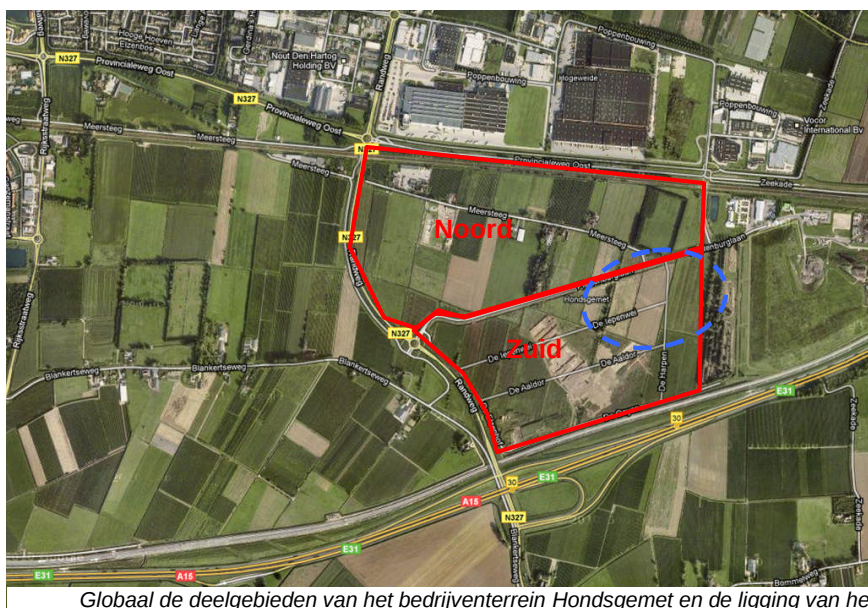


GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2



Globaal de deelgebieden van het bedrijventerrein Hondsgemet en de ligging van het plangebied (blauwe omcirkeling)

Bron: <http://maps.google.nl>

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied en bestaande situatie.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1.	Nationaal beleid.....	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid.....	10
2.4.	Gemeentelijke beleid.....	10
3.	PLANBESCHRIJVING	15
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1.	Milieuaspecten	16
4.2.	Archeologie	19
4.3.	Flora & fauna.....	19
4.4.	Waterhuishouding	20
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	25
1.1.	Indeling	25
1.2.	Artikelgewijze bespreking.....	25
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	32

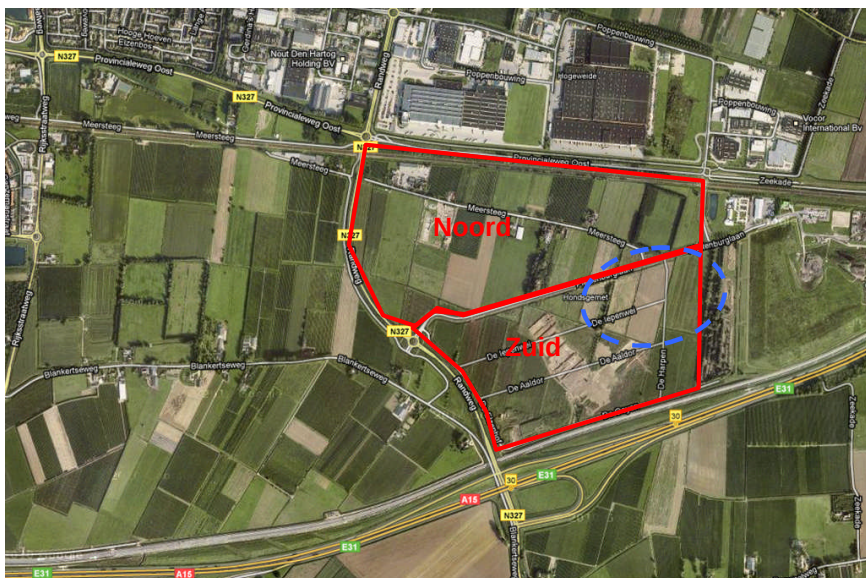
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geldermalsen is bezig met de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid en wil hier de vestiging van bedrijven toestaan met een grotere omvang. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan om in het kader van een flexibele verkaveling, in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte, de verkeersontsluiting hierop te kunnen afstemmen. De voorliggende bestemmingsplanherziening beoogt de benodigde flexibiliteit te verschaffen in verkaveling en ontsluiting, waarbij overigens wel wordt vastgehouden aan de overige uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voornemen tot planherziening. Aanpassingen die voorts ten opzichte van het geldende plan worden doorgevoerd, hebben betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en een enkele grenscorrectie aan de oostzijde in verband met de afstemming op de hier aangelegde waterplas.

