

Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst

Gemeente Overbetuwe

Onherroepelijk

gemeente **Overbetuwe**



o

B | **Я** **O**
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan De Aam 5 te Elst

Gemeente Overbetuwe

Onherroepelijk

Rapportnummer:	211X04166.059950_1_4 NL.IMRO.1734.0096ELStaam5-ONHE
Datum:	28 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Overbetuwe
Projectteam BRO:	Eveline Kramer, Grietje Pepping
Concept:	februari 2011
Voorontwerp:	mei 2011
Ontwerp:	augustus 2011
Definitief ontwerp	oktober 2011
Vaststelling:	20 december 2011
Onherroepelijk:	24 februari 2012
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	-
Beknopte inhoud:	-

Gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst
Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
T +31 (0)481 362 300
F +31 (0)481 372 482

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
3.1 Geluid	15
3.2 Luchtkwaliteit	15
3.3 Bedrijven en milieuzonering	16
3.4 Geurhinder	17
3.5 Bodem en grondwater	17
3.6 Externe veiligheid	18
3.7 Kabels en leidingen	21
3.8 Waterparagraaf	21
3.9 Flora en Fauna	22
3.10 Archeologische waarden	24
4. PLANBESCHRIJVING	27
4.1 Huidige situatie	27
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	28
5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN	31
5.1 Algemene opzet	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
5.3 Toelichting op de regels	32
6. FINANCIËLE TOELICHTING	37

7. OVERLEG EN INSPRAAK	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Inspraak	39
7.3 Overleg	39
7.4 Vaststellingsprocedure	39

SEPARATE BIJLAGEN

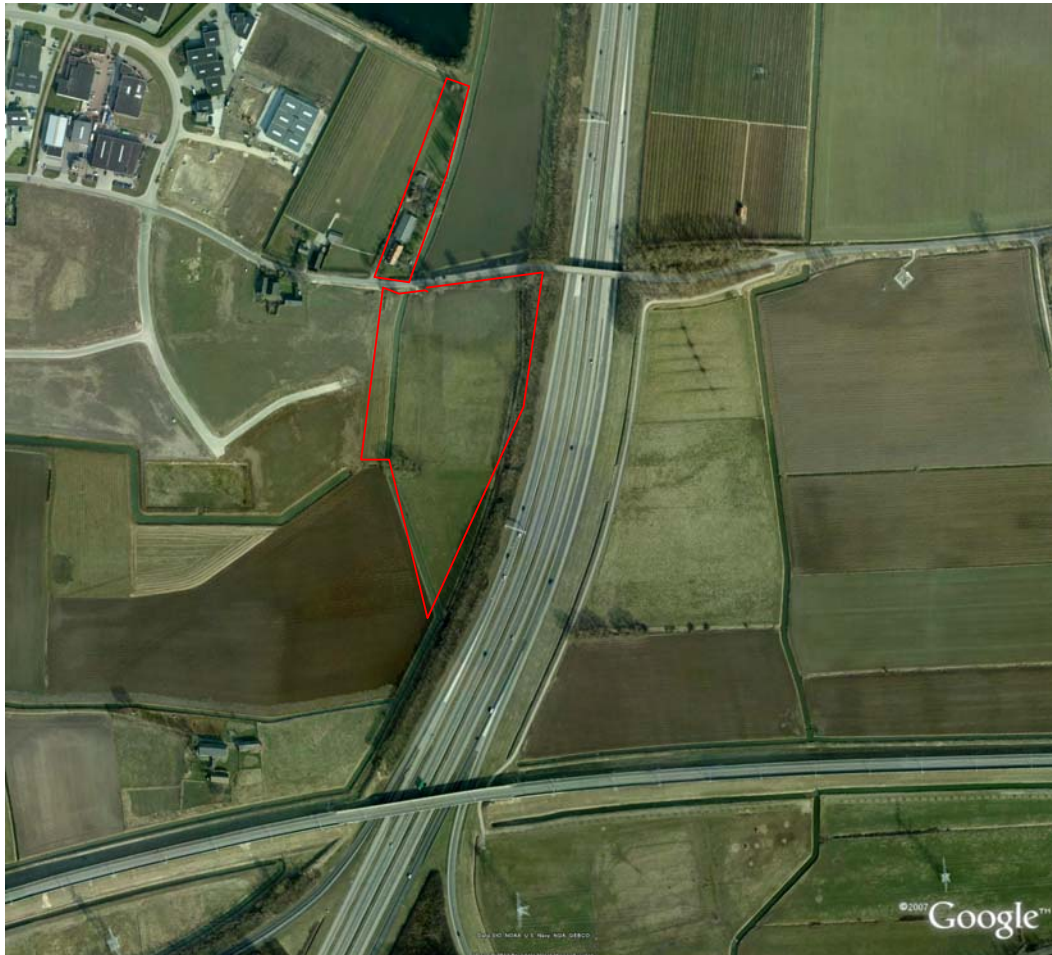
- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Externe veiligheid
- Bijlage 3: Advies regionale brandweer
- Bijlage 4: Flora en fauna
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied ten oosten van bedrijventerrein de Merm en ten zuiden van bedrijventerrein de Aam te Elst heeft momenteel een agrarische bestemming. De gemeente Overbetuwe is voornemens om het gebied te ontwikkelen tot bedrijventerrein.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een herziening van het vigerend bestemmingsplan opgesteld. Onderliggend rapport betreft een gedeeltelijke herziening om de ontwikkeling aan de Bemmelseweg planologisch - juridisch mogelijk te maken.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden en noorden van de Kattenlegger en Bemmelseweg ten zuidoosten van de kern Elst. Het plangebied grenst aan de A325 en het bedrijventerrein de Merm en de Aam. De totale oppervlakte bedraagt circa 3 hectare.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Overbetuwe, Elst sectie N, nummer 438, 988, 989, 132 en 156 ged..

