

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hulsbeek'

Gemeente Berg en Dal

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hulsbeek'

Gemeente Berg en Dal
Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P00331
IDN:	NL.IMRO.1945.BPHULSBEEKFASE1-ONW1
Datum:	28 maart 2019
Datum concept:	21 maart 2019
Datum ontwerp:	28 maart 2019
Datum vaststelling:	4 juli 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. T. Onderstal (gemeente Berg en Dal)
Projectteam BRO:	Dhr. mr. R. Osinga, dhr. ir. M. Oosting en mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Bedrijventerrein Hulsbeek, gemeente Berg en Dal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein Hulsbeek in Groesbeek.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Aanleiding en doel	3
1.3 Plangebied	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Beschrijving project	7
2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	8
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
4.1 Milieu	22
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
4.1.2 Luchtkwaliteit	24
4.1.3 Geluidhinder	25
4.1.4 Milieuzonering	27
4.1.5 Externe veiligheid	30
4.1.6 Geur veehouderijen	32
4.1.7 Milieueffectrapportage	33
4.2 Archeologie	38
4.3 Cultuurhistorie	39
4.4 Ecologie	39
4.5 Leidingen en infrastructuur	41
4.6 Verkeer en parkeren	42
4.7 Waterparagraaf	44
4.8 Explosievenonderzoek	47
5. JURIDISCHE ASPECTEN	49

5.1 Algemeen	49
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	49
5.3 Toelichting op de regels	49
5.3.1 Inleidende regels	50
5.3.2 Bestemmingsplanregels	50
5.3.3 Algemene regels	51
5.3.4 Overgangs- en slotregels	52
6. UITVOERBAARHEID	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7. OVERLEG EN INSPRAAK	54
7.1 Overleg	54
7.2 Inspraak	54
7.3 Procedure	54
7.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	55
 SEPARATE BIJLAGEN	
• BRO, <i>Ladderonderzoek nieuw bedrijventerrein Hulsbeek</i>, projectnummer P00331, 12 februari 2019 • Aeres Milieu, <i>Verkennend bodemonderzoek De Mies (ong.) te Groesbeek</i>, rapportnummer AM11374, 18-09-2012 • Ortago, <i>Actualiserend en verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707, Terrein gelegen tussen Mies en Hulsbeek in Groesbeek</i>, rapportnummer 209814-10/R01, 22 maart 2019 • K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bedrijfswoning bedrijventerrein Hulsbeek, Groesbeek, gemeente Berg en Dal</i>, rapportnummer M19 133.401, 27 februari 2019 • Aeres Milieu, <i>Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Mies (ong.) te Groesbeek</i>, rapportnummer AM11374, 11 september 2012 • BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'Bedrijventerrein Hulsbeek' te Groesbeek</i>, projectnummer P00331, 31 januari 2019 • Econsultancy, <i>Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Hulsbeek te Groesbeek</i>, rapportnummer 9516.001, 19 maart 2019 • Aeres Milieu, <i>Infiltratieonderzoek De Mies (ong.) te Groesbeek</i>, rapportnummer AM11374, 18 september 2012 • Aeres Milieu, <i>Actualisatie waterparagraaf Bedrijventerrein Hulsbeek te Groesbeek</i>, projectnummer AM 18603b, 14 maart 2019 • Bodac B.V. Explosieven opsporingsbedrijf, <i>Tussenrapportage explosievenonderzoek de Mies, gemeente Groesbeek</i>, projectnummer 2007, 28 januari 2012 • Gemeente Berg en Dal, <i>Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek</i>	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Berg en Dal is voornemens om aansluitend op bedrijventerrein De Mies een nieuw bedrijventerrein aan te leggen, te weten bedrijventerrein Hulsbeek. Het bedrijventerrein Hulsbeek is verdeeld in een tweetal fasen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het westelijke deel van het bedrijventerrein Hulsbeek, ook wel Hulsbeek fase 1 genoemd.



Topografische kaart met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.2 Aanleiding en doel

De aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek wordt gevormd door de vraag van het lokale bedrijfsleven naar bedrijfskavels in Groesbeek, in aanvulling op het bestaande bedrijventerrein De Mies.

De gewenste ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingplan niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te scheppen, waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat sprake moet zijn van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn, voor zowel burger, ondernemer als gemeente.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Groesbeek, direct ten zuiden van het bedrijventerrein De Mies en ligt ingesloten tussen de wegen Hulsbroek aan de oost- en zuidzijde en Mies aan de noordzijde. Aan de zuidwestkant wordt het plangebied begrensd door de watergang De Hulsbeek. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich enkele agrarische percelen. Voor het overige wordt het plangebied omringd door bebouwing van de kern Groesbeek, met aan de noordzijde onder meer bedrijventerrein De Mies, aan de zuidwestzijde een sporthal en aan de zuidzijde op enige afstand diverse woningen.

Het plangebied bestaat uit delen van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie P, nummer 831 en sectie L, nummer 5712. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en braakliggend. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven op de onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie valt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', zoals dat op 29 augustus 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;

- nutsvoorzieningen.

Het beoogde gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In het volgende hoofdstuk (2) wordt het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 6 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

2.1 Beschrijving project

Het voorliggende plan omvat de realisatie van het bedrijventerrein Hulsbeek, waarbij een totale oppervlakte van 17.843 m² (circa 1,78 hectare) bestemd wordt als uitgeefbaar bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omringd door een groenzone, waarbinnen tevens de benodigde waterberging gerealiseerd dient te worden.

De inrichting van het plangebied is vanuit de randen ontworpen. Door eerst de benodigde openbare ruimte vanuit de omgeving vorm te geven blijft het uit te geven terrein als resultaat over. Het terrein is daardoor zeer flexibel in te delen naar gewenste kavelgroottes.

Op de overgang van openbaar gebied naar de bedrijfskavels wordt rondom een haag geplaatst. Aan de Mies en de Hulsbroek zal een lage haag worden geplaatst van circa 1 meter hoogte. Aan de Hulsbeek wordt een groene zone gerealiseerd met opgaand groen en bomen. Langs de Mies en de Hulsbroek ligt tussen de verharding en de hagen een watergang. De haag en de watergang versterken de eenheid van het bedrijventerrein.

De kavelinrichting en bebouwing zal vergelijkbaar zijn met die van het bedrijventerrein De Mies ten noorden van het plangebied. Door de flexibele indeling van de percelen zijn de inritten nog niet aan te geven. Op het stedenbouwkundig plan zijn mogelijke verkaveling en bijbehorende inritten indicatief ingetekend. Aan de Hulsbroek worden de kavels ontsloten via een parallelle ontsluitingsweg.



Indicatieve verkaveling bedrijventerrein Hulsbeek

2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Met toekennen van de bestemming 'Bedrijventerrein' aan de huidige braakliggende en onbebouwde gronden, wijzigt het gebruik van het plangebied. In de navolgende illustratie is weergegeven hoe de stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied in de toekomst is opgebouwd. Het plangebied zal in de toekomst aansluiten bij de bedrijventerreinen aan de noordzijde van de Mies en de westzijde van de Hulsbroek. De Hulsbeek vormt samen met de bestaande sporthal de overgang naar het woongebied ten zuiden van het plangebied. In de toekomst kan deze structuur aan de andere zijde van de Hulsbroek voortgezet worden.

Het bedrijventerrein wordt aan alle zijden groen ingepast in de bestaande omgeving. Dit zorgt enerzijds voor een groene en samenhangende uitstraling van het terrein. Anderzijds wordt het terrein door de groenzone langs de Hulsbeek fysiek afgeschermd van de naastgelegen woonwijk. Qua bouwhoogten en beeldkwaliteit van de bebouwing wordt aangesloten bij het naastgelegen bedrijventerrein De Mies.



Toekomstige stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de directe omgeving

Samengevat treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen direct in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wel geldt uiteraard het algemene uitgangspunt dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van de uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein, in directe aansluiting op een bestaand bedrijventerrein. Hierbij zijn geen onderwerpen zoals genoemd in het Barro in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

De voorliggende ontwikkeling van een bedrijventerrein betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook vereist. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

en moet dus worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. BRO heeft daarom een ladderonderzoek uitgevoerd in het kader van deze ontwikkeling. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage².

Behoefte

In het onderzoek is aangetoond dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin sprake is van een marktbehoefte vanuit de lokale bedrijvenmarkt in de marktgeregio en specifiek Berg en Dal en Groesbeek, waardoor de realisatie van het bedrijventerrein Hulsbeek fase 1 wenselijk is:

- Er is geen sprake meer van terstond uitgifbaar terrein binnen de gemeente Berg en Dal en specifiek ook Groesbeek als belangrijkste vestigingsplaats voor bedrijven binnen de gemeente. Daarmee is de gemeente niet in staat om in te spelen op vragen voor uitbreiding of verplaatsing van lokale bedrijven, terwijl op grond van de historische uitgifte in de periode 2003-2017 verwacht mag worden dat de behoefte aan uitgifbare kavels in Berg en Dal tot en met 2025 indicatief 2 - 3 hectare bedraagt.
- In de rest van de marktgeregio (straal van 8 km rondom Groesbeek) is het terstond uitgifbare aanbod ook zeer beperkt of afwezig, zeker voor lokaal georiënteerde bedrijven. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen binnen de marktgeregio die op korte termijn voorzien in de uitgifte van nieuwe kavels.
- Op lokaal niveau (gemeente Berg en Dal en Groesbeek) is er daarnaast duidelijk sprake van een marktspanning binnen de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Er is in vierkante meters sprake van een tekort en ook kwalitatief is er sprake van een mismatch. Het bestaande aanbod is voor een groot deel (zeer) kleinschalig van omvang (<300 m² bvo) en verspreid gelegen, zeker in de gemeente Berg en Dal. In de rest van de marktgeregio is er meer aanbod, maar varieert de ligging, uitstraling en kwaliteit ervan sterk. Er zijn slechts weinig moderne panden (bouwjaar na 2001) beschikbaar van wat grotere omvang (tussen 300 en 1.000 m²), terwijl passende en representatieve kwaliteit steeds belangrijker worden in de markt voor bedrijfsruimten.
- Vanuit de groei van het aantal bedrijfsvestigingen en het landelijke trendbeeld is er binnen de gemeente ook met name vraag in de sector dienstverlening en vanuit bedrijvigheid met een lagere milieucategorie te verwachten. Het bedrijventerrein Hulsbeek, dat een profiel als overgangsgebied heeft, kan in die behoefte voorzien.
- Voor bedrijventerrein Hulsbeek fase 1 is bovendien al concrete interesse vanuit bedrijven. Specifiek zijn dit de Groesbeekse bedrijven Active Studio, Fysio024 en Van Kesteren. Active Studio en Fysio024 krijgen een plek tegen de woonwijk aan. Deze bedrijven, in een lichte milieucategorie, functioneren als overgangsgebied³.

