgende afbeelding is de ligging van beide bedrijventerreinen ten opzichte van de EHS weergegeven.



Uitsnede provinciale EHS kaart

In het noordwesten van De Bouwkamp is op korte afstand EHS natuur gelegen. De EHS natuur is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast de EHS natuur ook uit EHS verbindingzones en EHS verweving. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS natuur. EHS verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

EHS natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is een actualiseringplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect kunnen hebben op de aanwezige of potentiële natuurwaarden. Er zullen door de vaststelling van dit bestemmingsplan dus geen ecologische waarden worden aangetast. Het aspect ecologie zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

4.4.1 Beleid

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is verwoord in Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren.

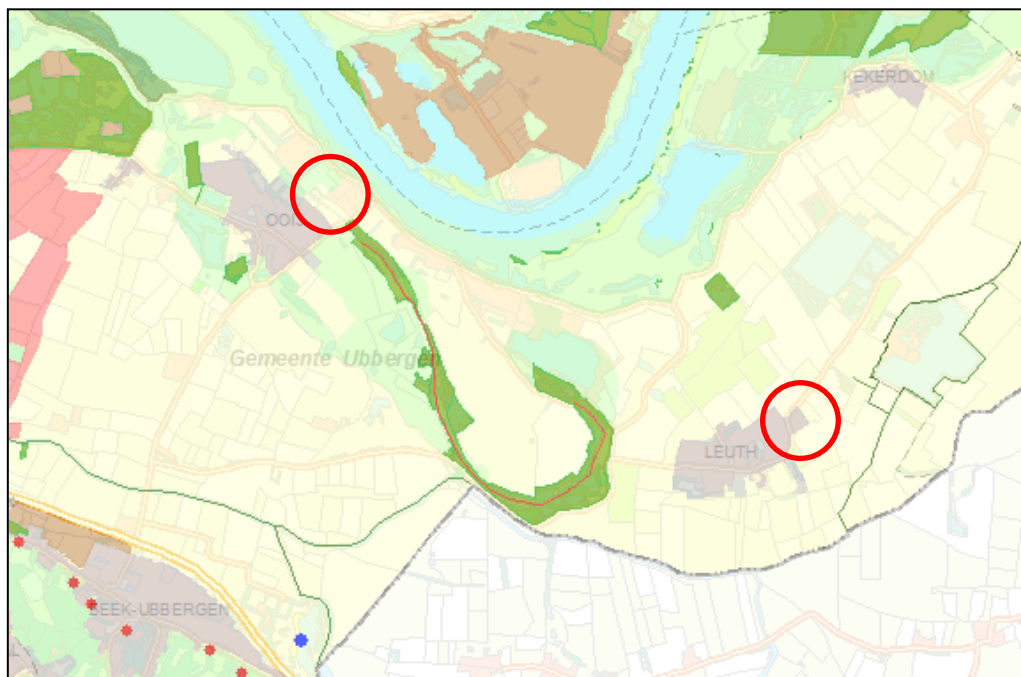
Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, wattertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

De Bouwkamp en het nieuwe deel van Lieskes Wengs heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het oude deel van Lieskes Wengs heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterschapsbeleid

Het waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland beschrijft welke doelen het waterschap nastreeft en met welke maatregelen en instrumenten die doelen worden bereikt. Het beheerplan vormt de basis voor de uitvoeringsprogramma's. Het waterschap wil in 2015 de primaire waterkeringen op orde hebben en wil dat het bergend vermogen van het watersysteem van het landelijk gebied zodanig vergroot moet zijn dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Om de Kaderrichtlijn Water (KRW)-doelstellingen voor de waterkwaliteit in 2027 te halen is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, ver-

beteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap wil daar waar mogelijk het beheer van het watersysteem afstemmen op de natuurlijke dynamiek van het watersysteem. Waterberging moet plaatsvinden in het eigen watersysteem, waarbij de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen, afvoeren” de leidraad is. Schoon regenwater en rioolvreemd (grond)water dienen uit de riolering te worden geweerd, waardoor overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties en overstorten van ongezuiverd rioolwater naar het oppervlaktewater worden voorkomen.