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1978' vastgesteld door de gemeenteraad op 26-04-1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-06-1980 en het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark de Merm, vastgesteld door de gemeenteraad op 27-11-2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25-06-2002. Voor het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het hierop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte¹

In de Nota Ruimte is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. Wat betreft het buitengebied is een omslag in het beleid te lezen. De Nota Ruimte laat het landelijke restrictieve woningbouwbeleid los. Het taboe 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van bijvoorbeeld de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen.

Conclusie

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland. In het streekplan heeft de provincie voor de periode 2005-2015 de doelstelling geformuleerd om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden op een wijze die meer- of minder ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Daarbij heeft de provincie Gelderland een aantal doelen opgesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;

¹ Nota Ruimte, aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 en door de Eerste Kamer op 17 januari 2006.

- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen. Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemers-stromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederen-stromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzonering).

Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

De Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties² is een aanpassing van het beleid voor bedrijventerreinen van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De opgave voor Gelderland is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op het juiste moment en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dit betekent dat er maatwerk moet worden geleverd om terreinen met verschillende kwaliteiten te ontwikkelen en herontwikkelen. Afstemming van de planning bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de gemeentelijke overheden in een regio is daarom van groot belang.

Gelderland is een provincie met een grote variëteit aan landschappen en haar identiteit wordt mede bepaald door regionale verscheidenheid. Deze kwaliteiten staan op verschillende plaatsen in de provincie onder druk. Regionale planning en afstemming van bedrijventerrein is een provinciaal belang. Daarvoor zullen de zes Gelderse regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen moeten gaan opstellen. Dit document is het kader voor de regionale afstemming en planning van bedrijventerreinen.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder dienen de gemeenten om extra aandacht te besteden aan

² Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, vastgesteld op 30 juni 2010.

kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Ruimtelijke Verordening

In maart 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland in werking getreden.³ De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie.

Voorschriften ten aanzien van werken, i.c. bedrijventerreinen, zijn nog niet in de verordening opgenomen, aangezien de provincie nieuw beleid ten aanzien van bedrijventerreinen in voorbereiding heeft. Zodra dit beleid, dat wordt opgenomen in een partiële herziening van de structuurvisie (streekplan Gelderland 2005) door Provinciale Staten is vastgesteld, zal de verordening met voorschriften ten aanzien van werken worden aangevuld.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Een voor het plangebied relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is het doel om op een zorgvuldige wijze voldoende ruimte te bieden voor het scheppen van voldoende werkgelegenheid voor de inwoners van het KAN, die aansluit bij het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, nu en in de toekomst.

SER-ladder

De SER-ladder dient als uitgangspunt voor nieuwe bedrijventerreinen. Bij de inrichting van bedrijventerreinen dienen instrumenten voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau te worden toegepast. Bij uitbreiding van bedrijventerreinen vindt een zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats, inspelend op landschappelijke waarden, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.

Met De Aam 5 wil de gemeente ruimte bieden aan lokale (milieuhinderlijke) bedrijven die elders in de gemeente niet meer naar behoren kunnen functioneren. Binnen de contouren van het bestaande bedrijventerrein De Aam heeft de gemeente geen eigen kavels meer waarop deze bedrijven geplaatst kunnen worden. Evenmin beschikt de gemeente over panden die voor dit doel herbenut kunnen worden. Daarnaast worden door private

³ Door Provinciale Staten op 15 december 2010 vastgesteld.

partijen voor eigen gebruik al de resterende onbenutte gronden ingevuld door middel van herstructurering en intensief ruimtegebruik. Het leegstandspercentage in Overbetuwe is al enkele jaren beduidend lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde. Op het aan De Aam grenzende bedrijventerrein Merm heeft de gemeente sinds 2006 gronden in de uitgifte. Van de circa 10,6 ha netto uitgeefbare gronden is nog slechts 1 ha vrij uitgeefbaar, verspreid over enkele kavels. Ook op dit terrein is geen ruimte meer voorradig om bedrijven zoals in de inleiding genoemd, naar toe te plaatsen. Vandaar dat de gemeente kiest voor het benutten van de gronden tussen de bestaande bedrijventerreinen De Aam en Merm enerzijds en de A325 anderzijds. Hoewel dit terrein volgens de definities in het buitengebied valt, valt dit echter binnen de stedelijke contouren van Elst en bijbehorende bedrijventerreinen. De Aam 5 sluit derhalve logisch aan op de bestaande bebouwing.

