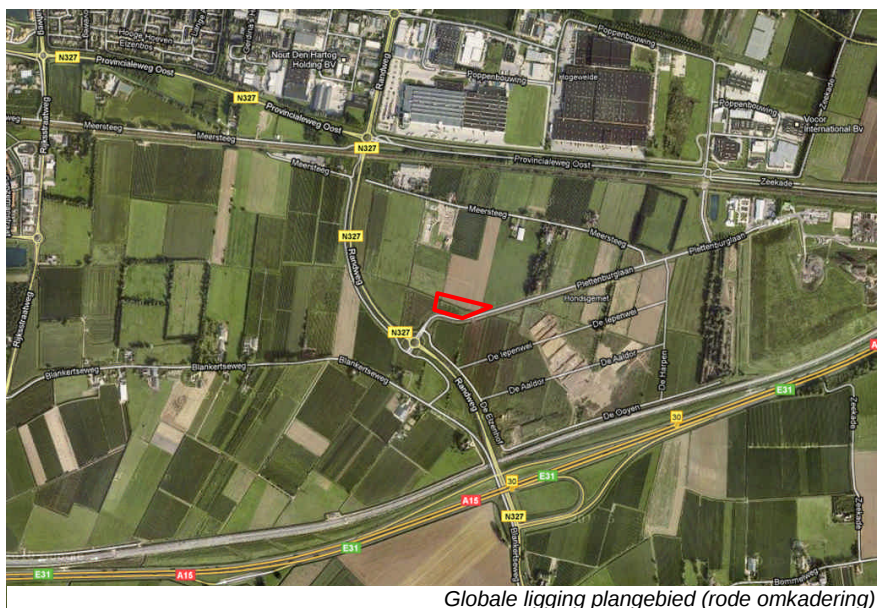


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	5
3.	BELEIDSKADER.....	6
3.1.	Nationaal beleid.....	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Bouwplan.....	13
4.2.	Inrichting bedrijfskavels	13
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Milieuaspecten	16
5.2.	Archeologie	21
5.3.	Flora & fauna.....	21
5.4.	Waterhuishouding	23
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	27
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	32
8.1.	Overleg	32
8.2.	Inspreek.....	32
8.3.	Zienswijzen.....	32



Globale ligging plangebied (rode omkadering)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geldermalsen is bezig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hondsgemet-Noord en wil hier de vestiging van een tankstation mogelijk maken.

Deltabrug beheer bv is een kandidaat gegadigde voor de bouw van dit tankstation. Het gaat daarbij om een relatief uitgebreid tankstation ten behoeve van vracht- en personenauto's met een winkel, autowasserette en wasboxen inclusief reclame- en prijzenzuil. Het bestaande tankstation van Deltabrug aan de Poppenbouwing op industrieterrein Hogeweide in Geldermalsen wordt hiertoe verplaatst. Sinds de spoorwegovergang is gesloten is dit tankstation namelijk slecht bereikbaar.

Vooruitlopend op de planologische verankering van het bedrijventerrein Hondsgemet-Noord in een bestemmingsplan wil de gemeente dit tankstation alvast mogelijk maken door middel van het doorlopen van een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Er wordt overigens geen LPG-installatie aangelegd op het terrein.

1.2. Ligging plangebied

Het bedrijventerrein "Hondsgemet" ligt ten zuidoosten van de kern Geldermalsen. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van Hondsgemet-Noord dat wordt omsloten door de Randweg 5^e fase, de Plettenburglaan (centrale ontsluitingsweg Hondsgemet), de spoorlijn Geldermalsen - Tiel en het AVRI terrein. Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de Plettenburglaan, vlakbij de rotonde Randweg - Plettenburglaan. Ten westen van het perceel van het geplande tankstation is de ontsluitingsweg van Hondsgemet-Noord vanaf de Plettenburglaan gesitueerd (deels binnen plangebied).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied is nog steeds het bestemmingsplan 'Buitengebied uit 1984' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldermalsen op 20 mei 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 juni 1986. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied (artikel 7)'. Binnen deze bestemming is de realisatie van een tankstation niet mogelijk. Daarom zal het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de realisatie hiervan mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk relevante beleidskader aan bod;
- In hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen;
- In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de milieu- en omgevingsaspecten;
- In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving aan de orde;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de resultaten van het maatschappelijk overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk volgt een kenschets van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in en rond het plangebied.

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

De ruimtelijke en functionele structuur in (de directe omgeving van) het plangebied is bepaald door de geomorfologische structuur, de bodem en de waterhuishouding. De oeverwallen waren de hogere droge gebieden en door de bodemopbouw geschikt voor bewoning en bewerken van het land. Dit resulteerde in een kleinschalig landschap met boomgaarden, singelbeplantingen, akkers, graslanden, lintbebouwingen en kleine kernen. De komgronden zijn later ontgonnen en niet geschikt voor bewoning.

Het oeverwallenlandschap heeft een afwisselend, gevarieerd landschapsbeeld. Binnen de halfopen landschapsstructuur bevinden zich grote open ruimten. Hondsgemet is een dergelijke laaggelegen vlakte binnen de halfopen tot besloten structuur van boomgaarden en singelbeplantingen.