Gemeentelijk beleid

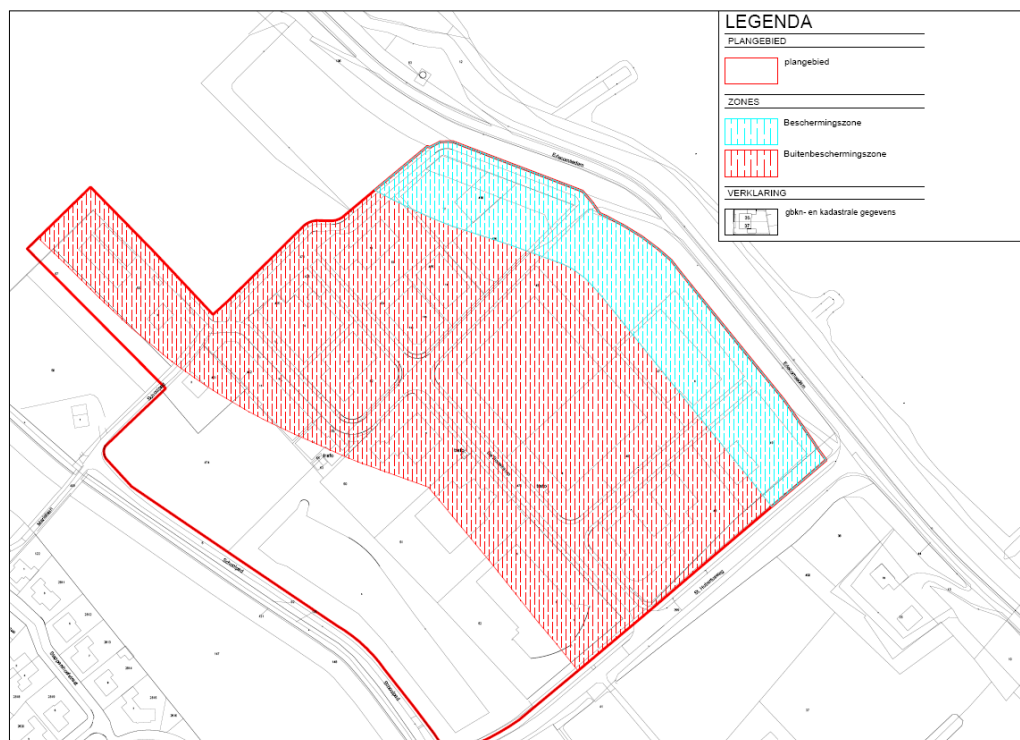
In 2007 hebben de gemeente Ubbergen en het waterschap Rivierenland het waterplan Ubbergen vastgesteld. In dit waterplan is een visie opgenomen op hoe het watersysteem in de toekomst moet functioneren. Dit mede met het oog op de verwachte klimaatwijziging, de verplichtingen die voortkomen uit de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en andere relevante beleidskaders. Doelstelling is het streven naar behoud en waar nodig versterking van een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem.

In 2008 is voor iedere dorpskern in de gemeente Ubbergen een waterstructuurplan opgesteld waarin huidige kansen en knelpunten in het watersysteem en toekomstige ontwikkelingen rond nieuwbouw en ruimtelijke kwaliteit van water worden geïnventariseerd. Dit vormt het vertrekpunt voor de inrichting van een gewenste waterstructuur in 2015. Uitgangspunt hierbij is dat extra ruimte voor water moet passen binnen de kern en dat het een meerwaarde heeft voor de bewoners, bijvoorbeeld door er een wandelpad naast te leggen. Naast het voorkomen van wateroverlast wordt ook gekeken naar de waterkwaliteit, grondwater en noodzakelijke aanpassingen aan het rioleringsstelsel. De gewenste waterstructuur wordt ook op kosten doorgerekend want ook kostenbeperking is één van de doelen. Op het gebied van verdroging en natuurontwikkeling, beleving van water, cultuurhistorie en waterberging wordt aangesloten bij de projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4.2 *Het plangebied*

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. De Bouwkamp ligt nabij de primaire waterkering (dijk) van de Waal. Het terrein ligt buiten de kernzone van de dijk, maar wel binnen de beschermingszone van deze dijk. Voor de beschermingszone is een aanduiding opgenomen die de bescherming van de dijk waarborgt. Daarnaast ligt het plangebied binnen de buitenbeschermingszone. Voor deze zone is geen planologische regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing. De navolgende afbeelding geeft de verschillende beschermingszones binnen het plangebied weer ter verduidelijking.

In het zuiden van het plangebied ligt een gebied dat bij veel neerslag fungeert als retentiebekken. Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m². Om de waterbergende functie van dit gebied te behouden is deze zone aangeduid met de aanduiding ‘waterberging’ en is een beschermende regeling getroffen. Deze regeling houdt in dat voor bepaalde werkzaamheden in het gebied een vergunning vereist is.



Ligging beschermingszones van de waterkering binnen bedrijventerrein De Bouwkamp

Lieskes Wengs wordt omringd door enkele C-watergangen. De groenzone tussen het oude en nieuwe gedeelte van Lieskes Wengs is ingericht als wadi (1215 m²). Daarnaast wordt een groenzone tussen het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein en het buitengebied ingericht als wadi (2320 m²). Bij regenval wordt in de wadi's hemelwater (afkomstig van de bebouwing en verharding) tijdelijk opgevangen. Ook voor deze wadi is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling getroffen.

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. In het kader van het vooroverleg zal in verband met het plan nader overleg worden gevoerd met het Waterschap Rivierenland.

4.4.3 Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een actualiseringplan betreft en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, zorgt het aspect water niet voor belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De waterbelangen in het gebied worden middels beschermende regelingen in dit bestemmingsplan geborgd.

4.5 Archeologie

4.5.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), verankerd in de Monumentenwet 1988, in werking getreden. Deze wet vloeit voort uit het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta. Het uitgangspunt van de Wamz is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of de te verwachten monumen-

ten/archeologische waarden. Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven.