Aanvaardbaarheid effecten

Gezien de hierboven aangetoonde behoefte leidt de ontwikkeling van Hulsbeek fase 1 niet tot verstoring van de bedrijfstvastgoedmarkt in Berg en Dal of de marktgeregio of tot onaanvaardbare leegstandseffecten. De totale toevoeging (1,78 ha) is daarbij zeer beperkt in relatie tot de totale omvang van de markt. Uitgaande van verplaatsing in combinatie met uitbreiding van bestaande lokale bedrijfsvestigin-

² BRO, *Ladderonderzoek nieuw bedrijventerrein Hulsbeek*, projectnummer P00331, 12 februari 2019

³ <http://www.regio024.nl/nieuws/berg-en-dal/107-redactie/32571-start-ontwikkeling-bedrijventerrein-hulsbeek-in-groesbeek>

gen binnen de kern / gemeente zal er wel sprake zijn van een leegstandseffect. Verplaatsende bedrijven laten immers een bedrijfsruimte achter. In welke mate deze panden heringevuld worden is echter sterk afhankelijk van de courantheid van het desbetreffende vastgoed.

Van deze drie bedrijven die zich momenteel concreet zouden willen vestigen op Hulsbeek fase 1 laten alleen Fysio024 en Active Studio bestaande bedrijfsruimte achter (Van Kesteren betreft een uitbreiding):

- Fysio024 (Ambachtsweg) huurt nu een kleinschalige ruimte in het winkelpand van Wennekers slapen. Deze leegstand zal niet leiden tot onaanvaardbare effecten.
- Active Studio is momenteel gevestigd aan de Margrietstraat in Groesbeek. Een buurtwinkelstrip waar al meerdere panden leegstaan (Margrietstraat 1b, 115 m² en Margrietstraat 9, 244 m², voormalige Zeeman). De uitstraling van deze panden is matig, waardoor herinvulling op korte termijn niet direct te verwachten is. Herontwikkeling van deze locatie naar een andere functie (bijv. wonen) is wenselijk om verpaupering tegen te gaan.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De huidige bestemming van de ontwikkellocatie is 'Agrarisch', waardoor de locatie in beginsel niet als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt. De locatie wordt echter niet overeenkomstig die bestemming gebruikt (ligt braak) en zou daardoor, in combinatie met zijn ligging te midden van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing (bedrijventerrein, woningen, sporthal en hoofdontsluitingsweg Hulsbroek), toch redelijkerwijs tot het bestaand stedelijk gebied gerekend kunnen worden. Daarbij is de ontwikkeling feitelijk een uitbreiding van het belangrijkste en grootste bedrijventerrein in de gemeente (aaneengesloten terreinen De Mies en Bedrijventerreinen I/II), waardoor de locatie zeer passend is, met name voor bedrijven in een lagere milieucategorie. Andere locaties elders binnen het bestaand stedelijk gebied waar een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd zou kunnen worden zijn in Groesbeek en de gemeente Berg en Dal niet voorhanden of zijn niet vergelijkbaar qua kenmerken en kwaliteiten. Hiervoor is al aangegeven dat ook binnen de bestaande bedrijfsruimtemarkt duidelijk sprake is van een marktspanning, zowel kwantitatief (tekort aan vierkante meters) als kwalitatief (mismatch qua omvang, ligging, uitstraling en kwaliteit). Specifiek geldt voor Van Kesteren dat uitbreiding op een andere locatie ook niet wenselijk is (ruimtelijk en financieel) gezien de huidige vestiging direct ten noorden van de planlocatie.

Samengevat is bij de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein dus sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan ruimte voor een bedrijventerrein waarin binnen het bestaand stedelijk gebied niet kan worden voorzien. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017) richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- a. Ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
- b. Zorgdragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- c. Een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- d. Een gezonde en veilige leefomgeving.

Bedrijventerreinen

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudendheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en veel aandacht voor het revitaliseren van bestaande terreinen.

De provincie en haar partners streven samen naar aantrekkelijke werklocaties die bijdragen aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goed vestigingsklimaat in Gelderland. Om regionale economische ontwikkelingen te faciliteren zijn voldoende voorraden werklocaties van de juiste kwaliteiten op de juiste locatie gewenst. Een belangrijk instrument om dit doel te bereiken is regionale programmering. Hiermee wordt gezorgd dat het beschikbare aanbod aan werklocaties kwalitatief goed aansluit bij de marktvraag en de regionale economische ambities en kracht van het gebied. In goede afstemming

met de regio zorgt de provincie ervoor dat het aanbod beschikbaar is op de juiste locaties. Ook het aspect bereikbaarheid speelt hier mee. De uitgangspunten zijn zorgvuldig ruimtegebruik en de Ladder voor duurzame verstedelijking: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Voor elke Gelderse regio is hiertoe een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld, waarin afspraken worden gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen.

Arnhem Nijmegen City Region

Daarnaast omschrijft de provincie Gelderland in haar Omgevingsvisie de ambitie, de opgave en haar accenten in verantwoordelijkheden en aandachtspunten voor de verschillende gebieden die in de provincie onderscheiden kunnen worden, waaronder de Arnhem Nijmegen City Region, waarbinnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is. De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking: doorontwikkeling van zowel topsectoren als de basiseconomie. Een goed vestigingsklimaat, met een goede bereikbaarheid, levendige steden en een aantrekkelijk woonmilieu zijn daarbij cruciaal;
- Bereikbaar en verbonden: bereikbaarheid waarborgen door verdere verbeteringen van de bestaande infrastructuur van weg, water en spoor. De principes van beter benutten, bundelen en verknopen zijn hierbij leidend;
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking: voor bedrijventerreinen gelden programmeringsafspraken, die up to date moeten worden gehouden in het licht van de sterke economische dynamiek;
- Gebiedskwaliteiten benutten: natuur en landschap zijn belangrijke kwaliteiten voor de stadsregio. Het is van belang de kwaliteiten van het buitengebied te verbinden met ruimte en mogelijkheden tot ontwikkeling. De provincie wil waar mogelijk ruimte bieden voor ontwikkelingen, mits deze de kwaliteiten van het gebied vergroten (ja, mits).

Afweging

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek draagt bij aan de versterking van de economische structuur en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Voor de toetsing aan het Regionaal Programma Bedrijventerreinen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening (juni 2017) wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Artikel 2.3.1 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op werklocaties. In artikel 2.3.1.1 is opgenomen dat de betrokken gemeenten per regio een Regionaal Programma Werklocaties opstellen voor de typen werklocaties, waarvan Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat voor die regio afspraken nodig zijn.

In artikel 2.3.3.1 zijn de regels voor bedrijventerreinen opgenomen:

1. In bestemmingsplannen worden bedrijventerreinen of een uitbreiding daarvan slechts toegestaan indien deze passen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma's als bedoeld in artikel 2.3.1.1.
2. In afwijking van het eerste lid kan, ondanks strijdigheid met het Regionaal Programma Werklocaties, een bestemmingsplan bedrijventerreinen of de uitbreiding daarvan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden; en
 - c. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.
3. In de situatie als bedoeld in het tweede lid wordt het betreffende bedrijventerrein of de uitbreiding daarvan bij de eerstvolgende actualisatie in het Regionaal Programma Werklocaties opgenomen.
4. Bij het maken van regionale afspraken omtrent bedrijventerreinen dienen de regiogemeenten rekening te houden met de artikelen 2.3.3.2 tot en met 2.3.3.4.

Het voorliggende bedrijventerrein Hulsbeek betreft een lokaal bedrijventerrein. Bij nieuwe lokale bedrijventerreinen mag een kavelgrootte worden toegestaan van ten hoogste 0,5 hectare. Een ruimere kavelgrootte is uitsluitend mogelijk indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt (artikel 2.3.3.3 Omgevingsverordening).

Afweging

De toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan het Regionaal Programma Werklocaties is opgenomen in paragraaf 3.3. Wat betreft de kavelgrootte worden kavels van maximaal 5.000 m² mogelijk gemaakt. Het plan sluit daarmee aan bij de maximale kavelmaat voor nieuwe lokale bedrijventerreinen.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Programma Werklocaties - Ruimte voor Economische Ontwikkeling

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Dit staat nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de

weg. De regio Arnhem-Nijmegen heeft daarom een Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld. De doelstellingen van het RPW zijn:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel;
- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid;
- In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod;
- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.

Wat betreft bedrijventerrein is er in de regio Arnhem-Nijmegen sprake van een overprogrammering van circa 148 hectare. Daarnaast sluit het aanbod kwalitatief niet aan op de vraag. De regio wil sturen op het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Hiervoor zal het nodig zijn om een aantal bedrijventerreinen (of delen daarvan) te schrappen, getoetst op de bestaande overprogrammering.

Het beoogde bedrijventerrein Hulsbeek betreft een lokaal bedrijventerrein. Uitgangspunt voor de lokale terreinen is dat alle gemeenten met een bestaand aanbod ruimte houden om de voorspelde vraag t/m 2025 te kunnen laten landen. Het is belangrijk dat lokaal gebonden bedrijvigheid een plek kan hebben en houden in een gemeente. Gemeenten die de komende jaren (dus tot 2020) meer uitgeven dan er op grond van de vraagberekeningen t/m 2025 is berekend, mogen nieuw terrein ontwikkelen.