Het ruimtelijk beeld in het gebied Hondsgemet wordt reeds behoorlijk beïnvloed door de vuilstort en aanpalende gebouwen, alsmede de bestaande spoorlijn Geldermalsen - Tiel, de rijksweg A15, de Betuwespoorlijn en de Randweg 5^e fase. Gezien deze infrastructurele en ruimtelijke aantasting heeft de ontwikkeling van het tankstation op het bedrijventerrein Hondsgemet geen grootschalige landschappelijke gevolgen.

Plangebied

Het plangebied is op dit moment een braakliggend terrein aan de noordzijde van de Plettenburglaan, de centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. De Plettenburglaan is ingericht als een statige laan met groene bermen en een watergang langs de zuidzijde. Met de realisatie van het noordelijk deel van Hondsgemet zal het karakter van deze laan verder versterkt worden met, behoudens ter hoogte van het plangebied, tot aan de aansluiting van de Meersteeg een continu profiel met groene bermen en water ter weerszijden.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van zijn eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Binnen de bundelingsstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt zo optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is het voornemen passend binnen de bundelingsstrategie.

Publicatiereeks gevaarlijke stoffen 25

De Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS) heeft als doel op basis van actuele technieken een overzicht te geven van voorschriften, eisen, criteria en voorwaarden, die kunnen worden toegepast bij vergunningverlening, het opstellen van algemene regels en toezicht op bedrijven binnen de werkterreinen van de arbeidsveiligheid, de milieuveiligheid, de transportveiligheid en de brandveiligheid.

De publicatie PGS 25 geeft richtlijnen voor aardgas afleverinstallaties voor motorvoertuigen, zoals de geplande CNG-compressorunit met CNG-bufferopslag (aardgas).

Op het terrein van het tankstation (inrichting) mag het aardgas niet anders worden opgeslagen dan in een bufferopslag. De waterinhoud van de bufferopslag heeft een maximale capaciteit van 10 m³. Wat betekent dat in lijn met het Activiteitenbesluit een afstand van 20 m tot (beperkt) kwetsbare objecten aangehouden moet worden. Aan deze afstand wordt voldaan. Indien meer dan 10 m³ wordt geplaatst dan moet een additionele inventarisatie worden uitgevoerd.

De compressorunit en bufferopslag moeten daarnaast minimaal 3 m van de grens van het terrein van het tankstation zijn gelegen en de bufferopslag moet meer dan 5 m van een afleverpunt of ontvangpunt voor vloeibare brandstoffen liggen tenzij er een muur (of volledige behuizing) met een brandwerendheid van ten minste 60 minuten bepaald overeenkomstig NEN 6069 tussen de bufferopslag en het afleverpunt of ontvangpunt is gelegen. Ook aan deze afstandseisen wordt voldaan.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid die is neergelegd in de Wro-agenda. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

Structuurvisie bedrijventerreinen

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en het regionaal structuurplan.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De structuurvisie is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden

ontwikkeld. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Toepassing van de SER-ladder is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. Bedrijventerrein Hondsgemet is een bestaand bedrijventerrein, dat behoort tot het bestaande bebouwde gebied.



Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie. Er is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

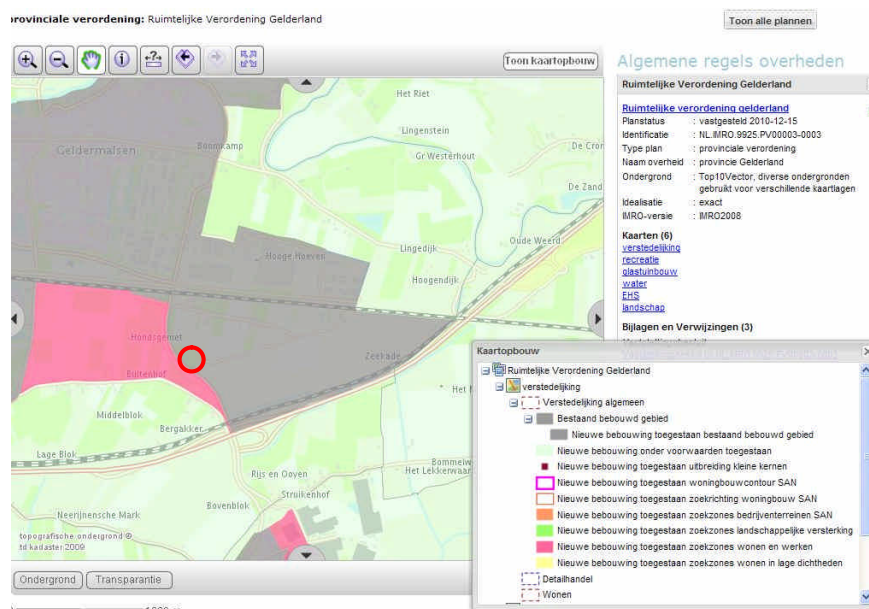
In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing

van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het beleid zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan. Het regionale beleid voor Rivierenland is destijds gebruikt als bouwsteen voor dit Streekplan.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied (zie rode cirkel binnen grijze arcering in onderstaande afbeelding). Hiermee past het voorgenoemen plan binnen het provinciale beleid uit de RVG.