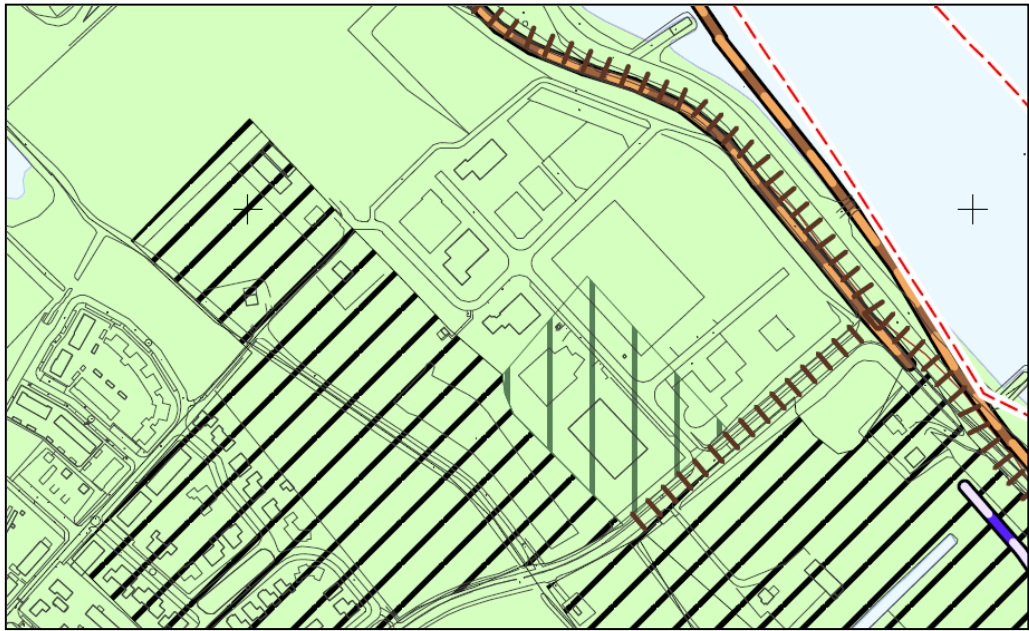
De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een beperkte oppervlakte. Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De in deze bevoegde gemeenteraad heeft in de gemeentelijke Erfgoedverordening de van onderzoek vrijgestelde oppervlakte vastgesteld (in de bebouwde kom geldt bv een ondergrens van 50 m²). Overigens vallen activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist buiten de werkingssfeer van de wet.

In opdracht van de gemeente Ubbergen is in 2005 de eerste archeologische beleidsadvieskaart en geomorfologische kaart vervaardigd (Raap-rapport 1053). Hierop is de verwachte dichtheid aan archeologische resten vlakdekkend weergegeven en tevens staan hierop bekende archeologische vindplaatsen en terreinen die door provincie en rijksoverheid zijn aangemerkt als terreinen met een archeologische status, de zogenaamde AMK terreinen. In 2010 zijn de kaarten geactualiseerd als *Archeologische waarden en verwachtingskaart* en *Geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen en bekende vindplaatsen kaart* en opgenomen in het Raap-rapport 2140. Op basis van de zeer hoge, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde, de beschermde AMK-terreinen en de in de Erfgoedverordening genoemde vrijstellingen worden specifieke beleidsmatige adviezen gegeven ten behoeve van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden.

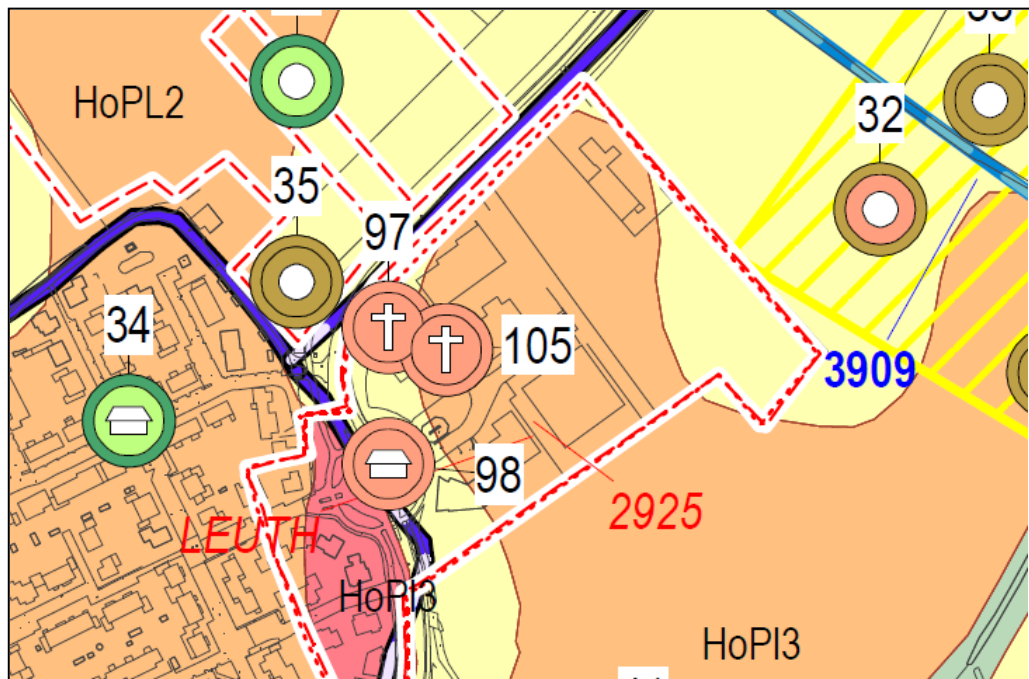
4.5.2 Het plangebied

Volgens de archeologische waarden en verwachtingskaart bevatten de gronden ter plaatse van De Bouwkamp een lage archeologische verwachtingswaarde. Uit de kaart blijkt verder dat Lieskes Wengs deels een middelmatige en deels een hoge archeologische verwachting heeft. Voor dit bedrijventerrein is in het kader van het bestemmingsplan voor de uitbreiding archeologisch onderzoek gedaan. In dit onderzoek zijn proefsleuven gegraven, waarbij een deel van een Romeinse nederzetting en een Romeins grafveld zijn aangetroffen. Uit het onderzoek kan daarom worden geconcludeerd dat het gehele bedrijventerrein een zeer hoge archeologische verwachting heeft.






































Het te voeren archeologiebeleid moet worden afgestemd en gekoppeld aan het ruimtelijke ordeningsbeleid in de vorm van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan zijn de verschillende aanwezige gronden met archeologische verwachtingswaarden beschermd via de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en 4. In de navolgende afbeeldingen zijn de uitsneden van de archeologische beleidsadvieskaart voor beide bedrijventerreinen weergegeven.








Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart 2010 De Bouwkamp



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart 2010 Lieskes Wengs

Bekende archeologische vindplaatsen		periode
vindplaatscategorie		
	aquaduct	 Nieuwe tijd
	grafveld	 Late Middeleeuwen
	legerplaats	 Vroege Middeleeuwen
	Romeins villacomplex	 Middeleeuwen algemeen
	weg	 Romeinse tijd
	gracht/omwalling/kasteelterrein	 IJzertijd
	versterkte woonplaats	 Bronstijd
	kasteel	 Neolithicum
	versterkt huis	 Mesolithicum
	versterking	 Paleolithicum
	schans	 onbekend
	motte/kasteelheuvel	
	motte/nederzetting	
	huisterp	
	huisplaats	
	stenen huis	
	nederzetting, onbepaald	
	kerk of kapel	
	steen-/pottenbakkerij	
	sluis	
	baggervondst	
	onbekend	
	vliegtuigwrak	
	scheepswrak	
	muntvondst	
	landweer	

Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden	
	zeer hoge verwachting pollen, buitenplaats, kasteelterrein, fort, oude woongrond
	hoge verwachting, mogelijk goede conservering
	middelmatische verwachting
	lage verwachting
	restgeul, lage tot hoge archeologische verwachting

Legenda gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart 2010

Conclusie

Omdat aan bepaalde ingrepen in de grond een vergunningstelsel is gekoppeld wordt voorkomen dat bepaalde initiatieven leiden tot een versterking van archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Cultuurhistorie

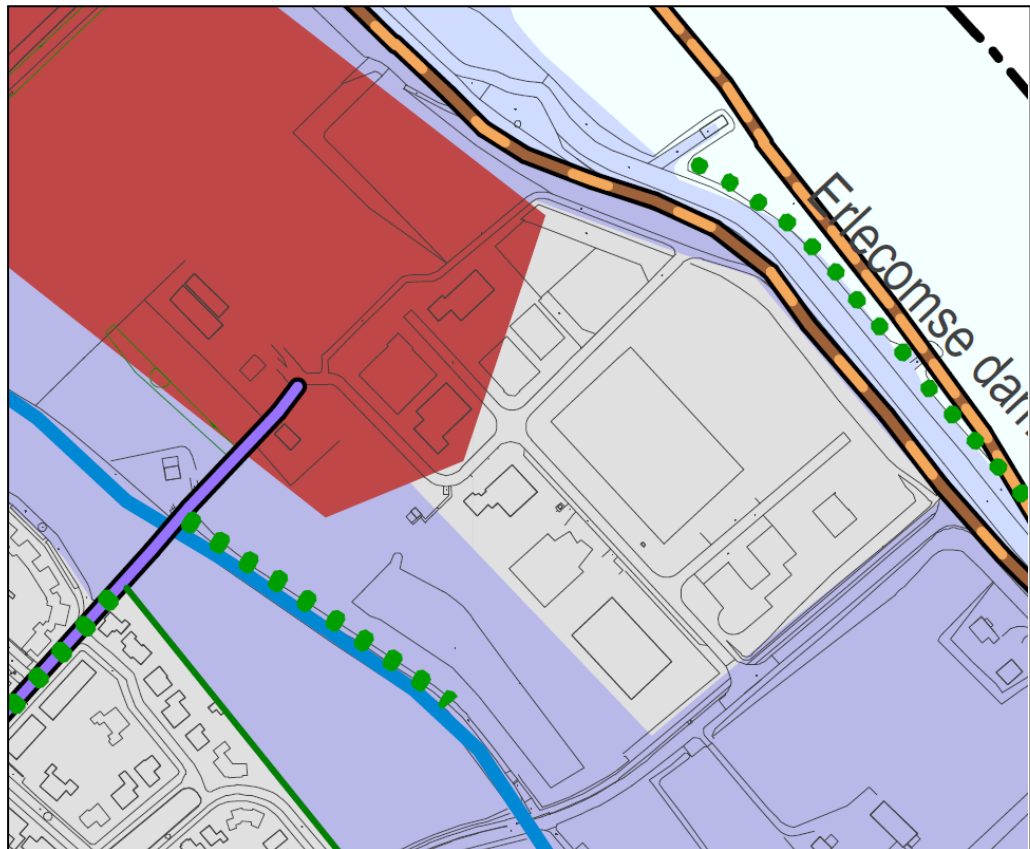
4.6.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.6.2 Toetsing

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Ubbergen is De Bouwkamp voor het grootste gedeelte aangeduid als 'Bebouwde kom of overig bebouwd terrein'. Een deel van het bedrijventerrein is aangeduid als 'Steenfabriekslocatie in 1900'. De

groenzone ten zuidwesten van het bedrijventerrein is aangeduid als 'Historische uiterwaard of onbedijkt gebied, vóór 1850 binnengedijkt'. Op de kaart is weergegeven dat het Schoolpad reeds voor 1930 bestond. De dijk ten noordoosten van het plangebied is na 1832 aangelegd.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart voor De Bouwkamp

Op een historische kaart van rond 1900 blijkt dat ten noorden van De Bouwkamp in het verleden steenfabrieken hebben gestaan. Aan de westzijde ligt het steenovencomplex en aan de oostzijde lagen arbeiderswoningen ten behoeve van de steenovens. Uit de kaart van 1930 wordt duidelijk dat de steenfabriek is uitgebreid. De uitbreiding van de steenfabriek lag gedeeltelijk binnen het terrein wat nu De Bouwkamp is.