In het kader van de nut en noodzaak discussie omtrent aanleg, planning en fasering van bedrijventerreinen, zijn op verzoek van de Provincie Gelderland door de gemeenten binnen en samen met de Stadsregio Arnhem Nijmegen afspraken gemaakt om het verwachte overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio tegen te gaan. Deze afspraken hebben geresulteerd in een concept Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) dat in december door de Stadsregioraad vastgesteld zal worden. In dit RPB hebben Provincie, Stadsregio en gemeenten wat betreft De Aam 5 afgesproken dat dit plan verder in procedure mag worden gebracht (van zacht naar hard plan), aangezien het plan invulling geeft aan de lokale behoefte in de gemeente Overbetuwe en niet concurrerend is met andere gemeenten. Daarbij is dezelfde argumentatie gebruikt als in de vorige alinea: geen mogelijkheid tot betere benutting restkavels en geen mogelijkheden voor het beter benutten van bestaande panden.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;

- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Beheerplan waterkeringen 2008-2012

In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Op basis van het beheerplan behoort de waterkering ten noorden van het plangebied tot primaire waterkeringen – categorie C. Dit zijn waterkeringen die behoren tot het stelsel dat een dijkkring (in dit geval dijkkring 24) omsluit en niet bestemd zijn tot de directe kering van buitenwater. Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkering-beheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hier toe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister;
- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voorschrift toetsen op Veiligheid.

Beheren, inspecteren, onderhouden en ontheffing verlenen: het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het ontheffingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap ontheffing verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij waterkeringen.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Conclusie

De provincie Gelderland acht het gebied waarbinnen het plangebied ligt niet als waardevol gebied. In onderhavig geval zal de bestaande agrarische bestemming verwijderd en vervangen worden door een bedrijfsbestemming. Er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing doordat een landschappelijk inpassingplan is opgesteld.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Toekomstvisie + Overbetuwe verbindt...⁴

De Toekomstvisie+ is het kader voor de ontwikkeling van Overbetuwe tot 2020. In de toekomstvisie wordt aangegeven dat op de bedrijventerreinen 'De Aam' en 'Merm' in Elst voornamelijk lokale bedrijven zijn gevestigd. Door de ligging van de gemeente in het stedelijk gebied met daarbij de belangrijke infrastructuuraders en het potentieel aan arbeidskrachten vanwege bouwopgaven binnen en buiten de gemeente is er nog veel potentieel als het gaat om de groei van bedrijvigheid op bestaande en in voorbereiding zijnde bedrijventerreinen.

⁴ Overbetuwe verbindt... Toekomstvisie +, raadsbesluit 8 september 2009

Eén van de opgaven uit de toekomstvisie is het waarborgen van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Deze kwaliteit wordt bereikt met aandacht voor milieuhygiëne en door aandacht voor meervoudig ruimtegebruik, diversiteit in werkgelegenheid, samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en gemeente. Hierbij gaat herstructurering voor uitbreiding.

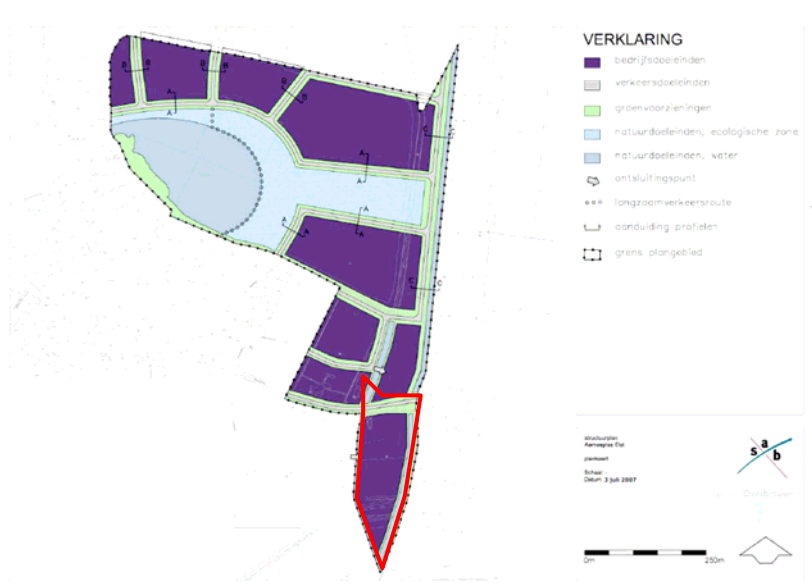
Bij de ruimtevraag voor economische ontwikkelingen is de SER-ladder richtinggevend. Volgens deze handelwijze wordt eerst het huidige gebruik van de ruimte geoptimaliseerd of door herstructurering beschikbaar gemaakt. Als dit niet mogelijk is, wordt de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzocht om de productiviteit te verhogen. Daarna wordt de mogelijkheid gezien om het areaal bedrijventerrein uit te breiden. Binnen nieuwe uitleglocaties worden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik uit de SER-ladder toegepast.