3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet

De planopzet voor het totale bedrijventerrein Hondsgemet gaat in principe uit van de volgende fasering:

- de Randweg 5^e fase is aangelegd: de externe ontsluiting van het bedrijventerrein is aanwezig;
- de centrale ontsluitingsweg (Plettenburglaan) is gerealiseerd ter ontsluiting van de AVRI, het zuidelijke plandeel en de bewoners/bedrijven aan de Meersteeg;
- de spoorwegovergangen bij de AVRI en de Meersteeg in de spoorlijn "Geldermalsen-Tiel" zijn opgeheven;

- Gestreefd wordt naar een groen bedrijventerrein met kantoorhoudende bedrijven en mogelijke enkele woon/werkcombinaties. De fasering van de bouw van het terrein is niet hard. Dit hangt onder andere af van de beschikbaarheid van gronden en de vraag naar gronden.

Middengebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het middengebied. Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie stond de exacte invulling van het gebied nog niet vast. De begrenzing van het middengebied is op nevenstaande afbeelding weergegeven. In de loop van de tijd is de invulling en begrenzing op ondergeschikte onderdelen aangepast. Er wordt wat het plangebied betreft zo veel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het structuurplan.



Het streefbeeld gaat uit van een duidelijke wegenstructuur met een eenvoudige routing en een heldere oriëntatie:

1. Centrale interne ontsluitingsweg. De externe ontsluiting vindt plaats vanaf de Plettenburglaan. Het aansluitpunt ligt kort op de rotonde in de Randweg 5^e fase;
2. Ontsluiting bedrijventerrein. Er wordt uitgegaan van de aanleg van een parallel aan de Randweg 5^e fase lopende ontsluitingsweg. Deze verbindt het onder -1- genoemd ontsluitingspunt met de Meersteeg;
3. Meersteeg. Deze landweg wordt gehandhaafd en krijgt de functie van interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Het profiel van deze weg wordt wel aan de nieuwe, verzwaarde verkeersfunctie aangepast;
4. Tweede ontsluiting. Tussen de Meersteeg en de Plettenburglaan (ad 1) wordt een tweede ontsluitingsweg aangebracht. Deze weg gaat mede als vluchtroute en aanrijroute voor de brandweer fungeren op momenten, dat de hoofdtoegang door calamiteiten is geblokkeerd.
5. Interne ontsluitingswegen. Het beloop van de interne ontsluitingswegen zal sterk door het uitgifteplan worden bepaald. Vermoedelijk kan worden volstaan met een weg, die parallel loopt aan de centrale interne ontsluitingsweg en vervolgens afbuigt naar de Meersteeg.
6. Langzaam verkeer. De benadering vindt via een parallelwegstructuur langs Randweg 5^e fase plaats.

Groenstructuur

De omgevingskwaliteit bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van het productiemilieu en wervingskracht van het bedrijventerrein. Deze kwaliteit wordt mede door de volgende maatregelen verkregen:

1. Stedelijke wand Randweg 5^e fase. De westrand van het bedrijventerrein krijgt een bijzonder karakter. Deze wand vormt immers het decor van de entree van Geldermalsen. Dit karakter wordt verkregen door aanleg van een waterpartij, een representatieve interne ontsluitingsweg en de begeleiding van de ruimte door voorzijden van gebouwen.
2. Plettenburglaan. De centrale ontsluitingsweg krijgt het karakter van een representatieve laan. Aan de noordkant wordt een waterberging gerealiseerd met een strakke en een deels natuurlijke beplanting. Deze watergang heeft tevens tot doel een barrière te vormen tegen het vrij betreden van het bedrijventerrein (afsluiting in de nachtperiode en in de weekends). In de zuidelijke berm ligt een vrijliggend fietspad.
3. Meersteeg. De Meersteeg wordt als een meer representatieve interne ontsluitingsweg aangelegd. De weg zal hiertoe aan beide zijden door een groene berm met beplanting visueel-ruimtelijk worden begeleid. De Meersteeg krijgt hiermee het karakter van een laan.

Waterstructuur

In het stedenbouwkundig plan zijn de watergangen in het middengebied vervangen door een waterstelsel aan de buitenzijde van bedrijventerrein Hondsgemet. Tevens is een hoofdwatgang aanwezig langs de Plettenburglaan. In dit waterstelsel vindt de waterberging vanuit dit plandeel plaats. Het oppervlak van dit waterstelsel bedraagt circa 10% van het totale grondoppervlak van de eerste en tweede fase.

De waterpartij aansluitend op de Randweg heeft tot doel om niet alleen een structurele waterberging te verkrijgen, maar ook om een bijzondere rand van het bedrijventerrein te creëren. De oevers en watergangen krijgen een meer natuurlijke inrichting. De hellinghoeken worden daartoe flauw aangelegd.

Bebouwingsbeeld

Langs de centrale ontsluitingsweg, de Plettenburglaan, kunnen bedrijven in een groene setting worden geplaatst. Dit benadrukt het representatief karakter van deze centrale ontsluitingsweg.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Het perceel waarop het tankstation is geprojecteerd is circa 4.635 m² groot en wordt omringd door groen in de vorm van een groene berm. Er komen op het tankstation 5 opstelplaatsen voor vrachtauto's en enkele opstelplaatsen voor personenauto's, een winkel, een autowasserette, een prijzenzuil, een reclamezuil en enkele wasboxen. Er komt een mogelijkheid voor het tanken van CNG (aardgas) op het terrein. Hiertoe worden aan de oostzijde van het terrein de nodige voorzieningen aangelegd zoals een compressorunit.

Hieronder een impressie van het schetsplan voor het nieuwe tankstation.