Het overige gedeelte was vermoedelijk in gebruik als boomgaard. Op de kaart van 1900 is tevens het schoolpad aan de westzijde duidelijk te zien, evenals de knik in de dijk. Over het algemeen komt de huidige verkaveling nog grotendeels overeen met de verkaveling van rond 1900.



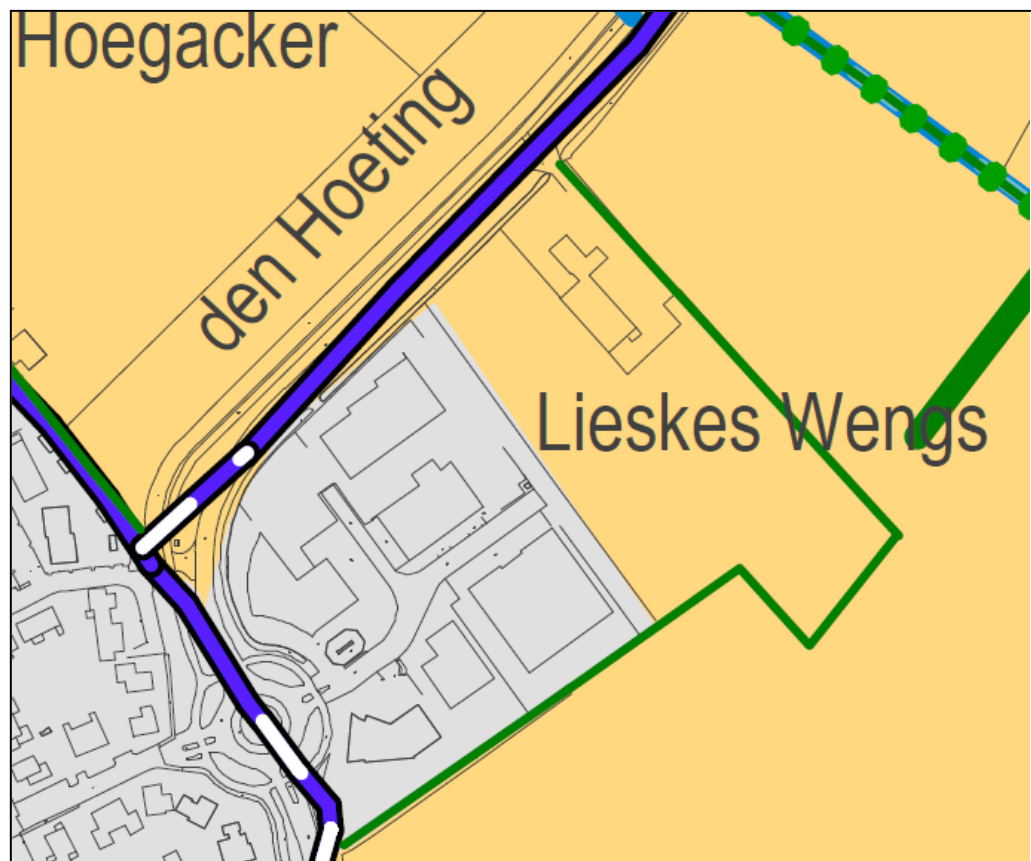
Uitsnede Topografische Militaire Kaart 1898 voor De Bouwkamp (bron: watwaswaar.nl)



Uitsnede Topografische Militaire Kaart 1931 voor De Bouwkamp (bron: watwaswaar.nl)

Op de cultuurhistorische waardenkaart is Lieskes Wengs voor het grootste gedeelte aangeduid als 'Bebouwde kom of overig bebouwd terrein'. Ter plaatse van de uitbreiding is het terrein aangeduid als 'Stroomrugontginning met gevarieerde structuur'.

De omliggende wegen van het terrein bestonden al voor 1832, maar deze zijn deels aangepast. Op de kaart is verder te zien dat de groene afscheiding een historische percelsgrens volgt.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart voor Lieskes Wengs

Op een historische kaart van rond 1900 blijkt dat Lieskes Wengs onderdeel is van een relatief groot perceel dat in gebruik is als akker. Ook in dit gebied is geen bebouwing op het perceel geweest tot aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Uitsnede Topografische Militaire Kaart 1898 voor Lieskes Wengs (bron: watwaswaar.nl)

4.6.3 Conclusie

In en om het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden die vragen om een nadere inpassing. Gezien het feit dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt maar alleen een regeling treft voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur heeft het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen ten aanzien van het aspect cultuurhistorie. Bij ontwikkelingen die niet passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan zal getoetst worden aan de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

4.7 Mobiliteit

4.7.1 Algemeen

De Nota Mobiliteit beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen is een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling. Het kabinet wil daarom de groei van mobiliteit,

binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving, geen beperkingen opleggen en de bereikbaarheid verbeteren.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen, de 20 gemeenten er binnen, de provincie Gelderland en Rijkswaterstaat directie Oost-Nederland werken sinds 2001 samen aan een betere bereikbaarheid en doorstroming in de regio. Het doel is om via verkeersmanagement de weggebruiker te informeren en eventueel bij te sturen tijdens drukke spitsperiodes, calamiteiten, evenementen en wegwerkzaamheden. Het Stadsregiowegennet wordt hierdoor maximaal benut. De belangrijkste effecten zijn een verbeterde bereikbaarheid en een prettiger leefklimaat.