Sociaal economisch beleidsplan⁵

Het sociaal economisch beleidsplan (SEB) is de basis voor acties om in de jaren 2010-2015 de economische aantrekkelijkheid en daarmee ook het werkgelegenheidsaanbod van de gemeente Overbetuwe te versterken en het bestaande bedrijfsleven en startende ondernemers te faciliteren. Daarnaast vormt het een belangrijk kader (verankering) voor de taken van Economische Zaken.

De gemeente zet in op het behoud van sterke werklocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties en kleinschalige bedrijvigheid in de kernen. Hierbij wordt ingezet op vraaggericht nieuw aanbod en voorzien in de ruimtebehoefte van huidige en nieuwe bedrijven. Een van de acties die hieruit voortvloeit is het aankopen van grond, ontwikkelen en bouwrijp maken van bedrijventerreinen, zoals het gebied De Aam 5. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zal de gemeente nadrukkelijk aandacht besteden aan de mogelijkheden van segmentering en clustering.

⁵ Sociaal economisch beleidsplan Overbetuwe 2010-2015, gemeente Overbetuwe/Stec groep, februari 2010



Figuur 2 Structuurplan Aamseplas Elst

Structuurplan Aamseplas Elst⁶

Het structuurplan Aamseplas Elst geeft de toekomstige ontwikkelingen voor het bedrijventerrein Aamseplas weer. Het bedrijventerrein De Aam is sinds de jaren '60 van de vorige eeuw in ontwikkeling. Centraal op het terrein ligt een waterplas: de Aamseplas.

Het stedenbouwkundig model voor de Aamseplas stelt de kwaliteit van de waterplas en aanliggende ecologische zone centraal. De plas en ecologische zone zorgen voor een groene beleving. Het plangebied maakt deel uit van de omgevingssfeer die aangegeven is als werken aan de Bemmelseweg.

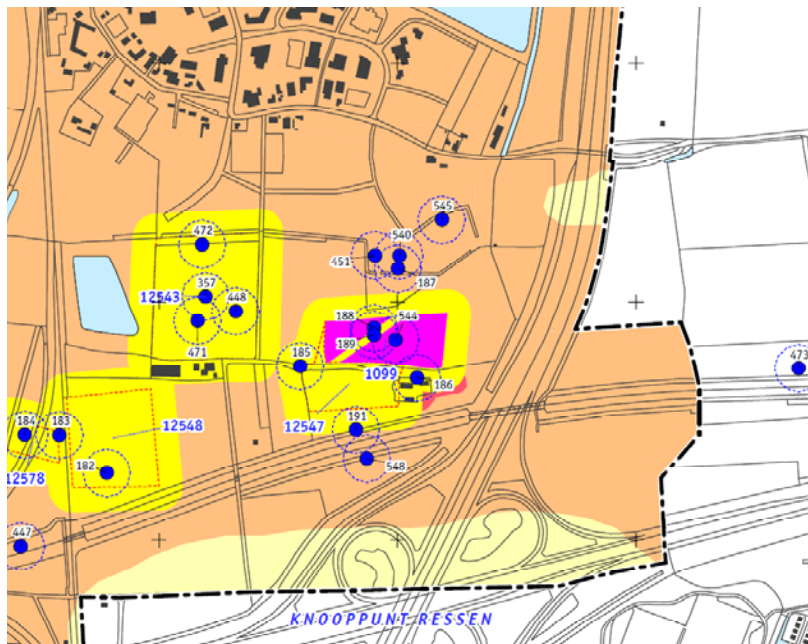
De toekomstige bedrijven mogen geen milieuhinder veroorzaken voor de omliggende woningen en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Archeologisch beleid van de gemeente Overbetuwe⁷

In 2009 is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe geactualiseerd. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze beleidskaart opgenomen. In paragraaf 3.10 archeologie wordt hierop nader ingegaan.

⁶ Structuurplan Aamseplas Elst, gemeente Overbetuwe, 3 juli 2007

⁷ Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, RAAP archeologisch Adviesbureau BV, 2009



Figuur 3. Uitsnede Archeologische beleidskaart

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt. Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het sociaal economisch beleidsplan en wordt uitgevoerd conform de structuurvisie. Het conflicteert daarom niet met het gemeentelijk beleid.

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wet geluidhinder is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Binnen het plangebied wordt de vestiging van zoneringsplichtige bedrijven expliciet uitgesloten: alleen bedrijvigheid uit de milieucategorieën 2 t/m 3.2 worden toegestaan. Ook worden binnen het plangebied geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan. De afstand van de interne wegenstructuur van het plangebied tot bestaande woningen is dermate groot dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege deze wegen bij de bestaande woningen Bemelseweg 83 en 108.

Wij concluderen dan ook dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In paragraaf 3.3 Milieuzonering wordt ingegaan op de invloed van de bedrijvigheid op bestaande woningen en de gehanteerde richtafstanden.