Impressies tankstation d.d.10 maart 2011

4.2. Inrichting bedrijfskavels

Parkeren

Bij de inrichting van de kavels dienen op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te worden aangelegd. De gemeente Geldermalsen is conform de CROW-ASVV een

niet stedelijke gemeente (conform stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten). Het bedrijventerrein Hondsgemet ligt in "rest bebouwde kom". Hierbij hoort voor onderhavige ontwikkeling een parkeernorm van 2,5-2,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Tevens is in de regels een mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van deze parkeernorm.

De toetsing zal plaatsvinden aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan. Dit plan wordt tegelijk met de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de gemeente overgelegd.

Groenvoorziening

Het tankstation wordt ingebed in een groene setting. Rondom het plangebied komt aan de noordzijde een watergang (breedte circa 7,0 m), met aan de noordzijde een berm van 3,0 m, die aan de oostzijde overgaat in een grotere waterpartij. Ten westen van het tankstation is de ontsluitingsweg van Hondsgemet-Noord (vanaf de Plettenburglaan) gelegen, met aan beide zijden een groenstrook. In het uiterste westen van het plangebied is ook sprake van een watergang (breedte circa 11,0 m). Langs de Plettenburglaan aan de zuidzijde van het perceel is sprake van een brede groene berm.

Teneinde de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken, is het van groot belang dat op bedrijfskavels groenvoorzieningen worden aangebracht (minimaal 10% van het perceelsoppervlak). Het doel is om binnen het totaal areaal uit te geven gronden een redelijk deel een groene uitstraling te geven. Dit versterkt de kwaliteit van het bedrijventerrein.

De groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk één geheel te vormen met die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt.

Door bij de inrichting van het voorerf een zekere uniformiteit na te streven worden "rust, eenvoud en herkenbaarheid" van het gehele bedrijventerrein bevorderd. Tevens wordt door deze aanpak bewerkstelligd, dat het bedrijventerrein soepel aansluit op de randen c.q. de Plettenburglaan. Tevens kan dit ook het beheer en onderhoud vereenvoudigen. Het beeldkwaliteitplan geeft hiervoor nadere voorwaarden.

De beplanting rondom het tankstation blijft laag in verband met sociale veiligheid.

Sociale veiligheid

Het bedrijventerrein kent een geringe woonfunctie en ligt nabij de aansluiting op de rijksweg A15. In overleg met de parkmanagementorganisatie worden voor Hondsgemet-Noord maatregelen ter verhoging van de sociale veiligheid voorgestaan.

Er wordt uitgegaan van een situatie waarin de toegangswegen tot het bedrijventerrein voor autoverkeer kunnen worden afgesloten. Deze afsluitingen komen direct ten oosten van de ingang van het tankstation en direct ten noorden van de uitgang van het tankstation. Dit betekent, dat in de avond, nacht en het weekend dit bedrijventerrein alleen gecontroleerd toegankelijk is.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

Bodem

NIPA milieutechniek bv heeft een actualiserend bodemonderzoek (nr. 11.12350, d.d. 29 april 2011) uitgevoerd op het ongenummerde perceel aan de Plettenburlaan te Geldermalsen, kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 835 gedeeltelijk, blijkt dat de toplaag van de vaste bodem niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. De zandige ondergrond is niet noemenswaardig verontreinigd met nikkel. Op basis van deze resultaten dient de hypothese 'onverdacht', in principe verworpen te worden. Het aangetoonde gehalte aan nikkel in de ondergrond heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en geeft derhalve in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Bij voorgaande onderzoeken zijn plaatselijk eveneens licht verhoogde gehalten aan nikkel gemeten. Tegen de geplande herinrichting van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. De resultaten van het actualiserend onderzoek sluiten aan bij de bodemkwaliteit van het gebied zoals deze bij het voorgaande onderzoek is vastgesteld.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Milieuzonering

Milieuzones belasten de kwaliteit van het bestaande milieu. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein vormen deze zones geen wezenlijke belemmering. Het merendeel van de zones heeft betrekking op geluid: bedrijven zijn als niet geluidsgevoelig aangemerkt. Voor bedrijfswoningen geldt wel dat ze hinder kunnen ondervinden van geluid. Bij de uitgifte vindt een zekere afstemming plaats op de hinderzone van de AVRI (interne milieuzonering).

AVRI

Aangezien er in het plangebied geen (beperkt) gevoelige functie gerealiseerd, vormt de AVRI geen belemmering voor de realisatie van het tankstation.

Ook andere bedrijven in de omgeving hebben geen invloed op het plangebied.

Luchtkwaliteit

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Hondsgemet Zuid was het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005, d.d. 5 augustus 2005 van toepassing. Dit betekende dat er rekening gehouden diende te worden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 23 oktober 2006 is de Regeling Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit in werking getreden. Inmiddels is op 15 november 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden ter vervanging van het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om de:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit van de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hondsgemet Noord, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is opgenomen in het NSL, daarmee is enerzijds de bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit nationaal gewaarborgd, anderzijds zorgt het ervoor dat dit project op dat vlak altijd doorgang vindt.

Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De winkel bij het tankstation is een beperkt kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Omdat een tankstation zelf geen gevoelige bestemming is hoeft ook niet getoetst te worden aan de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving zoals de Betuweroute (goederenspoorlijn), spoorlijn Geldermalsen - Tiel en de Rijksweg A15. Tevens wordt het tankstation niet voorzien van een LPG-vulpunt, LPG-reservoir en afleverzuil, zodat geen nadere toetsing hoeft plaats te vinden wat betreft het groepsrisico.