In het verkeerbeleidsplan (2004-2008) van de gemeente Ubbergen zijn de kaders vastgelegd waaraan de gemeente verkeersvraagstukken toetst. De doelstelling van het VBP is het optimaliseren van de leefbaarheid en de bereikbaarheid in de gehele gemeente Ubbergen. Om de knelpunten met betrekking tot leefbaarheid en bereikbaarheid veilig op te lossen onderscheidt de gemeente Ubbergen verkeersfuncties en verblijfsfuncties. De bebouwde kommen worden, met uitzondering van toeleidende wegen, in hun geheel aangewezen als verblijfsgebied. De wegen hierbinnen hebben een verblijfsfunctie met een maximale snelheid van 30 km/u. Buiten de bebouwde kom heeft de N 325 een ontsluitingsfunctie voor de gehele gemeente Ubbergen. De N 840 is de ontsluitingsweg voor Millingen aan de Rijn en Leuth. De St. Hubertusweg is de ontsluitingsweg van Ooij en de nabije bedrijven. Voor de overige wegen is de verblijfsfunctie (natuurwaarde) belangrijker dan de doorstroming.

4.7.2 Toetsing

De Bouwkamp wordt ontsloten via de St. Hubertusweg. Lieskes Wengs wordt ontsloten via een rotonde op de Botsestraat en Steenheuvelstraat. Binnen de bedrijventerreinen zelf is de verkeersstructuur bestemd als 'verkeer'. Hiermee is de interne ontsluiting van de bedrijven gewaarborgd.

4.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in lokale bedrijvigheid in het midden- en klein bedrijf. Het mobiliteitsprofiel behorende bij deze bedrijven is in overeenstemming met de huidige verkeersstructuur.

5 Juridische uitgangspunten

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008". De verbeelding is getekend conform IMRO 2008. Het bestemmingsplan voldoet eveneens aan het gemeentelijke handboek.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen

5.2.1 Algemeen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, wat betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit plan vastgelegd met een vernieuwde generieke regeling. Als uitgangspunt voor de regeling is de uitgangspuntennotitie gehanteerd die door het college is vastgesteld. In deze notitie zijn de functionele en stedenbouwkundige kaders voor beide bedrijventerreinen vastgelegd.

5.2.2 Stedenbouwkundige kaders

De bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor beide bedrijventerreinen gelijk. Binnen de bouwvlakken mogen de bedrijfsgebouwen opgericht worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om intensief ruimtegebruik te stimuleren is het bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verhoogd naar 80% (was 70%). Tevens geldt dat het bebouwd oppervlak niet minder mag bedragen dan 200 m². Voor niet-bedrijfsgebouwen zoals bedrijfswoningen en nutsvoorzieningen gelden specifieke stedenbouwkundige kaders. Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving van de bestemmingen in paragraaf 5.4.

5.2.3 Functionele kaders

Lokale bedrijven

De gemeente sluit aan bij het provinciaal beleid ten aanzien van lokale bedrijventerreinen op basis van de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties van de provincie Gelderland (2010). In dit beleid (paragraaf 3.3.3.2 structuurvisie) is opgenomen dat de provincie het belangrijk vindt dat aard, schaal en functie van de nieuwe bedrijven op lokale bedrijventerreinen passen of een goede aanvulling zijn op de bestaande productie- en werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Om die reden richten beide bedrijventerreinen zich primair op lokale bedrijvigheid in categorie 3.1. Met een omgevingsvergunning is het onder voorwaarden mogelijk bedrijven in categorie 3.2 toe te staan. Met lokaal wordt bedoeld, lokaal verzorgende, al dan niet startende bedrijven en/of bedrijven uit de gemeente waarvan verplaatsing om een ruimtelijk-planologische reden wenselijk is. Om ervoor te zorgen dat de bedrijventerreinen zich ook in de toekomst blijven richten op lokale relatief kleinschalige bedrijven geldt een maximale kavelmaat van 2.500 m². Om ervoor te zorgen dat de bedrijventerreinen zich ook in de toekomst blijven richten op lokale relatief kleinschalige bedrijven geldt een maximale kavelmaat van 2.500 m².

Bedrijfswoningen

Omdat bedrijfswoningen aangemerkt worden als een gevoelige functie voor bedrijvigheid buiten het eigen bedrijfskavel zijn deze, in verband met de milieuruimte van huidige en toekomstige bedrijven, ongewenst op de bedrijventerreinen. Om die reden wordt in het bestemmingsplan terughoudend omgegaan met bedrijfswoningen en zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Kantoren

Het provinciale beleid biedt in principe geen ruimte voor zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen. Nieuwe zelfstandige kantoren worden daarom niet toegestaan. De bestaande zelfstandige kantoren worden positief bestemd. Aan bedrijvigheid gekoppelde en ondergeschikte kantoorfuncties zijn uiteraard wel toegestaan.

Detailhandel

In het bestemmingsplan is reguliere detailhandel niet toegestaan. Ook detailhandel in volumineuze goederen is, vanwege de mogelijk verkeersaantrekkende werking, niet mogelijk. Productiegebonden detailhandel is wel toegestaan: dit is een vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

5.2.4 Overige functies

Voor de overige functies in het gebied, zoals de verkeers- en groenvoorzieningen zijn voorafgaand aan de terinzagelegging van dit bestemmingsplan geen specifieke beleidsdoelstellingen vastgelegd. Hiervoor gelden zoveel mogelijk dezelfde planologische kaders als in andere recente bestemmingsplannen. Voor een overzicht en uitleg van de bepalingen wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

5.3 Methodiek

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg is verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. Dit geldt in ieder geval ten aanzien van de gebruikte kadastrale en topografische ondergrond, die op enkele punten verouderd kan zijn. Sowiezo heeft de ondergrond, zoals weergegeven op de verbeelding, uitsluitend een informatieve en geen juridische waarde. De bestaande bebouwing op alle percelen in het plangebied is, mits legaal gerealiseerd, dan ook leidend voor de toekomstige bouwmogelijkheden, niet hetgeen op de ondergrond van de verbeelding is aangegeven.