3.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals het verlenen van vrijstelling op een vigerend bestemmingsplan, het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een milieuvergunning) kunnen

uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
4. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Aam is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) als zijnde een project dat in betekenende mate (IBM) bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit. In het NSL zijn maatregelen geformuleerd die er toe moeten leiden dat op termijn in heel Nederland wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Middels het NSL is gewaarborgd dat ook na de ontwikkeling van bedrijventerrein De Aam wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁸. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De minimale afstand tussen de rand van het bestemmingsvlak Bedrijven en de meest nabijgelegen woningen bedraagt 100 meter. Daarom is in het bestemmingsplan bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2 toe. Bij deze milieucategorie hoort namelijk een richtafstand van 100 meter tot geluidsgevoelige bestemmingen. Hiermee wordt hinder bij de woningen vanwege de bedrijven zoveel mogelijk beperkt

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

3.4 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

3.5 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als separate bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het vooronderzoek blijkt dat ter plekke van de onderzoekslocatie een verdachte en een onverdachte deellocatie aanwezig zijn. De aanwezigheid van een gedempte sloot geeft aanleiding tot het onderzoeken van het dempingsmateriaal en de oorspronkelijke slootbodem.

Ter plaatse van de gedempte sloot zijn geen van de onderzochte stoffen met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. In het grondmonster van de oorspronkelijke slootbodem overschrijden de concentraties koper, nikkel, zink, barium en cobalt de streefwaarden. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

Op het overige deel van het terrein overschrijden de concentraties cobalt en barium de streefwaarden. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden, welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek.

Bij het vervallen schuurtje binnen het plangebied zijn stukken asbest aangetroffen. Deze bevinden zich op het maaiveld en niet in de bodem, waardoor er geen sprake is van bodemproblematiek. Bij de ontwikkeling van het terrein dient aandacht gegeven te worden aan de losse stukken.

3.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁹ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen¹⁰ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹¹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹². Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹³ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁴.

⁹ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

¹⁰ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

¹¹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

¹² Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

¹³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁴ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personen-dichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Plangebied

In het plangebied zijn geen nieuwe Bevi-inrichtingen toegestaan. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van:

- de Rijksweg A325 en de afrit Rijksweg A325 richting Rijksweg A15
- de Betuweroute
- vier hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie
- Brzo-inrichting Formuchem

Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied is er een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd¹⁵ en is er een externe veiligheidsparagraaf opgesteld¹⁶. Deze onderzoeken zijn als separate bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Weg

Het plangebied ligt niet in de PR 10^{-6} -contour van de A325, omdat de contour binnen de weg ligt. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouwplannen. De berekeningen laten zien dat het groepsrisico meer dan 1000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde en niet toeneemt door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Omdat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en er geen toename is van het groepsrisico hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Spoor

De PR 10^{-6} -contour ligt op circa 17 meter van de as van de spoorbundel van de Betuweroute. Het plangebied ligt hier ver buiten, op een afstand van 190 meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouwplannen. Uit de groepsrisicoberekening volgt dat er geen sprake is van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet vereist.

Aardgasleidingen

Nabij het plangebied liggen vier aardgastransportleidingen van de Gasunie:

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (mm)	Druk (bar)
N.V. Nederlandse Gasunie	A-505	914	66
N.V. Nederlandse Gasunie	A-507	1067	66
N.V. Nederlandse Gasunie	A-663	1219	80
N.V. Nederlandse Gasunie	N-578-20	212	40

De berekeningen leiden niet tot een PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouwplannen. Wel geldt er een belemmerin-

¹⁵ Externe veiligheid ontwikkeling bedrijventerrein Aam 5, AVIV BV, 22 november 2010.

¹⁶ Paragraaf externe veiligheid Bestemmingsplan Aam 5, AVIV BV, 18 maart 2010.

genstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleidingen, gemeten vanuit het hart van de buisleidingen.

Het groepsrisico is kleiner dan 0.1 keer oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt het groepsrisico toe, maar blijft het ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

Bedrijf

De PR 10^{-6} -contour van het bedrijf Formuchem ligt buiten het plangebied en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt op 900 meter van Formuchem en ligt daarmee in het invloedsgebied dat 3800 meter bedraagt. Gelet op de afstand van bedrijventerrein Aam 5 tot Formuchem is het niet aannemelijk dat er door de ontwikkeling van Aam 5 een toename van het groepsrisico is. Omdat het niet aannemelijk is dat het groepsrisico zal toenemen en vanwege de ruime afstand tot Formuchem is het weinig zinvol de wettelijke aspecten voor de verantwoording van het groepsrisico te behandelen.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico moet van de buisleidingen beperkt verantwoord worden. Hierbij moeten vier zaken aan de orde komen:

- Personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen;
- De hoogte van het groepsrisico;
- Bestrijdbaarheid;
- Zelfredzaamheid.

De verantwoording groepsrisico is opgenomen in bijlage 2. Daarnaast is advies aan de regionale brandweer gevraagd. Dit advies is opgenomen in bijlage 3.

3.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen, met uitzondering van de buisleidingen zoals opgenomen in bovenstaande paragraaf.