Dit blijkt ook uit het onderzoek ((nr. 180500, d.d. 24 oktober 2008) van Oranjewoud waarin de relevante risicobronnen op het gebied van externe veiligheid voor het hele bedrijventerrein Hondsgemet Noord beschouwd zijn.

Randweg

Aan de westzijde van het plangebied loopt de Randweg. Van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg zijn geen tellingen bekend. Gelet op de ligging van een LPG-tankstation langs deze weg, wordt uitgegaan van het transport van brandbaar gas (LPG) en brandbare vloeistoffen (benzine). Dit transport vindt echter incidenteel plaats en heeft een laag risico als gevolg. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het transport van de stoffen. Door de ontwikkeling binnen dit invloedsgebied neemt het groepsrisico toe. Om deze reden geldt de verantwoordingsplicht

Betuweroute

Plaatsgebonden risico

Uit berekeningen van eerder onderzoek van Oranjewoud (onderzoek externe veiligheid, De plantage rev. 02, d.d. oktober 2008) blijkt dat de PR 10^{-6} contour/ jaar van de Betuweroute 95 m bedraagt. Deze afstand reikt niet tot het plangebied. Aan de PR-norm wordt voldaan.

Groepsrisico

In de toelichting van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is opgenomen dat in bepaalde gevallen het groepsrisico niet berekend hoeft te worden. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 m, zoals het plangebied, heeft een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Daarom is het niet effectief om voorbij deze afstand mogelijkheden voor ruimtelijke maatregelen te onderzoeken om het groepsrisico te verkleinen. Hiermee worden onnodige bestuurlijke lasten vermeden.

Het Btev geeft aan dat er geen verantwoording over het groepsrisico dient plaats te vinden, maar wel dat de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van mensen in het invloedsgebied van de transportroute moeten worden onderzocht en verantwoord. Om deze reden en vanwege de verantwoordingsplicht van de overige risicobronnen wordt alsnog de verantwoording doorlopen.

Rijksweg A15

Op ongeveer 450 m van het plangebied ligt de autosnelweg de A15. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Plaatsgebonden risico

Voor het onderzoek naar bedrijventerrein Hondsgemet Zuid is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd naar het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de A15. Hieruit is gebleken de PR 10^{-6} van de A15 18 m bedraagt. Deze afstand reikt niet tot het plangebied.

Groepsrisico

Uit een onderzoek van Cauberg-Huygen) naar het aspect externe veiligheid voor Hondsgemet Zuid (Externe veiligheid; Realisatie van "Hondsgemet-Zuid" te Geldermalsen, nr. 2007.0246-1) blijkt dat het groepsrisico niet rekenkundig zichtbaar is. Omdat de ontwikkeling op een afstand van 450 m ligt wordt een minimale toename verwacht. In de verantwoordingsplicht wordt hier nader op ingegaan.

Aardgastransportleiding

Ten noorden van het plangebied, ten noorden van de spoorlijn Geldermalsen - Tiel ligt een hoge druk aardgastransportleiding.

Plaatsgebonden risico

Voor deze leiding heeft de Gasunie in 2007, conform de nieuwe rekenmethode een risicoberekening uitgevoerd. Er blijkt geen PR 10^{-6} contour van toepassing te zijn op de leiding. Het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgastransportleiding levert dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

Uit de nieuwste gegevens van de Gasunie blijkt dat de inventarisatieafstand (/invloedsgebied) voor de leiding 95 m bedraagt. Dit is nog ten noorden van de Meersteeg. Binnen deze afstand dient een verantwoording over het groepsrisico plaats te vinden. Het invloedsgebied ligt niet over het plangebied heen. Het groepsrisico hoeft zodoende niet verantwoord te worden.

Distributiecentrum Albert Heijn Geldermalsen

Aan de Randweg 2 te Geldermalsen ligt het landelijk distributiecentrum van de Albert Heijn. Vanwege een PGS 15 (CPR 15-2) opslag valt deze inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi. In een speciale opslagplaats worden de ADR klassen 2,3,4.1 en 8 opgeslagen in de verpakkingsgroepen II en I II. De Revi geeft aan dat voor deze opslag een PR 10^{-6} contour van 20 m aangehouden moet worden en een invloedsgebied van 320 m. Het nieuwste inzicht vanuit de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" geeft een invloedsgebied van 2.170 m.

Plaatsgebonden risico

De PR 10^{-6} contour overlapt het plangebied niet. Hiermee wordt aan de plaatsgebonden risiconorm voldaan.

Groepsrisico

De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico geeft aan dat als binnen het Invloedsgebied 250 personen per hectare aanwezig zijn, de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Omdat de personendichtheid veel lager is, namelijk rond de 36 personen per hectare, ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde. Omdat sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit is echter wel de verantwoordingsplicht van toepassing

Verantwoordingsplicht

Uit de verantwoordingsplicht blijkt dat het groepsrisico aanvaardbaar is. Ten aanzien van inrichtingen wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Archeologie

Het gebied Hondsgemet Noord beslaat het gebied tussen de Plettenburglaan en de spoorlijn Geldermalsen - Tiel. Het gebied tussen de Meersteeg en de Plettenburglaan is onderzocht middels de rapporten van RAAP met de nr's. 575 (1e boringen (AAI-1)) en 850 (nadere boringen (AAI-2)).