Afweging

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek is reeds voorzien in het Regionaal Programma Werklocaties, zoals in de navolgende afbeelding zichtbaar is. Het terrein sluit in kwalitatieve en kwantitatieve zin aan op de vraag aan lokale bedrijventerreinen. Middels deze ontwikkeling wordt dan ook een bijdrage geleverd aan het bereiken van een evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Lokale bedrijvigheid kan hierdoor een plek hebben en houden in de gemeente Berg en Dal. Het plan is kortom passend binnen het Regionaal Programma Werklocaties.

Plannen	Gemeente	Berg en Dal	
		Hulsbeek fase 1	Hulsbeek fase 2
	Totaal uitgeefbaar (ha)	2,82	6,01
	Gepland voor (jaartal)	2020	2030
	Maximaal toegestane hindercategorie	3.1	
	IVB-inrichting uitgesloten	Ja	Nee
	Doelgroep	Lokale bedrijven gemengd. Veel bouw. Hoort bij de Mies.	Lokale bedrijven gemengd. Veel bouw. Hoort bij de Mies.

Bedrijventerrein Hulsbeek (voorliggende fase 1), zoals opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek een toekomstvisie voor Groesbeek vastgesteld: de Strategische Visie Groesbeek 2025. Deze visie schetst de koers van de gemeente tot het jaar 2025. In de strategische visie worden belangrijke ontwikkelingen beschreven. Het gaat hier onder andere om maatschappelijke ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de samenleving. De drie belangrijkste ontwikkelingen in het kort zijn:

- Samenwerken aan zorg: zorgen voor elkaar, dichtbij en met de juiste balans tussen zelfredzaamheid en professionele zorg. De zorgsector ontwikkelt mee. De gemeente maakt het aantrekkelijk voor jonge (zorg)professionals om hier te wonen en werken.
- Jong, gezond en actief: werken aan ontmoeting, gezondheid en levendigheid. Focus op de jeugd en investeren in sport.
- Spannend landschap: werken aan een nog mooiere gemeente waar iedereen van kan genieten. Inspelen op recreatie en toerisme. Voortbouwen op de unieke kwaliteiten van het landschap.

In de visie wordt ook beschreven hoe de gemeente met deze ontwikkelingen om wil gaan in de toekomst. De Strategische visie vormt de basis voor het maken van beleid en voor gemeentelijke besluiten.

Wat betreft werken is een gezonde lokale economie met voldoende werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat een speerpunt. Een van de ambities is de revitalisering en uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De focus ligt op de uitbreiding van het bedrijventerrein de Mies/Hulsbeek. Overige ontwikkelingen zullen kleinschalig en verspreid over de gemeente plaatsvinden.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek is in lijn met de focus van de strategische visie op de uitbreiding van dit terrein. Dit project draagt bovendien bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat en een gezonde lokale economie. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de Strategische Visie Groesbeek 2025.

Structuurvisie Groesbeek 2025

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek heeft op 27 juni 2013 de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. Met deze structuurvisie schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Groesbeek voor de periode tot 2025. De structuurvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de (voormalige) gemeente, het landelijk gebied en de dorpen.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangewezen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Hulsbeek fase 1. Dit bedrijventerrein zal naar verwachting kunnen voorzien in de behoefte tot minimaal 2020.

Afweging

Het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie, aangezien het plangebied is aangewezen voor de uitbreiding van dit bedrijventerrein.

Economische visie Gemeente Berg en Dal 2017-2021

In de economische visie van de gemeente Berg en Dal staan de ambities en doelen van de gemeente Berg en Dal op economisch terrein. De visie bevat een uitgebreide analyse van de huidige situatie van de lokale economie. Daarnaast benoemt de visie de speerpunten en actielijnen die de komende jaren worden uitgewerkt in concrete acties. De gemeenteraad heeft de visie op 9 maart 2017 vastgesteld.

De ambitie is een meer vitale en duurzame economie te creëren, met levendige kernen en een dynamisch buitengebied binnen een kwalitatief zeer aantrekkelijke omgeving. Vitaal betekent met voldoende flexibiliteit en ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, terwijl duurzaam een goede balans inhoudt tussen economische groei (profit), arbeidsmarkt (people) en leefomgeving (planet).

Om invulling te geven aan de ambitie zijn de volgende vier economische hoofddoelen geformuleerd:

- Stimuleren dat de werkgelegenheid binnen de gemeente zoveel mogelijk wordt behouden en zo mogelijk uitgebreid, door onder andere bestaande bedrijven en instellingen die zich verder willen ontwikkelen zo goed mogelijk te faciliteren en nieuwe ondernemers de ruimte te bieden om te starten of zich in de gemeente te vestigen;
- Bedrijven en instellingen waar mogelijk ondersteunen bij het vergroten van hun concurrentiekracht, onder andere door meer onderlinge samenwerking en innovatie;
- Bevorderen dat de bestedingen binnen de gemeente toenemen, onder andere via toerisme, evenementen, nieuwe economische dragers op het platteland, versterking van lokale netwerken/ketens, eigen gemeentelijke inkoop/aanbesteding (voor zover mogelijk), e.d.;
- Faciliteren dat het voorzieningenniveau binnen de gemeente zoveel mogelijk op peil blijft, onder meer door vergroten van bestedingen, het stimuleren van samenwerking en het bieden van ruimte aan goede plannen.

De bedrijventerreinen in de gemeente hebben een sterke lokale oriëntatie, waar de bedrijven hechten aan lokale samenwerkingspartners, personeel en afzetmogelijkheden. In de visie is een aantal trends en ontwikkelingen beschreven op het gebied van bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijventerrein trekt sinds kort (na de economische crisis) weer aan. De verwachting is dat de markt voor bedrijventerreinen in toenemende mate het karakter krijgt van een vervangingsmarkt, hoewel vooralsnog wel vraag blijft bestaan naar uitbreidingsruimte. Bedrijven in sommige sectoren hebben namelijk de behoefte om zich te clusteren om daarmee vernieuwing aan te jagen. Daarnaast is er sprake van een tendens richting functiemenging, zowel via werken in woongebieden, als via andere functies op bedrijventerreinen en in het buitengebied. Bedrijventerreinen vormen steeds minder een afgelegen gebied met 'blokkendozen', maar een werkmilieu waarin zo goed mogelijk wordt ingespeeld op wensen van bedrijven en werknemers qua gebouwconcepten, gezamenlijke voorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Afweging

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Mies in Groesbeek, door middel van de ontwikkeling van Hulsbeek fase 1, wordt in de economische visie genoemd als een van de maatregelen om de beschreven ambities en doelen te realiseren. Het voorliggende plan is hierdoor passend binnen de economische visie. Tevens wordt het beperkte aanbod aan direct uitgeefbaar bedrijventerreinen in de visie genoemd als een zwakte. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt nieuw bedrijventerrein gecreëerd, waardoor het tekort zal afnemen.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek speelt in op de trends die zijn gesignaleerd in de economische visie. Op een deel van het bedrijventerrein zal sprake zijn van functiemenging tussen bedrijven, diensten en wonen. Op het meest zuidoostelijke deel van het terrein wordt namelijk één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn een gezondheidscentrum en een fitnesscentrum concrete geïnteresseerde partijen voor een kavel, waardoor een mix van functies ontstaat. De openbare ruimte op het terrein zal hoogwaardig worden ingericht, met ruimte voor groenvoorzieningen en waterberging. Ook qua bebouwing wordt een kwalitatief hoogwaardig terrein nagestreefd. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is hiermee passend binnen de Economische visie Gemeente Berg en Dal 2017-2021.

Woonagenda Berg en Dal 2017-2025

In 2016 heeft de gemeente Berg en Dal een woningmarktonderzoek uitgevoerd om beter zicht te krijgen op de woningmarktopgaven voor de komende jaren. Om hier concreet invulling aan te geven heeft de gemeente in 2017 de Woonagenda Berg en Dal 2017-2025 vastgesteld. Het doel van de woonagenda is om een overzicht te geven van de woningmarktopgaven voor de gemeente Berg en Dal voor de periode 2016 tot en met 2025. Hierin legt de gemeente vast wat haar visie is en op welke manier zij richting geeft aan de verschillende opgaven op het gebied van het wonen. Het is daarnaast ook een uitnodiging aan inwoners, zorgpartijen, projectontwikkelaars en corporaties om een bijdrage te leveren aan het prettig wonen in de gemeente Berg en Dal.

In de kern Groesbeek zullen naar verwachting in de periode 2015 tot en met 2024 tussen de 155 tot 460 extra woningen zijn benodigd. De gemeente gaat voor deze periode vooralsnog uit van maximaal 668 extra woningen in de gehele gemeente, zoals is vastgelegd in de regionale afspraken met de Subregio Nijmegen. Omdat er al de nodige plannen liggen, is er in beginsel weinig ruimte voor nieuwe initiatieven. Om toch flexibel in te kunnen spelen op veranderingen wil de gemeente ruimte blijven bieden aan nieuwe initiatieven die inspelen op de veranderende vraag.

In de woonagenda is geen specifiek beleid opgenomen met betrekking tot bedrijfswoningen.

Afweging

Het voorliggende bestemmingsplan maakt één bedrijfswoning mogelijk in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied, aansluitend op de bestaande woonwijken die aan deze zijde van het nieuwe bedrijventerrein zijn gelegen. Deze bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt vanuit een concrete be-

hoeft en sluit daarom aan bij de vraag. Omdat slechts sprake is van de toevoeging van één bedrijfs-woning aan de woningvoorraad, is dit planvoornemen niet in strijd met de Woonagenda Berg en Dal 2017-2025.

4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op het plangebied zelf en met invloeden vanuit het plangebied op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Aeres Milieu heeft in 2012 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁴.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond van het oorspronkelijk maaiveld plaatselijk licht verontreinigd is met zink, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium.

De plaatselijk op de locatie aanwezige ophooglaag met een maximale dikte van circa 1 meter is in overleg met de gemeente Groesbeek niet in het verkennend bodemonderzoek betrokken. Deze ophooglaag is ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek tijdelijk opzij gezet, zodat het bodemonderzoek vanaf het oorspronkelijk maaiveld is uitgevoerd. Geadviseerd wordt om de milieuhygiënische kwaliteit van de ophooglaag alsnog middels een uit te voeren indicatieve partijkeuring te beoordelen.