3.8 Waterparagraaf

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'Waterparagraaf'.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (watercompensatie). Ten aanzien van de compensatieplicht geldt een vrijstelling voor stedelijk gebied van 500 m². Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. De benodigde ruimte voor watercompenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename van verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename aan verharding tot 5 hectare kan de vuistregel van 436 m³ waterberging per hectare verharding worden gebruikt. Mits geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. Binnen de plangrens is echter geen sprake van een kwelgebied.

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is er geen verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt er 28.945 m² verharding mogelijk gemaakt. Het verhard oppervlak bestaat uit bebouwing en erfverharding. Voor 500 m² geldt een vrijstelling. Dit betekent dat ter compensatie een toename van 28.445 m² ofwel 2,85 hectare aan verhard oppervlak extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd dient te worden.

Berekening watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak van 2,85 hectare dient op basis van de vuistregel (436 m³) waterberging per hectare verharding) ongeveer 1.240 m³ aan extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd te worden. Voor de berekening van de oppervlakte van de voorziening dient te worden gerekend met een maximale peilstijging van 0,3 meter. Met een maximale peilstijging van 0,3 meter dient in de nieuwe situatie 3.500 m² (op de waterlijn) extra bergingsoppervlak gerealiseerd te worden.

Op het moment dat duidelijk wordt dat het bedrijventerrein verkocht kan worden (of een deel daarvan) zal bekeken moeten worden waar binnen de plangrenzen de waterberging gerealiseerd dient te worden. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is waterberging mogelijk.

3.9 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;

- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een bedrijventerrein. Om te bepalen of natuurwaarden worden aangetast door de ontwikkeling is een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd¹⁷. Het onderzoek is als separate bijlage 4 bij dit plan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Op basis van bronnenonderzoek en veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde planten, reptielen of ongewervelden voorkomen. In de watergang zijn beschermde vissen aangetroffen, de planontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de beschermde vissen. Door de realisatie van een nieuwe watergang, neemt het potentieel leefgebied van de vissen toe.

De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot een beperkt verlies van leefgebied, het verstoren en doden van enkele individuen en de vernietiging van het voortplantingsgebied van algemeen voorkomende amfibiesoorten als bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander en algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren als haas, rosse woelmuis, veldmuis, bosmuis en huisspitsmuis. Dit zijn algemeen voorkomende soorten uit Tabel 1 van de Flora- en faunawet. De ingreep heeft geen negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de soorten, omdat het algemeen tot zeer algemeen voorkomende soorten zijn, het een relatief klein aantal dieren betreft en er in de omgeving voldoende geschikt habitat voor deze soorten aanwezig is.

De ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot verlies van leefgebied, het doden van individuen of vernietiging van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Door de ingreep kan potentieel foerageergebied van de steenuil worden aangetast. Er worden bij de inrichting van het plangebied maatregelen getroffen, waardoor het plangebied geschikt blijft als foerageergebied. Met deze maatregelen blijft de functionele betekenis voor de steenuil intact en worden geen verbodsbepaling overtreden. De maatregelen bestaan uit het realiseren van een kruidenrijke zone door middel van inzaaien aan de westzijde van het perceel op plekken waar nu nog sprake is van verharding of te verwijderen materialen ten behoeve van de graafwerkzaamheden. Op de perceelsgrens worden om de circa 5 tot 10 meter knotwilgen geplant. Overwogen wordt om in één van de bomen een steenuilenkast te plaatsen. Het beheer zal gefaseerd worden uitgevoerd met een extensief karakter en gericht op kleinschaligheid.

¹⁷ Uitbreiding bedrijventerrein Aam 5, Elst, effecten op beschermde soorten, quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, bureau Waardenburg, 21 december 2010.

In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen. Bij graaf- en grondwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen.

3.10 Archeologische waarden

Beleidskader en wettelijk kader

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan¹⁸ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁹ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