De conclusie in het RAAP rapport 850 luidt als volgt: " In fase II (NB: dit is het gebied tussen Plettenburglaan en de Meersteeg, waarbinnen het plangebied valt) ontbreken aanwijzingen voor de aanwezigheid van belangrijke archeologische sporen." Gezien deze conclusie in combinatie met de verwachtingenkaart, lijkt voldoende aannemelijk te zijn dat er geen aantasting van archeologische waarden zal plaatsvinden bij de ontwikkeling van het plangebied en is derhalve verder onderzoek niet noodzakelijk. Conform de 'leidraad archeologische monumentenzorg gemeente Geldermalsen' is het gebied door het bevoegd gezag vrijgegeven.

5.3. Flora & fauna

Bureau Waardenburg heeft een quickscan flora en fauna (nr. 88-158, d.d. 29 september) uitgevoerd voor heel Hondsgemet-Noord. Het betreft een update van het rapport uit 2004 (dat wil zeggen aangepast aan de huidige regelgeving op het gebied van beschermde soorten en gebieden) én doet daarnaast verslag van het nader veldonderzoek naar steenuil, grote modderkruiper en vleermuizen, uitgevoerd in 2008.

Conclusies

- Beschermde planten zijn niet aangetroffen. Hetzelfde geldt voor reptielen, vissen en ongewervelden;
- Wat betreft vleermuizen wordt het onderzoeksgebied alleen door de gewone dwergvleermuis gebruikt als foerageergebied, echter het belang als foerageergebied is laag te noemen. Er is één vliegrouwe vastgesteld, boven de Meersteeg, van west naar oost aan het begin van de nacht. Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aangetroffen;
- Bij het dempen van sloten zal rekening moeten worden gehouden met algemene soorten amfibieën (kleine watersalamander, middelste groene kikker, gewone pad). Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud;
- Bij het verwijderen van de beplanting moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen;

- De sloten/ bermen/ bosjes in het plangebied hebben betekenis voor algemene soorten zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud;
- Als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten.

Ontheffing Flora- en faunawet

In het plangebied komen foeragerende dwergvleermuizen voor. Er is geen sprake van het overtreden van een verbodsbepaling. Er is dan ook geen ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet aan de orde. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende maatregelen zoals verwoord onder aanbevelingen zullen worden uitgevoerd.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Het verdient aanbeveling om in de nieuwe inrichting van het plangebied Hondsgemet-Noord delen te reserveren voor groen. Het vaak toegepaste “bosplantsoen” heeft voor de meeste beschermde plant- en diersoorten weinig waarde. Beter kan worden aangesloten bij de potenties en de huidige natuurwaarden in het gebied. Bestaande sloten en boomsingels zijn waardevol en kunnen, eventueel gedeeltelijk, in stand worden gehouden als aantrekkelijke groene aankleding van het bedrijventerrein. Aanbevolen wordt om de randen van het bedrijventerrein ruigtestroken aan te leggen. Dit zijn stroken die niet bemest wordt en minder vaak wordt gemaaid, waardoor allerlei kruiden een kans krijgen. Diverse soorten, waaronder de patrijs, zullen hiervan profiteren.

Op basis van de Flora- en faunawet mogen (broed)vogels in beginsel niet worden verontrust, gevangen, of gedood en mogen nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen niet worden vernield. Door het verwijderen van kruidenvegetatie, struiken en bomen en bij werkzaamheden aan slootoevers in het plangebied kan verstoring van broedvogels optreden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van vegetatie zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Dat geldt ook voor grondverzet, daarbij moet rekening worden gehouden met grondbroeders (onder andere patrijs). Het broedseizoen verschilt per soort, maar loopt ongeveer van half maart tot half augustus.

Door het verwijderen van beplanting/ vegetatie in het vroege voorjaar (en het daarna een tijdje met rust te laten voordat de werkzaamheden in het terrein aanvangen) krijgen ook grondgebonden zoogdieren de kans om zich (tijdig) elders te vestigen. Overigens wordt aanbevolen om

voorafgaand aan het verwijderen van de vegetatie, deze te doorzoeken op egels. Deze vluchten namelijk doorgaans niet. Aangetroffen exemplaren kunnen worden verplaatst naar delen van het plangebied die niet worden aangetast door de werkzaamheden.

Hiermee vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.4. Waterhuishouding

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de rivier De Linge. Voor het stroomgebied Rivierenland, waar de Linge onderdeel van uit maakt, is een zogenaamde stroomgebiedsvisie opgesteld. Uit deze visie blijkt, dat alleen waterberging in het plangebied een sturende wateropgave is (waterberging in waterlopen).

Beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn gaat uit van (internationale) stroomgebieden. Voor Europese oppervlaktewateren heeft de KRW als doel het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand in 2015. De KRW eist onder andere dat de milieukwaliteit in absolute zin niet verder verslechtert (stand-still principe). Dit betekent dat bij toename van de bevolking of groei van de economie de belasting (mate van vervuiling) van het oppervlaktewater niet verder mag toenemen.