⁴ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek De Mies (ong.) te Groesbeek, rapportnummer AM11374*, 18-09-2012

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

In maart 2019 is een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁵, die als separate bijlage bij deze toelichting wordt gevoegd.

Visueel bevat de ophooglaag sporen tot een zwakke bijmenging met baksteen, puin en/of kolen. De oorspronkelijke bodem bevat plaatselijk sporen tot een zwakke bijmenging met puin. Uit de analysesresultaten blijkt dat zowel de ophooglaag als de oorspronkelijke bodem licht verontreinigd is met PAK en lokaal tevens met molybdeen en nikkel. De aangetoonde verontreinigingen zijn deels te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Mogelijk zijn de verhoogde concentraties aan barium van nature in het grondwater aanwezig.

In twee van de zes mengmonsters is asbest aangetoond. Het betreft een gewogen gehalte van 0,98 en 10,5 mg/kg d.s.

Er zijn geen chemische parameters aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Aangezien de aangetoonde gehalten asbest onder de helft van de interventiewaarde (>50 mg/kg d.s.) liggen, wordt een nader bodemonderzoek asbest niet zinvol geacht.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein.

⁵ Ortageo, *Actualiserend en verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707, Terrein gelegen tussen Mies en Hulsbroek in Groesbeek*, rapportnummer 209814-10/R01, 22 maart 2019

4.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

In bijlage 3A van de Regeling NIBM worden categorieën van ontwikkelingen genoemd die binnen een bepaalde omvang niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hierin is de ontwikkeling van niet meer dan 100.000 m² bvo kantoren en één ontsluitingsweg aangemerkt als NIBM. In geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is de ontwikkeling van niet meer dan 200.000 m² bvo kantoren NIBM. Voor woningbouwlocaties is sprake van een NIBM-grens bij niet meer dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en niet meer dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein is qua omvang beduidend kleiner dan de bovengenoemde woningbouw- en kantorenlocaties. In paragraaf 4.6 wordt toegelicht dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van de toegestane bedrijfsbebouwing op het terrein 14.274 m² zal bedragen. Dit is beduidend minder ruimtebeslag dan 1.500 woningen of 100.000 m² bvo kantoren.

De ontwikkelingen van 1.500 woningen of 100.000 m² bvo kantoren zijn bovendien projecten met een grotere verkeersgeneratie dan het voorliggende bedrijventerrein. In paragraaf 4.6 is berekend dat de maximale verkeersgeneratie van het bedrijventerrein 1.963 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag zal bedragen.

De verkeersgeneratie van 1.500 woningen bedraagt op basis van de CROW-rekentool 8.147 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van gemiddelde woningen in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek. De verkeersgeneratie van 100.000 m² bvo aan kantoren bedraagt 8.775 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van een kantoor zonder baliefunctie in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek.

De genoemde kantoor- en woningbouwontwikkelingen in de Regeling NIBM zijn kortom van een grotere omvang en hebben een beduidend grotere verkeersgeneratie als de voorliggende bedrijventerreinontwikkeling. Hierdoor kan redelijkerwijs ervan uitgegaan worden dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hulsbeek binnen het 3% criterium van de NIBM-grens blijft. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De ontwikkeling draagt daarnaast niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De te realiseren bedrijfsgebouwen zijn geen geluidgevoelige objecten. Een bedrijfswoning is volgens de Wet geluidhinder echter wel een geluidgevoelig object. Binnen het plangebied wordt één bedrijfswoning mogelijk gemaakt op de meest zuidoostelijke bedrijfskavel. Voor deze bedrijfswoning heeft K+ een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, omdat deze binnen de geluidzones van de wegen Hulsbroek en Mies komt te liggen. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁶.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaaï van de Hulsbroek. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij de gemeente Berg en Dal dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industrielowaaï in het kader van het op te stellen bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Voor de milieu-involed van de toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4 Milieuzonering.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere toelaatbare waarde en het realiseren van voldoende geluidwerende gevel(s) conform het Bouwbesluit bestaan er vanuit geluidhinder van verkeerslawaaï geen belemmeringen voor de realisatie van de bedrijfswoning. In de woning zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De procedure voor de hogere toelaatbare waarde loopt gelijktijdig met de procedure van het voorliggende bestemmingsplan.

⁶ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bedrijfswoning bedrijventerrein Hulsbeek, Groesbeek, gemeente Berg en Dal*, rapportnummer M19 133.401, 27 februari 2019

4.1.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Het wijzigen van de bestemming van het plangebied is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon-, leef- en werkklimaat gegarandeerd is. Tevens dienen eventuele bedrijven (in de omgeving) door de nieuwe functie niet in hun activiteiten te worden gefrustreerd.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, in aansluiting op een reeds bestaand bedrijventerrein. In verband met de aanwezigheid van woningen in de omgeving, worden binnen 50 meter afstand van burgerwoningen uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Binnen de zone van 50 tot 100 meter van de burgerwoningen worden uitsluitend bedrijven van de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. Op het deel van het bedrijventerrein dat op meer dan 100 meter van de burgerwoningen gelegen is, worden bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 toegestaan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de in de omgeving gelegen milieugevoelige functies onaanvaardbare hinder zouden kunnen ondervinden van de in de toekomst ter plaatse te vestigen bedrijvigheid. In de navolgende afbeelding zijn de mogelijke milieucategorieën op het bedrijventerrein gevisualiseerd.



Mogelijke milieucategorieën vanuit zonering ten opzichte van woningen

In de omgeving van het plangebied zijn verder ook geen (agrarische) bedrijven gelegen die door de bestemmingswijziging tot 'Bedrijventerrein' in hun functioneren belemmerd worden. Er bestaan kortom vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen.

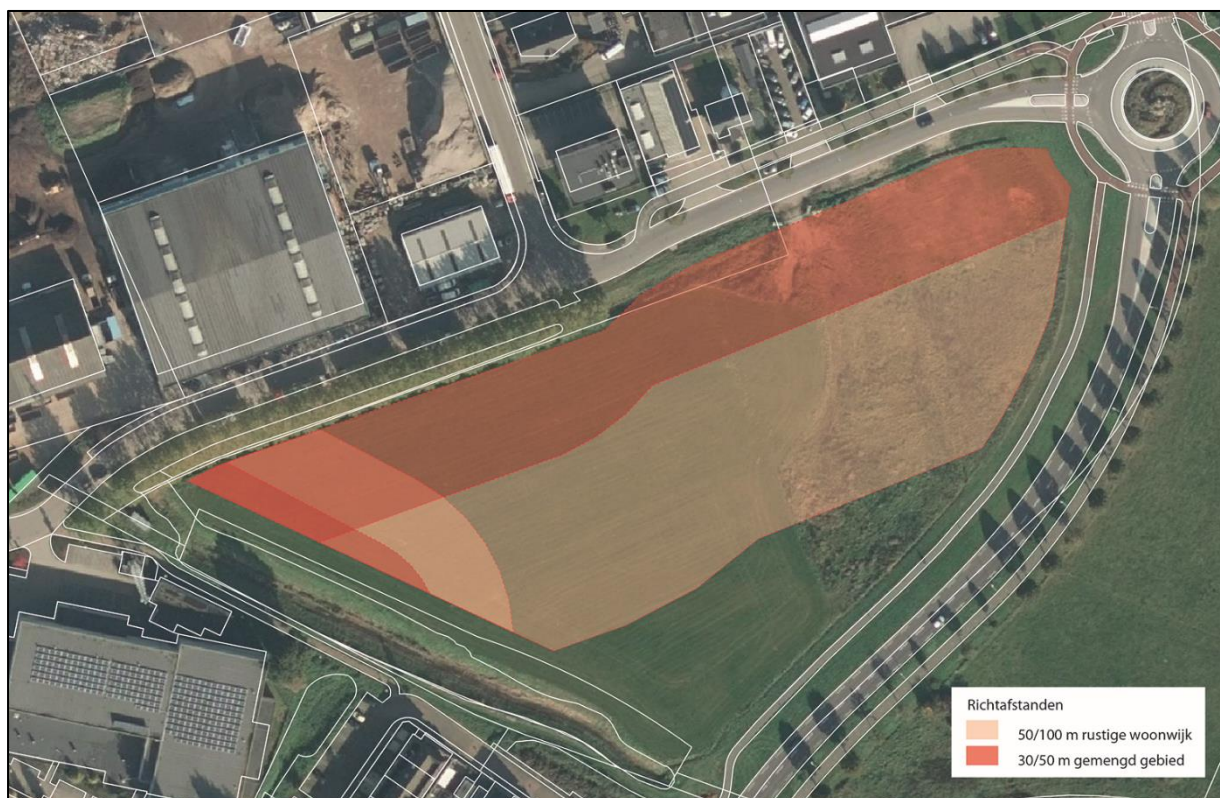
Binnen het plangebied wordt één bedrijfswoning mogelijk gemaakt op de meest zuidoostelijk gelegen bedrijfskavel. Een bedrijfswoning is een milieugevoelige functie. Getoetst dient te worden of in deze bedrijfswoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd mogen omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt door de bedrijfswoning.

Ten noorden van het bedrijventerrein Hulsbeek is het bestaande bedrijventerrein De Mies gelegen. Op dit terrein zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten wordt een richtafstand van 100 meter geadviseerd. De afstand geldt van de grens van de bedrijfsbestemming tot de uiterste grens waar de woning gebouwd mag worden. In de navolgende afbeelding is de contour van 100 meter vanuit de bedrijven op De Mies weergegeven.

De richtafstand van 100 meter is van toepassing op een rustige woonwijk of rustig buitengebied. De omgeving van het plangebied kan echter worden gekwalificeerd als een gemengd gebied. Het plangebied zelf zal namelijk worden ingericht als bedrijventerrein en is reeds gelegen naast het bedrijventerrein de Mies. In de verdere omgeving komen daarnaast diverse functies voor, zoals een sporthal en

woningen. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 50 meter. De contour van 50 meter is eveneens ingetekend op de onderstaande afbeelding.

De ten zuidwesten van het plangebied gelegen sporthal betreft een activiteit van milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt een richtafstand van 50 meter geadviseerd voor geluid en 0 meter voor de andere aspecten. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 30 meter. Deze contouren zijn eveneens ingetekend in de navolgende afbeelding.