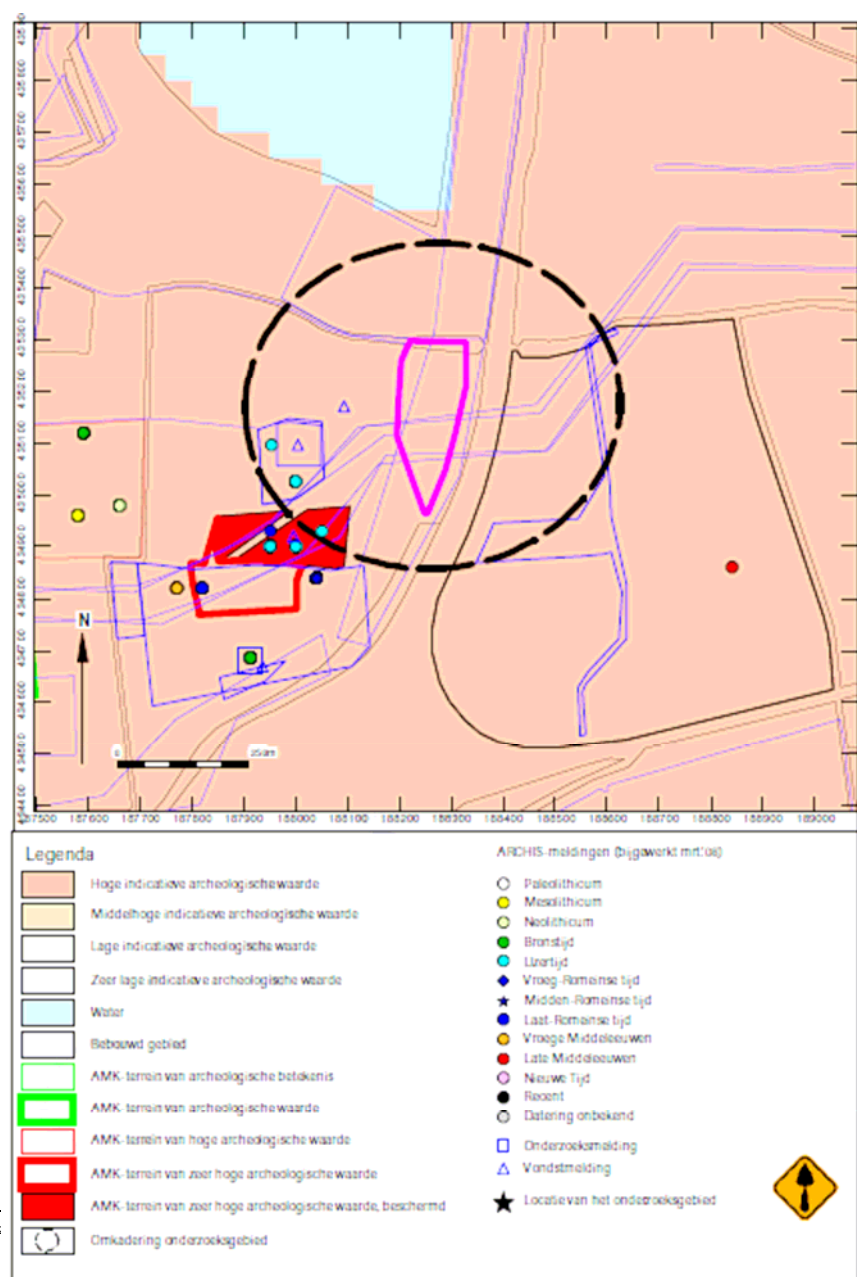
¹⁸ Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001.

¹⁹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

Huidige situatie en onderzoek

Om te bepalen of bij de ontwikkeling van het plangebied de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd²⁰. Het onderzoek is als separate bijlage 5 bij dit plan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat er twee stroomgordels in het plangebied aanwezig zijn: de Kleine Baal en de Ressen stroomgordel. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische waarden aangetroffen. Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Overbetuwe

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg A325. Ten westen en noorden van het plangebied bevinden zich respectievelijk het bedrijventerrein de Merm en het bedrijventerrein de Aam. Aan de noordzijde liggen de wegen Kattenleger en de Bemmelseweg.



Figuur 5. Globale begrenzing plangebied

Plangebied

Het totale perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3 hectare. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied weilanden waarop schapen grazen. Het plangebied heeft daarnaast momenteel een agrarische functie in de vorm van landbouw- en akkerbouwgrond. Op het terrein bevindt zich een voormalig schuurtje.

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied liggen ondergronds buisleidingen van de Gasunie. Halverwege de percelen staat een groepje van tien volgroeide wilgen, die tijdens een storm zijn afgeknakt en ingestort. Het noordelijke deel betreft een voormalig woonerf.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