5.3.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- 2 Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 10) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- 3 Hoofdstuk 3 (artikelen 11 tot en met 15) bevat bepalingen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Hoofdstuk 4 (artikelen 16 en 17) bevat de overgangsregels en de slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- | | |
|----------------|---|
| 1 lid 1 | bestemmingsomschrijving; |
| 2 lid 2 | bouwregels; |
| 3 lid 3 (en 4) | afwijkingsregels (indien aanwezig); |
| 4 lid 4 | omgevingsvergunningenstelsel (indien aanwezig); |
| 5 lid 5 | wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig). |

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5.4 Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschap 2 (artikel 3)

Deze bestemming ligt op het agrarisch perceel ten zuidoosten van de Bouwkamp. Naast de agrarische functie zijn de gronden tevens bedoeld voor het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden, extensief recreatief medegebruik en water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie. Op het perceel is tevens een schuilstal toegestaan met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m. Om de landschappelijke waarden te beschermen geldt voor bepaalde ingrepen in het landschap een vergunningsplicht. Hiervoor is in artikel 3 een schema opgenomen.

Bedrijf – Nutsvoorziening (artikel 4)

Op bedrijventerrein De Bouwkamp bevinden zich twee nutsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn bestemd als Bedrijf - Nutsvoorziening. De gebouwen mogen niet hoger zijn dan 5 m. Naast gebouwen zijn ook bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De hoogte van de antennemast mag maximaal **60** m. bedragen.

Bedrijventerrein (artikel 5)

De verschillende bedrijfskavels op de bedrijventerreinen hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn lokale bedrijven toegestaan tot categorie 3.1. In bijlage 1 bij de regels is te zien welke bedrijven hier toe behoren. Via een afwijking/bevoegdheid zijn, onder voorwaarden, andere bedrijven toegestaan. Deze dienen echter naar aard en bedrijfsvoering en qua invloed op de omgeving vergelijkbaar te zijn met de reeds toegestane bedrijven.

Om te zorgen voor een veilige en leefbare omgeving voor woningen rond het bedrijventerrein zijn bedrijven die veel lawaai produceren of waar bijvoorbeeld explosiegevaar aanwezig is, niet toegestaan.

Naast bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 bij de regels zijn ook bedrijfswoningen en kantoren toegestaan, dit moet dan wel als zodanig op de verbeelding zijn aangegeven. Ook zijn binnen de bestemming groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water(gangen) en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie toegestaan. Tevens is productiegebonden detailhandel toegestaan: dit is een vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Dit betekent dat het deel waar de detailhandelsactiviteiten plaatsvinden niet groter mag zijn dan 10% van de bedrijfsbebouwing die op het perceel aanwezig is, met een maximum van 50m².

Binnen de bestemming Bedrijventerrein komen meerdere bouwpercelen voor. Een bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2.500 m². Een deel van de bouwpercelen is in de huidige situatie groter dan 2.500 m². Om die reden is in de regels opgenomen dat indien het bestaande oppervlak groter is dan 2.500m², dit oppervlak is toegestaan. In bijlage 2 is een luchtfoto opgenomen van beide bedrijventerreinen waarop per bouwperceel het maximaal toegestane oppervlak is weergegeven.

Daarnaast is opgenomen dat de bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om een bebouwingspercentage toe te staan van 90%.

De bedrijfsgebouwen op de bedrijventerreinen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om een grotere bouwhoogte toe te staan.

Om er voor te zorgen dat gebouwen niet te dicht op elkaar worden gebouwd is in de regels opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag zijn. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om op een kleinere afstand tot de perceelsgrens te bouwen (tot maximaal 1 m). Hiervoor moeten echter wel de eisen ten aanzien van brandveiligheid in acht worden genomen. Om te waarborgen dat alleen bedrijven van een geschikte omvang voor een bedrijventerrein zich op de terreinen zullen vestigen is opgenomen dat het bebouwd oppervlak van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 200 m².

Op de bedrijventerreinen zijn in totaal zeven bedrijfswoningen aanwezig. Twee hiervan zijn in pandig gerealiseerd op de verdieping. De bedrijfswoningen zijn positief bestemd en op de verbeelding aangegeven. Alleen deze bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³, tenzij de bedrijfswoning reeds een grotere inhoud heeft, dan geldt de bestaande grotere inhoud als maximum. Voor de niet-inpandige bedrijfswoningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 7 m.

Bij niet-inpandige bedrijfswoningen mogen aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gebouwd. Deze bouwwerken moeten minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken bedraagt per bedrijfswoning maximaal 100 m². De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 5 m.

Naast bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen met bijgebouwen mogen er tevens andere bouwwerken binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor de bouwhoogte van erfafscheidingen geldt dat deze binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 2,5 m. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken binnen het bouwvlak, zoals een vlaggenmast, mag niet meer bedragen dan 12 m. Buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer bedragen dan 1 m.

Voor openbare nutsvoorzieningen binnen de bestemming bedrijventerrein zijn specifieke regels opgenomen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mag per gebouw niet meer bedragen dan 30 m². De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m. Voor ander bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.

Over het gebruik van de gronden op het bedrijventerrein zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat buitenopslag uitsluitend mag plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn van bedrijfsgebouwen. Deze regel is opgenomen om kwaliteit van de beeldbepalende voorkanten te waarborgen.