Richtafstanden bedrijventerrein De Mies en sporthal

Aangezien de beoogde bedrijfswoning niet binnen de richtafstanden van 30 meter voor de sporthal en 50 meter voor de bedrijven op het terrein De Mies komt te liggen, worden deze bestaande bedrijven niet in hun functioneren beperkt en zal in de bedrijfswoning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naast hinder als gevolg van omliggende functies dient ook de mogelijke hinder van bedrijven op het bedrijventerrein Hulsbeek zelf onderzocht te worden. Bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 zijn in principe inpasbaar in een woonomgeving en kunnen daardoor zonder problemen worden toegestaan naast de bedrijfswoning. Voor bedrijven in hogere milieucategorieën moet een bepaalde afstand in acht worden genomen tot een bedrijfswoning bij een ander bedrijf. De beoogde bedrijfswoning legt

hierdoor beperkingen op aan de maximale milieucategorie van bedrijvigheid die in de directe omgeving op het terrein toegelaten kan worden. Voor een bedrijf van categorie 3.1 dient een richtafstand van 30 meter in acht genomen te worden tot de bedrijfswoning (op basis van een ligging in gemengd gebied). Voor een bedrijf van milieucategorie 3.2 moet een richtafstand van 50 meter in acht worden genomen tot de bedrijfswoning.

De bovenstaande richtafstanden tot de bedrijfswoning moeten worden gerespecteerd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Een kortere afstand van bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 tot de bedrijfswoning kan alleen worden toegestaan, indien uit onderzoek blijkt dat in de bedrijfswoning sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal bij de verkoop van de bedrijfskavel waar de bedrijfswoning gerealiseerd zal worden privaatrechtelijk worden vastgelegd tussen de gemeente en de koper dat sprake is van een bedrijfswoning. De toekomstige bewoners van de bedrijfswoning zal hierdoor een zekere mate van hinder moeten accepteren, vanwege de ligging op een bedrijventerrein.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein en één bedrijfswoning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is een woning een kwetsbaar object en zijn bedrijfsgebouwen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de omgeving (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder

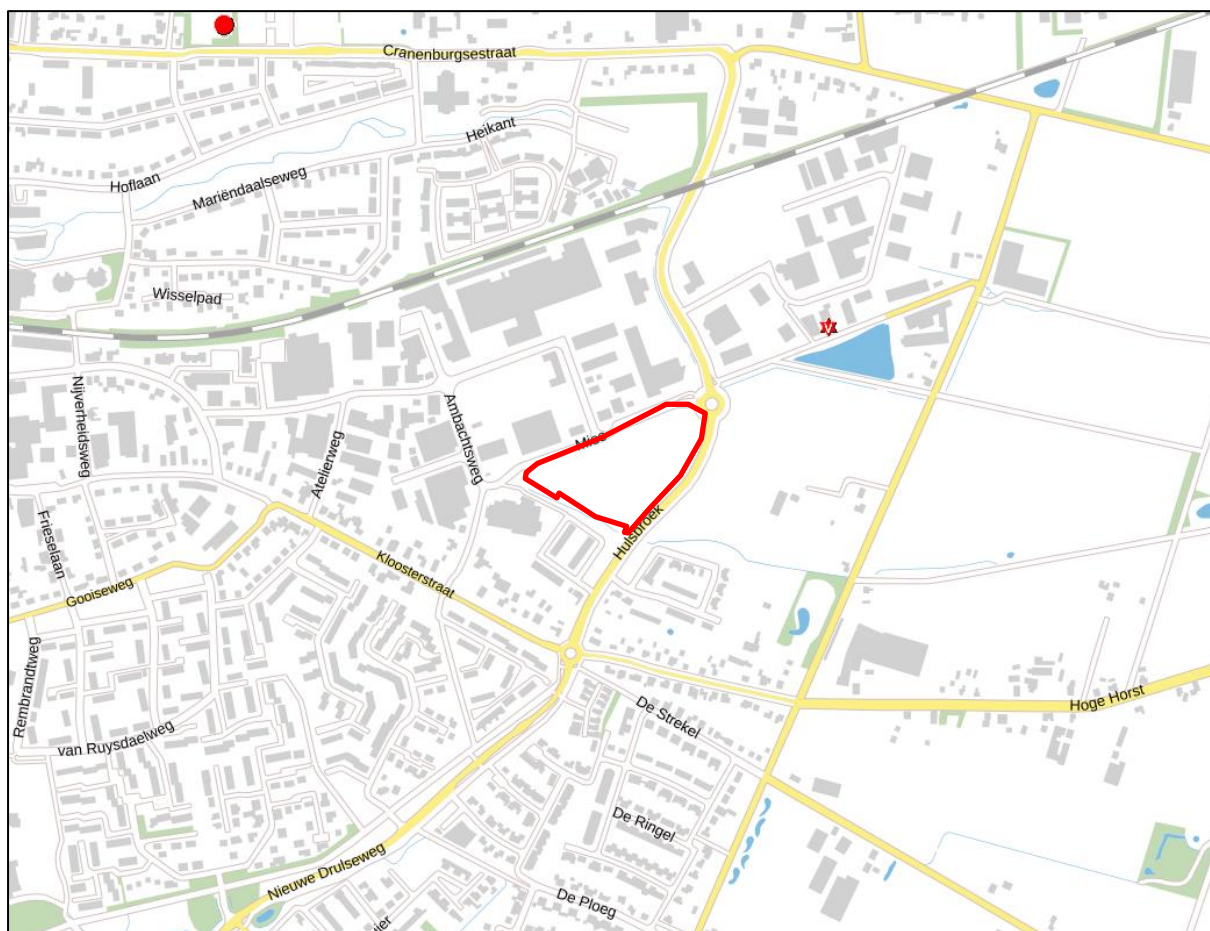
meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

Risicovolle bedrijvigheid

Binnen het plangebied zelf worden geen risicovolle bedrijven mogelijk gemaakt.

Op circa 220 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een inrichting aan De Ren 6, waar opslag van vuurwerk plaatsvindt. Deze inrichting heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Gezien de tussenliggende afstand reikt het invloedsgebied van deze inrichting ook niet tot het plangebied.

Voor het overige zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied gelegen.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (rood omlijnd)

Risicovol transport over de weg

In de wijde omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats over wegen.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 300 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn tussen Nijmegen en Kleve. Deze spoorlijn is momenteel niet in gebruik en naar verwachting zal over deze spoorlijn ook in de toekomst geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Vanuit de ligging ten opzichte van de spoorlijn bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Risicovolle buisleidingen

Binnen het plangebied en de omgeving zijn geen ondergrondse transportleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig, waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied.

4.1.6 Geur veehouderijen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Berg en Dal heeft voor haar grondgebied de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 vastgesteld.

Op basis van deze geurverordening geldt een vaste afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij van minimaal 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

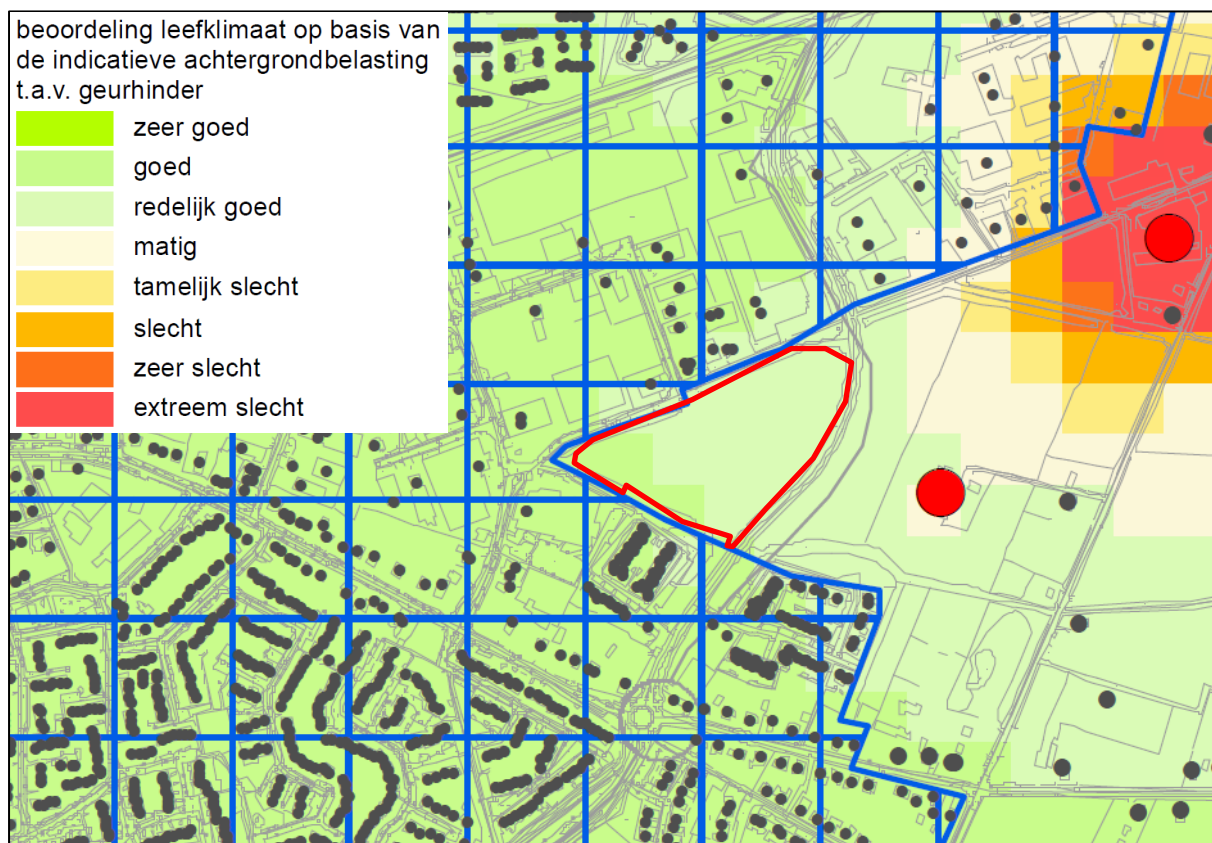
De te realiseren bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn geurgevoelige objecten. Toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen is dan ook noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op circa 285 meter ten noordoosten van het plangebied en is hiermee gelegen buiten de vaste afstand van 50 meter. Gezien deze grote tussenliggende afstand zal in het plangebied geen geurhinder worden ondervonden als gevolg van deze veehouderij.