Lokaal kunnen de directe regenwaterlozingen soms een toename van de emissie betekenen. Of deze toename ook een achteruitgang in de milieukwaliteit in het gebied betekent, hangt af van de lokale situatie. Onderscheid wordt gemaakt tussen hemelwater van daken en hemelwater van parkeerplaatsen/straten. Hemelwater van daken mag direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Hemelwater van parkeerplaatsen/straten moet worden gefilterd voor het op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Het afkoppelen van regenwater betekent een extra inspanning voor gemeenten. Niet alleen bij de aanleg van het gescheiden systeem, maar ook daarna. Burgers moeten via goede voorlichting - eventueel geholpen door gemeentelijke verordeningen - worden aangespoord 'alledaagse' verontreinigingen te voorkomen: geen auto's wassen op straat geen hondenpoep in de buurt van oppervlaktewater, geen koperen of zinken daken en geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

Waterbeleid van de 21^e eeuw

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer

mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is neergelegd in twee drietrapsstrategieën voor:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

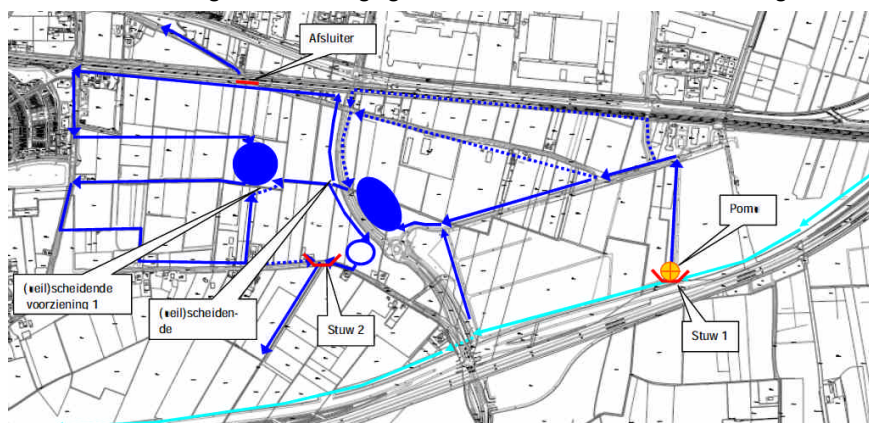
Ten aanzien van de waterstructuur in dit plan is met name de waterkwantiteitstrits (vasthouden-bergen-afvoeren) van belang. Water moet zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen worden. Hierdoor wordt het omliggende gebied niet extra belast. Dit heeft tevens voordelen voor de waterkwaliteit, want door water vast te houden en te bergen hoeft minder water eutroof (=voedselrijk water, wat algengroei sterk bevordert) uit de Linge aangevoerd te worden.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft een waterstructuurplan 2010 - 2015 dat aansluit op de eerder genoemde principes en watertritsen. Om invulling te geven aan trits vasthouden, bergen en afvoeren is in het waterbeheersplan bepaald dat maximaal 1,5 l/s/ha mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater buiten het plangebied. Het overschot aan afstromend hemelwater moet worden vastgehouden of geborgen binnen het plangebied.

Voor Hondsgemet is een waterstructuurplan opgesteld, de voorloper van een waterinrichtingsplan, dat verplicht is voor nieuw stedelijk gebied. Dit uiteindelijke inrichtingsplan vormt het kader voor het te voeren beleid en de uitvoering in de stedelijke omgeving.

Op basis van het ambitieniveau, de analyse en uit overleggen met waterschap en gemeente is gekomen tot het ontwerp van de waterhuishouding zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Berging

Bij het opstellen van de inrichtingsschetsen van heel Hondsgemet Noord is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor berging. Bij het uiteindelijke inrichtingsplan moet definitief worden berekend of het oppervlaktewater genoeg ruimte biedt voor de bergingseis van $T=10+10\%$ waarbij de drooglegging minimaal 0,7 m bedraagt, $7=100+10\%$ met peilstijging tot maaiveld en een maximale afvoer van 1,5 l/s/ha uit het gebied. Dit zou kunnen op basis van de standaardmaat van het waterschap en/ of door het uitvoeren van een berekening waarbij ook rekening is gehouden met allerlei bergingen in IT-riolen.

Ten opzichte van de hoeveelheid waterberging zoals opgenomen in het concept voorontwerpbestemmingsplan voor Hondsgemet Noord uit 2008 is er sprake van een uitbreiding van de bestemming 'Water' binnen onderhavig bestemmingsplan. In de oude situatie was binnen het plangebied sprake van 2.756 m² en in de nieuwe situatie is sprake van 2.866 m². Dit is een toename van 110 m².

Mocht op termijn extra berging nodig zijn, dan kan deze gevonden worden aan de noordzijde van Hondsgemet Noord (aansluitend aan de spoorloot). Hier heeft de gemeente gronden voor gereserveerd.

A-watergang

De waterberging in het plangebied ten noorden van het tankstation betreft een nieuwe A-watergang. Deze is daarom van een dubbelbestemming voorzien.

Deze watergang was in het waterstructuurplan oorspronkelijk direct langs de Plettenburglaan gepland. Vanwege de benodigde ontsluiting van het tankstation is in onderhavig bestemmingsplan er voor gekozen om deze watergang aan de noordzijde van het perceel te realiseren. De uitgangspunten en principes van het waterstructuurplan blijven ongewijzigd. Beheer van de watergang kan via de noordzijde plaatsvinden.

Ten noordwesten van het tankstation zal onder de noord-zuid gerichte ontsluitingsweg van Hondsgemet Noord een duiker worden aangelegd, waardoor de watergangen met elkaar in verbinding blijven en de doorstroming is gegarandeerd.