Groen (artikel 6)

Aan de randen van beide bedrijventerreinen en tussen het oude en nieuwe gedeelte van Lieskes Wengs zijn gronden aangewezen met de bestemming Groen. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, water met de daarbij behorende oevers en schouwpaden en bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden.

Aan de noordoostelijke rand van het bedrijventerrein Lieskes Wengs, tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein en het buitengebied, is er een groenstrook voorzien met een waterbergende functie. Deze strook heeft op de verbeelding een aanduiding 'waterberging' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

Binnen de bestemming Groen mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. De oppervlakte van deze gebouwen mag per gebouw niet meer dan 15 m² bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Naast gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn ook andere bouwwerken toegestaan. Voor de lichtmasten en wegbewijzing geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m. Voor andere bouwwerken geldt een bouwhoogte van 3 m.

Voor de gronden ter plaatse van de waterberging geldt dat er geen gebouwen of andere bouwwerken mogen worden gebouwd. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan, onder voorwaarden, van deze bepaling worden afgeweken.

Om de functie van de waterberging te beschermen is er in de regels een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Ter plaatse van de waterberging geldt er een verbod voor het ophogen van gronden, het aanleggen van verhardingen en het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas.

Natuur (artikel 7)

Tussen het schoolpad en bedrijventerrein De Bouwkamp is een groene zone gelegen. Deze zone is deels bestemd als Natuur. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie en extensief recreatief medegebruik. Voor het extensief medegebruik is een nader detaillering in de regels opgenomen.

Op de gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming, wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is expliciet aangegeven dat de gronden niet bedoeld zijn voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest (m.u.v. mest ten behoeve van gebruik van de gronden als bedoelt in bestemmingsomschrijving), lawaaisporten en het aanleggen van drainage.

Ter bescherming van de aanwezige waarden en de waterbergende functie binnen de bestemming is er een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Verkeer (artikel 8)

Voor de interne ontsluitingsweg van beide bedrijventerrein is de bestemming Verkeer opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, fiets- en voetpaden, berm, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie.

Op het nieuwe gedeelte van Lieskes Wengs is binnen de bestemming Verkeer ruimte opgenomen voor een vrachtwagenparkeerplaats. Deze is op de verbeelding aangeduid. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de oppervlakte van de vrachtwagenparkeerplaats te verkleinen indien in de toekomst blijkt dat een kleinere parkeerplaats toereikend is. Als er geen behoefte is voor een parkeerplaats voor vrachtwagens kan de aanduiding verwijderd worden. De gronden kunnen dan bijvoorbeeld gebruikt worden als een parkeerplaats voor personenauto's.

Op of in de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. De oppervlakte van deze gebouwen mag per gebouw niet meer dan 15 m² bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Naast gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn ook andere bouwwerken toegestaan. Voor de lichtmasten en wegbewijzing geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m. Voor andere bouwwerken geldt een bouwhoogte van 3 m.

Leiding – Gas (artikel 9)

Ten zuiden van De Bouwkamp ligt een gasleiding. Voor deze gasleiding in de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen. De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (Natuur), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding, met de bestaande druk, diameter en ligging.

Binnen deze dubbelbestemming zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ter bescherming van de gastransportleiding is tevens een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 10)

Over het hele bedrijventerreinen Lieskes Wengs is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen. Dit betekent dat, behalve voor de andere daar voorko-

mende bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende hoge archeologische verwachtingswaarden.

De verwachte archeologische waarden binnen de gebieden met deze bestemming worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningenstelsel. Een vergunning is niet noodzakelijk als de werken of werkzaamheden niet dieper reiken dan 0,3 m. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken waarbij de benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld kan het bevoegd gezag (de gemeente) van de aanvrager een rapport verlangen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde - Archeologie 4 (artikel 11)

Over het hele bedrijventerrein De Bouwkamp en haar omliggende gronden is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Dit betekent dat, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarden buiten den bebouwde kom.

De verwachte archeologische waarden binnen de gebieden met deze bestemming worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningenstelsel. Een vergunning is niet noodzakelijk als de werken of werkzaamheden niet dieper reiken dan 0,3 m niet groter zijn dan 1.000 m². Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en waarbij de benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld kan het bevoegd gezag (de gemeente) van de aanvrager een rapport verlangen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang dat invulling gegeven is aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7 Overleg en Inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen heeft van 30 november 2012 tot en met donderdag 10 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Ubbergen en belanghebbenden schriftelijk of mondeling reageren op het voorontwerp door een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren te brengen. In totaal hebben 5 personen of bedrijven een inspraakreactie ingediend. Eén van deze reacties betreft een brief die al voor de inspraaktermijn is ontvangen. Aangezien deze brief ingaat op de inhoud van het bestemmingsplan, en is verstuurd naar aanleiding van de aankondiging van de gemeente over de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan, wordt de beantwoording meegenomen, als ware dit een inspraakreactie.

In de nota inspraak en overleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, worden de inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of een inspraakreactie tot een wijziging in het bestemmingsplan leidt.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners. De provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, en de Gasunie hebben een reactie gegeven. De provincie Gelderland heeft geen opmerkingen.

In de nota inspraak en overleg, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, worden de reacties van de instanties samengevat en van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of een reactie tot een wijziging in het bestemmingsplan leidt.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens artikel 3.8 Wro. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dit kader vanaf vrijdag 8 maart tot en met donderdag 18 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan zes weken een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota Zienswijzen is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.