Uit de geurbelastingskaart bij de plan-MER die is uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' blijkt bovendien dat het woon- en leefklimaat in het plangebied redelijk goed tot goed is.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder - huidige situatie'. Bron: Plan MER bestemmingplan buitengebied gemeente Groesbeek

4.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt een bedrijventerrein ontwikkeld. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor '*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein*' (categorie D11.3) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

In dit geval is weliswaar sprake van de aanleg van een industrieterrein, maar wordt slechts een oppervlakte van 17.843 m² aan bedrijventerrein ontwikkeld, beduidend minder dan de bovengenoemde drempelwaarde van 75 hectare.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect

- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in de aanleg van een industrieterrein, maar de oppervlakte hiervan ruimschoots onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D11.3 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de aanleg van een lokaal bedrijventerrein met een oppervlakte van 17.843 m ² en de inrichting van de openbare ruimte rond het terrein met o.a. groen en een waterberging.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein inclusief de inrichting van het openbaar gebied rond het terrein.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: de voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende voor de beoogde functies. Geluid: de bedrijfswoning is een geluidgevoelig object. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel zal worden overschreden vanwege verkeerslawaaï van de Hulsbroek. De maximale onthefingswaarde wordt niet overschreden. Na het verlenen van een hogere toelaatbare waarde en het realiseren van voldoende geluidwerende gevel(s) conform het Bouwbesluit bestaan er vanuit geluidhinder van verkeerslawaaï geen belemmeringen. Milieuzonering: er is geen sprake van hinder op omliggende woningen als gevolg van de activiteiten in het plangebied en er worden geen bedrijven in hun functioneren beperkt als gevolg van de ontwikkeling (zie par. 5.1.4). Wat betreft de bedrijfswoning in het zuidoostelijk deel van het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bestaande functies worden niet in hun functioneren belemmerd als gevolg van deze woning. Voor wat betreft de nieuwe bedrijven op het terrein Hulsbeek is in het bestemmingsplan geborgd dat deze op voldoende afstand van de bedrijfswoning gesitueerd moeten worden.
Risico van ongevallen	N.v.t. Er worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportassen.

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het perceel ligt braak en is begroeid met gras. Er is geen bebouwing aanwezig. In het verleden had het plangebied een agrarische functie.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied is niet van historisch of cultureel belang (zie par. 5.3). Daarnaast worden de ondergrenzen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet overschreden (zie par. 5.2).

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied⁷ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied. Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie is geconcludeerd dat de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied De Bruuk wordt overschreden. Hiervoor dient een melding bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Dit vormt echter geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Op overige Natura 2000-

⁷ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

	gebieden in de omgeving wordt geen invloed uitgeoefend (zie par. 4.4).
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermde monument	Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

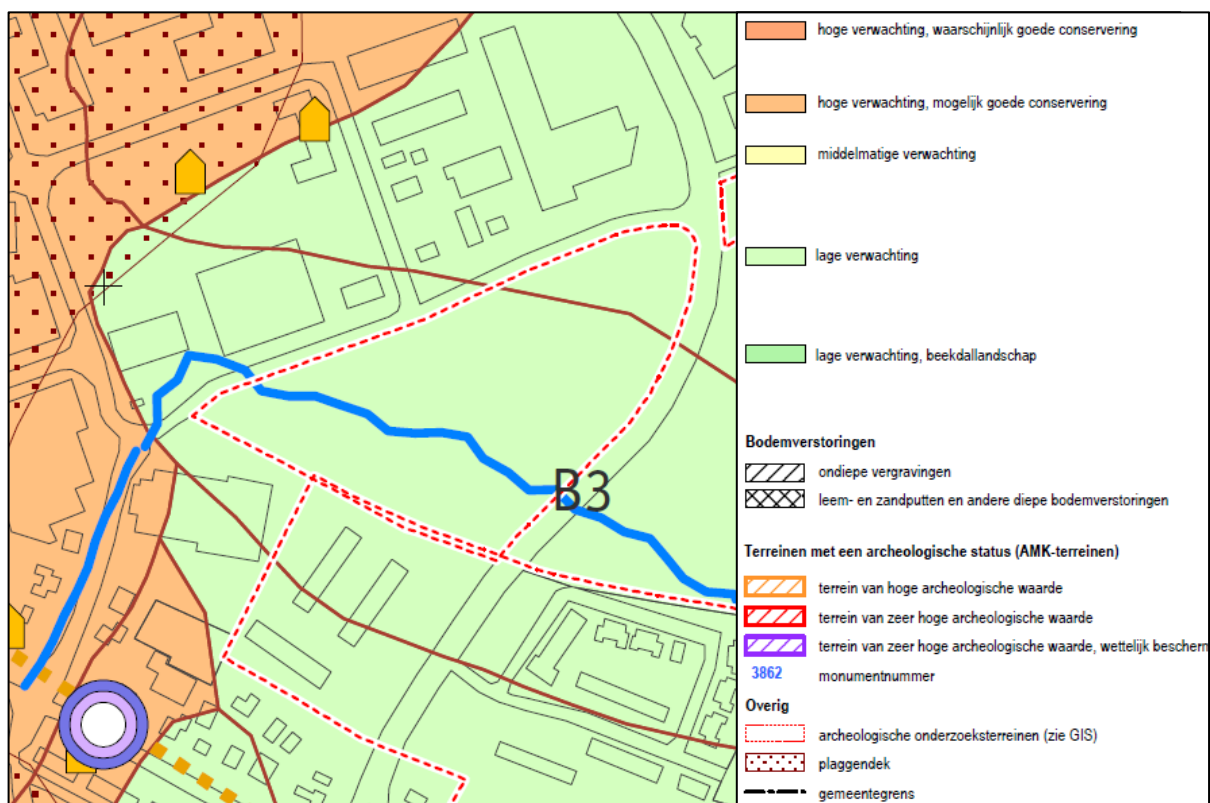
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

Conclusie

1. De ontwikkeling van het bedrijventerrein komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.3 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D11.3 genoemde 'drempelwaarde' wordt bij lange na niet overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Archeologie

Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart 2013 van de voormalige gemeente Groesbeek is het plangebied gelegen binnen een zone met een lage archeologische verwachting. Daarnaast is het gebied aangeduid als een archeologisch onderzoeksterrein.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Groesbeek

In 2012 heeft Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁸.

Op basis van het veldwerk is geconcludeerd dat het plangebied grotendeels is verstoord. Waar dit niet het geval is zijn bodemprofielen aangetroffen die voorkomen in natte omstandigheden, met andere woorden ongunstig voor bewoning. Ook de diepere afgraving van de ophooglaag heeft in de destijds zichtbare C-Horizont geen aanwijzingen opgeleverd. Dit beeld geeft aanleiding om te adviseren dat eventueel verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁸ Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Mies (ong.) te Groesbeek, rapportnummer AM11374*, 11 september 2012

4.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de aangrenzende percelen zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de kennisbank (www.kich.nl) geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen de aangrenzende percelen rondom het plangebied.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen functie-wijziging.

4.4 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur (vanaf 1 januari 2011, hiervan is reeds een deel gerealiseerd).

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaat-planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd

en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De resultaten van deze quickscan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁹.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'De Bruuk', dat is gelegen op circa 1,2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect veroorzaakt door storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de uitbreiding van een bedrijventerrein betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een significante toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een Acrius-berekening dient uit te wijzen of er een significante toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan worden uitgesloten. Indien dit onder de drempelwaarde blijft, is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Econsultancy heeft in het kader van de voorliggende ontwikkeling een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de Acrius-berekening deel uitmaakt. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹⁰.

De berekening van het projecteffect van de beoogde situatie met peiljaar 2019 is verricht met behulp van het programma Acrius Calculator. In de navolgende tabel zijn de resultaten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden samengevat.

Tabel 4.1 Projecteffect per Natura 2000-gebied

Natura 2000-gebied	max. projecteffect [mol/ha/jaar]
De Bruuk	0,10

⁹ BRO, *Quickscan flora en fauna 'Bedrijventerrein Hulsbeek' te Groesbeek*, projectnummer P00331, 31 januari 2019

¹⁰ Econsultancy, *Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Hulsbeek te Groesbeek*, rapportnummer 9516.001, 19 maart 2019

Ten gevolge van het overschrijden van de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied De Bruuk dient voor het projecteffect van maximaal 0,10 mol/ha/jaar een melding bij het bevoegd gezag te worden ingediend. De melding inclusief de berekening van het projecteffect dient te worden gedaan bij de provincie Gelderland. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zal dit geen belemmering opleveren. Op de overige Natura 2000-gebieden is geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarde en is geen melding of vergunning benodigd.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied is niet binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO) gelegen. Het meest dichtbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van het GNN/GO ligt op circa 700 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Aangezien binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, de start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht dient voldoende zorg te worden gedragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de naastgelegen wegen Hulsbroek aan de zuidoostzijde en Mies aan de noordzijde. Langs de Hulsbroek zal een ventweg worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bedrijven. Dit wordt voor autoverkeer een eenrichtingsweg met de rijrichting van de hoofdweg mee. De bedrijfsperven aan de noordzijde van het plangebied worden rechtstreeks ontsloten op de Mies. Aangezien deze weg een lagere verkeersintensiteit kent dan de Hulsbroek en een erfontsluitingsweg is (geen gebiedsontsluitingsweg), is het niet bezwaarlijk dat deze bedrijfsperven rechtstreeks op de Mies ontsluiten. De verkeersveiligheid komt hierdoor niet in het geding.

Op basis van de CROW-rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren is berekend wat de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein zal zijn. Middels deze rekentool wordt de verwachte verkeersgeneratie berekend op basis van het type en de omvang van een beoogde activiteit, de stedelijkheidsgraad van de betreffende gemeente en de ligging van de locatie (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom of buitengebied).