Stroming

Het systeem is zo ontworpen dat alle watergangen doorgespoeld kunnen worden met één pomp. In de zuidoostzijde van de centrale vijver van De Plantage ligt er een scheiding tussen de vijver en een watergang op 2,2 m + N.A.P. Op het moment dat de waterstand hoger komt stroomt het over de scheiding en hoeft het niet de lange route door de hele Plantage af te leggen. Dit maakt het watersysteem vrij robuust. Het valt te

overwogen om een soortgelijk scheiding te creëren direct links van de Randweg waar het water uit Hondsgemet het systeem van De Plantage binnenkomt.

Wat het plangebied betreft kan gesteld worden dat de doorstroming zowel via de watergang langs de Plettenburglaan, alsmede aansluitend aan de spoorsloot aan de noordzijde van Hondsgemet Noord kan plaatsvinden. Er is dus sprake van 2 mogelijk routes voor het water. Met de “omlegging” van de watergang langs de noordzijde van het plangebied is de wijze van doorstroming / stroomrichting niet gewijzigd ten opzichte van het waterstructuurplan.

Kunstwerken

In het voorgestelde waterstructuurplan liggen een aantal kunstwerken. Deze zijn minder relevant voor het plangebied.

Rioleringsstelsel

Het hemelwater moet afgekoppeld worden van het vuilwaterstelsel. Dit betekent dat er minimaal een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd moet worden.

Locaties hemelwaterafvoer (HWA) uitlaten

Het watersysteem is zo ontworpen dat alle watergangen doorstromend zijn. De uitstroomlocaties van HWA riolering, met water afkomstig van afstromend dakwater en water van wegen, kunnen min of meer vrij gekozen worden. Door het verzamelen van HWA uitlaten wordt de doorstroming meer beïnvloed dan bij verspreide lozing.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hondsgemet. In afwijking van het plan Hondsgemet is echter een specifieke bestemming opgenomen voor een tankstation. De vestiging van andere bedrijven wordt daarmee uitgesloten. Verder zijn, ten opzichte van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hondsgemet, alleen de voor de ontwikkeling van het benzinestation relevante aspecten opgenomen.

Als uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) gehanteerd, verder zijn de regels afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De beleidsdoelstellingen voor het plangebied zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de van toepassing zijnde bestemmingen met een kleur en letteraanduidingen weergegeven. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik aan. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo. In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: *'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'*.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Bedrijventerrein – Verkooppunt motorbrandstoffen

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestiging van het tankstation.

In de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief de verkoop van CNG (Compressed Natural Gas);
- een autowasserette;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen..

In de nadere detaillering is een specificatie opgenomen van de hierboven genoemde doeleinden.

Hier is aangegeven dat in het tankstation een ondergeschikte vorm (ondergeschikt aan de functie tankstation) van detailhandel en horeca is toegestaan. Via een eerder genoemde afwijkingsregel kunnen overigens ook andere bedrijven worden toegestaan.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hiervoor is een parkeernorm in het plan opgenomen. Van deze norm alsmede van het voorgeschreven percentage groen kan worden afgeweken.

Voor de aanleg van in- en uitritten gelden bijzondere bepalingen.

Bouwen

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen e.d.). De maximale toegestane bouwmaten zijn opgenomen in de regels.

De plaats van de CNG unit is door middel van een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Gebruiksregels

In de gebruiksregels wordt ongewenst gebruik, zoals opslag buiten het bouwvlak en de verkoop van LPG, uitgesloten.

Artikel 4 Groen

De gronden met deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen tevens bestemd voor water, waterhuishouding, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan; uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Artikel 5 Verkeer

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen (met inbegrip van voetpaden, fietspaden en/of fietssuggestiestroken, bermen, sloten en groenvoorzieningen) en daarnaast voor nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan; uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Artikel 6 Water

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bermen en natuurvriendelijke oevers. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan; uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen (dubbelbestemming)

Deze bestemming grenst aan de planologisch te beschermen A-watgang. De A-watgang heeft namelijk een ondersteunende strook nodig voor beheer en onderhoud. Het betreft een strook van 4 meter ter weerszijden van de betreffende waterloop.

Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de bestemming (de aanliggende watgang).

Via een afwijkingsregel mogen ook bouwwerken voor de overig voor deze gronden geldende bestemming worden opgericht. Hierbij dient het belang van de watergang in acht te worden genomen. en dient de beheerder van de watergang te worden gehoord.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene afwijkingsregels

Afgeweken kan worden van bepalingen in het plan teneinde aan te kunnen passen aan de gegevens van het terrein en met betrekking tot het bouwen van kleine nutsvoorzieningen en ondergrondse containers

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente heeft voor het gebied Hondsgemet een grondexploitatie opgesteld. Via de verkoop van de gronden in het plangebied worden de kosten voor onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan verhaald.

In artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal speelt in dit geval geen rol omdat er en zodanige verkoopprijs is overeengekomen dat de kosten voor dit bestemmingsplan volledig gedekt zijn.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Waterschap Rivierenland.

Te zijner tijd zullen eventuele opmerkingen uit het vooroverleg hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

8.2. Inspraak

Het college heeft, met instemming van de commissie GG, in mei 2011 besloten het bestemmingsplan niet aan inspraak te onderwerpen.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende deze periode is alleen een zienswijze van het waterschap binnengekomen. Deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.