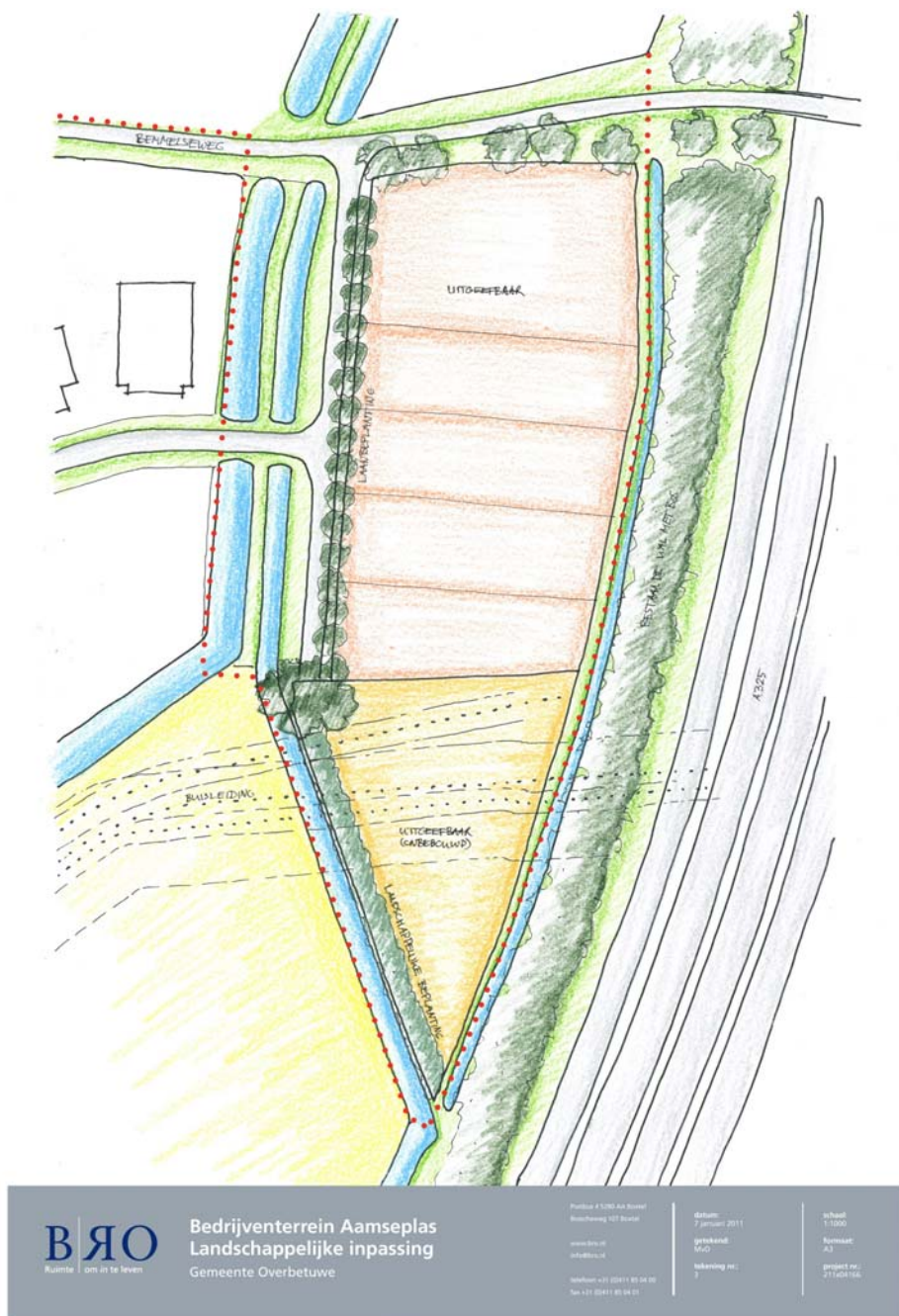
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur ten zuiden van de Bemmelseweg. Op het bedrijventerrein mogen bedrijven tot categorie 3.2. zich vestigen. De bosschages aan de westzijde blijven behouden.

De bestaande watergang blijft behouden en een nieuwe (bredere) watergang wordt over de hele lengte aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. Aan de noordzijde van de Bemmelseweg wordt de nieuwe watergang verder naar het noorden doorgetrokken.

Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan is als bijlage 6 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Wat betreft beeldkwaliteit en inrichting wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein en de voorwaarden die daaraan gesteld zijn. Een selectie van de eisen die daaraan gesteld zijn:

- het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door laanbeplanting met brede (minimaal 5 meter) gazonstroken in de wegprofielen en hagen als erfafscheiding aan de voorzijde van de percelen (overeenkomstig het wegprofiel in Merm)
- de wegprofielen kennen eenzelfde (hiërarchische) opbouw
- bedrijven worden met de voorkant naar de ontsluiting gericht



Figuur 6 Landschappelijke inpassing

5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven. Dit hoofdstuk bevat derhalve de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Aamseplas-Zuid' van de gemeente Overbetuwe bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van bepaalde regels in het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Water' opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

De bestemmingen op de verbeelding zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het bouwvlak en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven.

Water

Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Leiding – Gas

Om de leidingen in de gronden te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Op deze gronden mag derhalve niet gebouwd worden.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 - Bedrijventerrein

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met daaraan ondergeschikt kantoren en dienstverlening. Daarnaast zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Daar waar de aanduiding 'groen' is opgenomen, zijn de gronden tevens bestemd voor groenvoorzieningen. Tevens zijn toegestaan: groothandelsbedrijven, een laad-, losgelegenheid, opslagvoorzieningen, productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen), detailhandel in vuurwerk, detailhandel in auto's, boten en caravans en internet-/webwinkels. Bovendien zijn bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden toegestaan.

Bouwen

De oppervlakte van een kavel bedraagt minimaal 1200 m². Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat ze binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 – Water

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn waterlopen, waterpartijen, waterberging, waterhuishouding, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden toegestaan.

Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 – Leiding – Gas

Om de gasleiding te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden dient vooraf een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verleend te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 6 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen voor ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkingsmogelijkheid, de nadere eisen regeling en de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 – Overige regels

Hierin is de strafbepaling opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 11 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 12 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. FINANCIËLE TOELICHTING

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een bedrijventerrein. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Overbetuwe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren stelt de gemeente een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne) op.

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 waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Externe veiligheid

Bijlage 3: Advies regionale brandweer

Bijlage 4: Flora en fauna

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing

REGELS