Voor het voorliggende plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. De totale uitgeefbare oppervlakte van het terrein is 17.843 m² (circa 1,78 hectare). Volgens de bestemmingsplanregels mag deze oppervlakte voor maximaal 75% worden bebouwd. In werkelijkheid zullen de bedrijfskavels echter niet voor 75% worden bebouwd, aangezien elk bedrijf op de eigen kavel ook in parkeerplaatsen moet voorzien. Daarom is uitgegaan van een meer realistisch bebouwingspercentage van 55%.

Daarnaast is ervan uitgegaan dat elk bedrijfsgebouw uit twee bouwlagen zal bestaan. In werkelijkheid zal naar verwachting niet elk bedrijfsgebouw volledig uit twee bouwlagen bestaan. Hierbij is daarom uitgegaan van de worst-case.

Op basis van het bebouwingspercentage (55% van 1,78 ha) en het aantal bouwlagen (2) zal sprake zijn van een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de bedrijfsgebouwen van $(0,55 \times 17.843 \times 2 =) 19.627$ m² bvo.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een gemengd bedrijventerrein. In de CROW-publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen') wordt een gemengd terrein wordt als volgt gedefinieerd: *"Terrein met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de categorieën 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiepark'. Gemengde terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk bestaande uit licht-moderne industrie en overige ('modale') industrie".* De typen bedrijven die mogelijk worden gemaakt op het voorliggende bedrijventerrein zijn passend binnen deze definitie van een gemengd terrein.

Wat betreft de stedelijkheidsgraad van het plangebied is uitgegaan van de ligging in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek.

Op basis van de CROW-rekentool zal voor het voorliggende bedrijventerrein sprake zijn van een verkeersgeneratie van 1.963 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Zoals hierboven is toegelicht, is hierbij uitgegaan van een gemengd bedrijventerrein met een bvo van 19.627 m² in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek. De momenteel bekende geïnteresseerde bedrijven zijn tevens passend binnen de bovenstaande uitgangspunten en de verkeersgeneratie hiervan komt overeen met de berekende verkeersgeneratie.

Deze verkeersbewegingen zullen worden verdeeld over de ontsluitingswegen Hulsbroek en Mies. Deze wegen zullen de extra verkeersgeneratie naar verwachting goed kunnen verwerken. Aangezien de ontwikkeling van het bedrijventerrein in een eerder stadium al was voorzien, is bij de aanleg van de weg Hulsbroek hier reeds rekening mee gehouden. De weg heeft hierdoor voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen opvangen. Er worden dan ook geen problemen verwacht met betrekking tot de afwikkeling van verkeer.

Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein bij de bedrijven. Bij de uitgifte van de bedrijfskavels dient hier rekening mee te worden gehouden, zodat er voldoende parkeerruimte beschikbaar voor het betreffende bedrijf. De definitieve toetsing van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een bedrijf zal plaatsvinden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag. In de planregels is hiertoe een parkeerregeling opgenomen, waaraan getoetst dient te worden.

Voor enkele concrete geïnteresseerde bedrijven is reeds een berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd. Eén van de geïnteresseerde bedrijven is een fitnesscentrum, die een fitnessruimte van circa 700 m² bvo wil realiseren. De parkeerbehoefte hiervan bedraagt op basis van de CROW-rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren tussen de 41 en 48 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van een fitnesscentrum met een bvo van 700 m² in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek.

Een andere geïnteresseerde partij is een gezondheidscentrum. Uitgaande van een gezondheidscentrum van 10 behandelkamers in de rest van de bebouwde kom van Groesbeek geldt voor deze functie een parkeerbehoefte van 21 tot 26 parkeerplaatsen.

Voor beide bedrijven geldt dat in de huidige verkaveling is voorzien in voldoende ruimte op de eigen kavel om in het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Voor het overige geldt dat in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen omtrent parkeren, op basis waarvan voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd bij de bedrijven. Hierdoor is geborgd dat bij elk bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland en de gemeente Berg en Dal. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

De gemeente Berg en Dal conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater aan het beleid van het waterschap. Uitgangspunt is dat elke nieuwe ontwikkeling of ruimtelijke ingreep hydrologisch neutraal moet worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m² in stedelijk gebied, gelden ten aanzien van compenserende waterberging de eisen vanuit waterschap Rivierenland. Daaronder gelden de compensatie eisen van de gemeente Berg en Dal.

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd.

Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt. Het plangebied ligt niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater- en bodemopbouw

Qua bodemtypering ligt het plangebied op de overgangszone tussen veldpodzol- en gooreerdgronden¹¹. Kenmerkend voor de bodem is dat zich lagen keileem of andere oude klei op 40-120 onder het maaiveld kunnen worden aangetroffen¹². Deze grondlagen hebben een beperkende invloed op de bodemdoorlatendheid.

De grondwaterstanden zijn weergegeven in de digitale provinciale Wateratlas Gelderland en variëren het jaarrond globaal als volgt:

¹¹ Bron: digitale provinciale Wateratlas Gelderland

¹² Bron: www.bodemdata.nl

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 0,25 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 1,35 m-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 0,50 m-mv
- Grondwatertrap III / V

De grondwaterstanden bevinden zich met name in het winterseizoen tamelijk ondiep onder het maaiveld. Daarbij dient te worden aangemerkt dat in de omgeving van het plangebied de grondwaterstanden sterk fluctueren van plaats tot plaats. Het strekt derhalve tot de aanbeveling om de grondwaterstanden in het plangebied te inventariseren.

Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

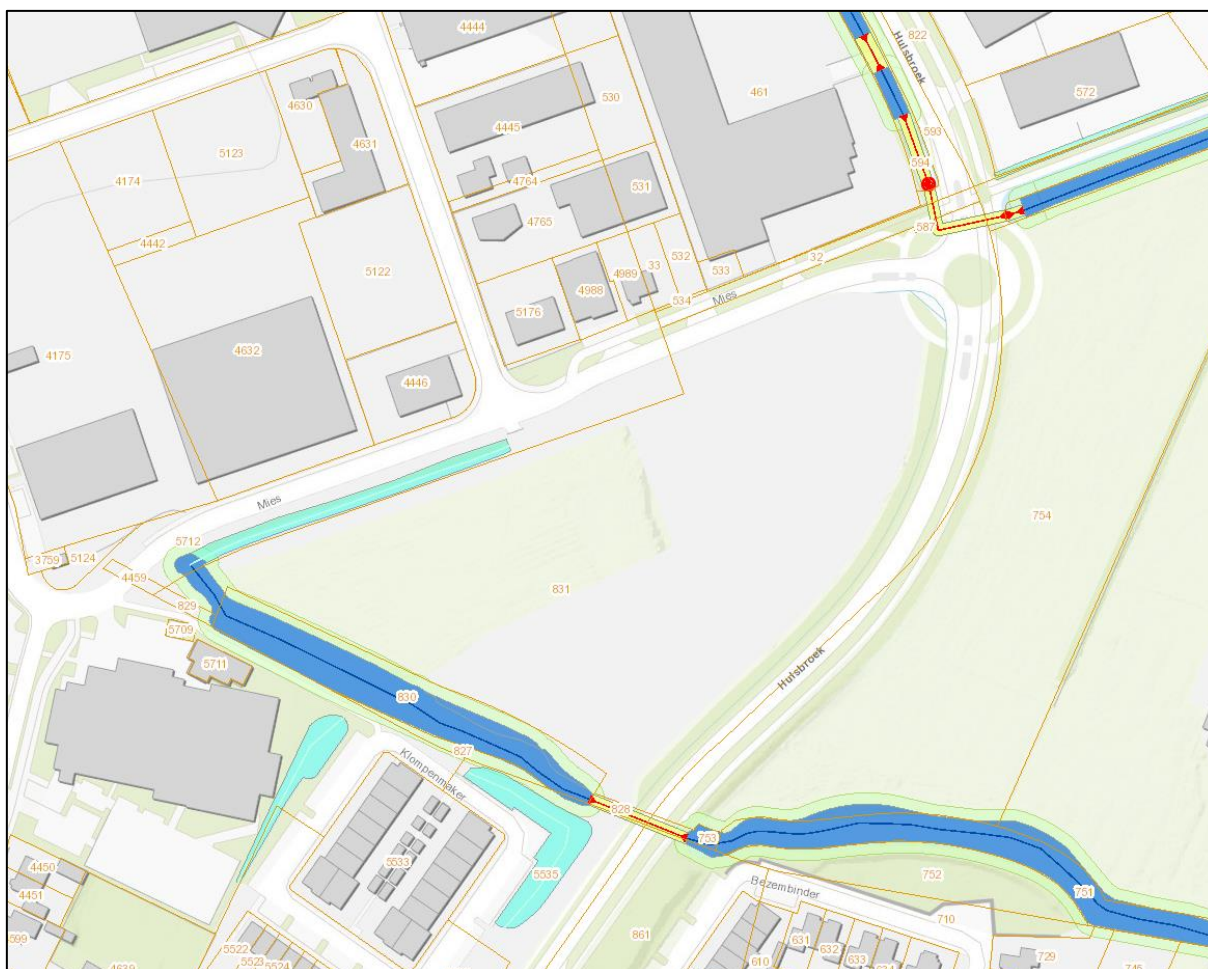
Oppervlaktewater

Aan de noordwestzijde, ten zuiden van de Mies, ligt een C-watgang binnen het plangebied. Voor het overige is in het plangebied zelf geen oppervlaktewater aanwezig.

De Hulsbeek, die direct ten zuiden van het plangebied is gelegen, is op de legger van het Waterschap Rivierenland aangewezen als A-watgang. A-watgangen hebben zowel een aan- en afvoerende als een bergende functie. Voor A-watgangen geldt in de regel een beschermingszone van 4 meter breed, gemeten vanaf de insteek van de watgang. Binnen deze zone gelden gebods- en verbodsbepalingen die zijn opgenomen in de Keur van het Waterschap. Omdat de bescherming van de watgang en de beschermingszone is geregeld in de Keur, zijn in dit bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen.

De Hulsbeek is daarnaast in de Omgevingsvisie Gelderland aangewezen als SED-water. De provincie beschermt wateren met een hoge ecologische waarde, de wateren met een specifiek ecologische doelstelling, de zogeheten SED-wateren. SED-wateren kennen enige humane beïnvloeding, maar zijn ecologisch gezien veel waardevoller dan wateren van het basisniveau. Deze wateren stellen hoge eisen aan met name morfologie, waterkwaliteit, watervoerendheid en stroming. De provincie beschermt deze wateren en benoemt deze als specifieke waterhuishoudkundige functie. De provincie streeft naar het ontwikkelen en veiligstellen van de SED-wateren.

Verder zijn ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de rotonde, A-watgangen aanwezig en een omvangrijke waterbergingslocatie. Op de navolgende afbeelding is het plangebied met de omliggende watgangen weergegeven.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater van het bedrijventerrein zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard. Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal een groot deel van het plangebied worden bebouwd en verhard. Het plan dient voor deze toename van verharding binnen het plangebied in compensatie te voorzien. Het hemelwater dient anders gezegd op eigen terrein te worden opgevangen.

Om de bodemdoorlatendheid in beeld te brengen heeft Aeres Milieu in 2012 een infiltratieonderzoek¹³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodemdoorlatendheid binnen het onderzoeksgebied matig geschikt is voor oppervlakte infiltratie van neerslag. De ondergrond is goed doorlatend. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens en de relatief hoog waargenomen grondwaterstand aanbevolen voldoende ruimte te voorzien om opgevangen hemelwater tijdelijk te

¹³ Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek De Mies (ong.) te Groesbeek*, rapportnummer AM11374, 18 september 2012

bergen door bijvoorbeeld een sloot of waterbekken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het infiltratieonderzoek.

Daarnaast heeft Aeres Milieu een actualisatie opgesteld van de waterparagraaf die in het kader van het eerdere plan voor dit bedrijventerrein was opgesteld. Deze geactualiseerde waterparagraaf¹⁴ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de waterparagraaf is de toename van het verhard oppervlak op het bedrijventerrein bepaald. Op basis hiervan zijn voorzieningen voor de omgang met hemelwater voorgesteld en gedimensioneerd. Rond het bedrijventerrein zal de benodigde waterberging worden aangelegd, in de vorm van een sloot. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de huidige C-watergang in de noordwestzijde van het plangebied, die wordt verdiept. Daarnaast wordt de waterberging gegraven tussen de wegen Mies en Hulsbroek en de nieuwe bedrijfskavels. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige waterparagraaf.

Overleg waterbeheerder

Het plan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

4.8 Explosievenonderzoek

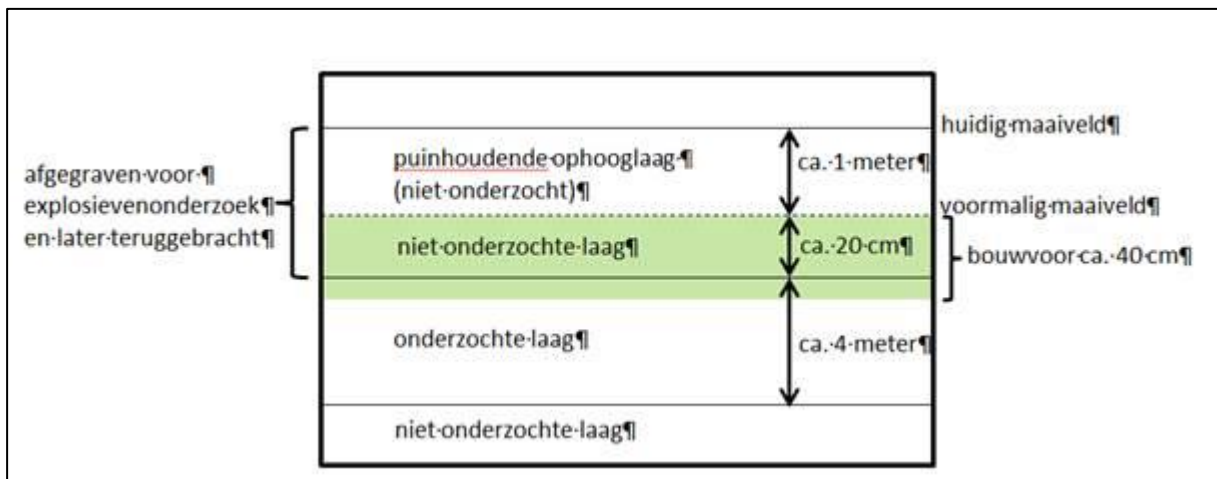
Door Bodac B.V. Explosieven opsporingsbedrijf is in 2012 een explosievenonderzoek¹⁵ uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit het uitgevoerde onderzoek is tijdens het benaderen van significante objecten, gebleken dat er zich in het opsporingsgebied conventionele explosieven (CE) en restanten van CE bevinden in de bovenlaag van het oude maaiveld. De aangetroffen munitie artikelen zijn opgeslagen in een Voorziening Tijdelijke munitie Opslagcontainer (VTO) alvorens deze door de EOD zijn vernietigd. Het onderzoeksgebied is na uitvoering van de opsporingswerkzaamheden opgeleverd, waarbij ontstane gaten zijn gedicht en aangedrukt met het rijwerk van de graafmachine(s).

Om het onderzoek te kunnen uitvoeren is destijds een ophooglaag tijdelijk verwijderd. Hierbij is 15 tot 20 centimeter grond te veel verwijderd. Deze grond is vermengd met de ophooglaag, die veel puin bevat en daardoor niet gedetecteerd kon worden op explosieven. Het bedrijf dat in 2012 het explosievenonderzoek heeft uitgevoerd, kan hierdoor geen certificaat afgeven dat de grond vrij is van explosieven. Dit omdat niet alles is onderzocht. Op de bovenste laag van 20 centimeter na, is de rest van de grond tot een diepte van circa 4 meter wel onderzocht (zie de navolgende afbeelding). In 2014 heeft het college besloten om de grond op verantwoordelijkheid van de gemeente veilig te verklaren en af te zien van een aanvullend explosievenonderzoek.

¹⁴ Aeres Milieu, *Actualisatie waterparagraaf Bedrijventerrein Hulsbeek te Groesbeek*, projectnummer AM 18603b, 14 maart 2019

¹⁵ Bodac B.V. Explosieven opsporingsbedrijf, *Tussenrapportage explosievenonderzoek de Mies, gemeente Groesbeek*, projectnummer 2007, 28 januari 2012.



Schematische weergave explosievenonderzoek

Het college heeft dit eerdere collegebesluit van 2014 in het kader van het voorliggende plan nogmaals bekeken. In de omgeving van Groesbeek bestaat een grote kans dat er nog explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de grond zitten. De gemeente vraagt daarom vaak aan ontwikkelaars of aannemers om voorafgaand aan bouwwerkzaamheden een explosievenonderzoek uit te voeren. Dit is noodzakelijk om te zorgen dat de bouwbedrijven veilig kunnen werken. Toch hoeft er niet voor elke ingreep in de bodem een explosievenonderzoek te worden uitgevoerd. Zo blijkt uit ervaring dat er een kleine kans is om explosieven aan te treffen in die gebieden waar de grond na 1945 is bebouwd of geroerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom in 2009 besloten, om bij planontwikkelingen die betrekking hebben op bebouwde en/of geroerde grond na 1945, deze niet langer als verdacht aan te merken.

De grond die bij Bedrijventerrein Hulsbeek niet is onderzocht is na 1945 verschillende malen geroerd. Zo is de grond tweemaal geroerd tijdens het explosievenonderzoek. Eerst is de grond verwijderd en daarna is de grond teruggebracht. De strook grond die niet is onderzocht betreft de zogenaamde bouwvoor. Dit is de toplaag van de grond die uit landbouwkundig oogpunt bewerkt wordt, bijvoorbeeld door te ploegen. De locatie voor Bedrijventerrein Hulsbeek was voorheen een agrarisch gebied. Hierdoor is de kans groot dat de toplaag van de grond regelmatig geroerd is geweest vanwege landbouwkundige handelingen. Op grond van het bovenstaande ziet het college geen aanleiding om haar besluit uit 2014 te herzien. Een aanvullend explosievenonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hulsbeek' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer' zijn opgenomen. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is door middel van de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1' de milieuzonering van het terrein opgenomen. Op de zuidoostelijke bedrijfskavel is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, op basis waarvan hier een bedrijfswoning gerealiseerd mag worden.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaald welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor het uitgeefbare deel van het bedrijventerrein. Door middel van de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is de milieuzonering van het terrein weergegeven. Naast bedrijven zijn ondergeschikte en productiegebonden detailhandel, ondersteunende kantoren en één rijwielhandel van maximaal 1.500 m² bvo toegestaan. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden. Op het zuidoostelijke perceel is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Op basis hiervan mag een inpandige bedrijfswoning met een maximum inhoud van 750 m³ worden gerealiseerd.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de randen van het bedrijventerrein, met uitzondering van het uitgeefbaar terrein en de ventweg langs de Hulsbroek. Binnen deze bestemming zijn de beoogde openbare groenvoorzieningen en de vereiste waterberging gesitueerd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de ventweg langs de Hulsbroek. Ter plaatse zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen-, speel- en nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

5.3.3 Algemene regels

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en parkeren opgenomen. In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. De algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Bij de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein is er weliswaar sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, maar omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is kostenverhaal niet aan de orde. Het kostenverhaal zal plaatsvinden middels het heffen van leges en middels de grondverkoop. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Vooroverleg met het Rijk is niet noodzakelijk, aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Gedurende de planuitwerking zijn twee bewonersavonden georganiseerd, waarin de uitgangspunten van het plan en de uitwerking van de verkaveling met omwonenden zijn besproken. Doordat de omwonenden al in een vroeg stadium zijn meegenomen in de planuitwerking, wordt verwacht dat het plan voldoende draagvlak zal hebben. Het plan zal daarom meteen als ontwerp ter inzage worden gelegd.

7.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen

hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Op grond van de ingediende zienswijze is een kleine wijziging doorgevoerd in de regels. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het zienswijzenverslag¹⁶.

¹⁶ Gemeente Berg en Dal, *Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek*