1.2. Ligging plangebied en bestaande situatie

Het plangebied van Hondsgemet ligt ten zuidoosten van de kern Geldermalsen. Met de aanleg van de nieuwe randweg, die de nieuwe ontsluiting van Geldermalsen is vanaf de A15 na de aanleg van de Betuwelijn, wordt ter hoogte van de rotonde de centrale ontsluiting van het bedrijventerrein bereikt. Dit is de Plettenburglaan, die de grens vormt tussen het zuidelijke en het noordelijk plandeel van het bedrijventerrein.



Globaal de deelgebieden van het bedrijventerrein Hondsgemet en de ligging van het plangebied (blauwe omcirkeling)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het zuidelijke plandeel is vastgelegd in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid'. Voor het noordelijke plandeel is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Ten oosten van het plangebied ligt het motorcrossterrein en oostelijk daarvan de Afvalverwerking Regio Rivierenland (Avri).

Het zuidelijke plandeel van Hondsgemet is voor een deel gerealiseerd. De 2^e fase van dit plandeel is nu aan ontwikkeling toe. De weg De Elzenhof vormt vanaf de Plettenburglaan thans de hoofdentree van het zuidelijk plangebied en vormt, tezamen met de De Oyen aan de zuidzijde, De Harpen en De Aaldor, de zuidelijke ontsluitingslus in het zuidelijk bedrijventerrein. De weg De Iepenwei is voor een deel aangelegd en moet de noordelijke lus gaan vormen. De doorverbinding naar de zuidelijke lus en de Plettenburglaan krijgt gestalte als gevolg van de keuze voor het verkavelingspatroon, op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de raad op 27 februari 2007 en goedgekeurd door de Provincie Gelderland op 15 mei 2007 (zaaknr. 2007 – 004872).

BESTEMMINGEN	
ART. 3	BEDRIJFSDOELEINDEN
ART. 4	VERKEERSDOELEINDEN
ART. 5	GROEN
ART. 6	WATER
ART. 7	AGRARISCHE DOELEINDEN
	GRENS BESTEMMINGSPLAN
	INDELING RANDWEG INDICATIEF
	ZONE VOLUMINEUZE DETAILHANDEL
	ZONE HOGERE BEBOUWINGSHOOGTE TOEGESTAAN
	TRILLINGSHINDERZONE BETUWEROUTE



Bedrijventerrein 'Hondsgemet – Zuid' met globaal de locatie van de herziening

De gronden in waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Groen'.

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3, uit de bij het plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Een aantal bedrijven is specifiek uitgesloten, waaronder de zogenaamde lawaaimakers. Via een afwijkingsregeling (vrijstelling) zijn categorie 4 bedrijven toegestaan. Zelfstandige kantoren, detailhandel en bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Via een afwijkingsregel is volumineuze detailhandel toegestaan binnen een op de kaart aangegeven gebied; tevens kan een grotere bouwhoogte worden toegestaan.

Binnen de verkeersdoeleinden zijn de gronden bestemd voor verkeersvoorzieningen. Uitwisseling van functies binnen de verschillende bestemmingen is slechts beperkt mogelijk. De bestemming verkeersdoeleinden staan in ieder geval niet de vestiging van bedrijven toe.

De beoogde flexibiliteit voor het plangebied is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit komt ondermeer omdat de huidige wegenstructuur staat ingetekend op de plankaart. De algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 11 van het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte (afwijking 10 %) om grotere kavels te realiseren.

2. BELEIDSKADER

2.1. 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. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie 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.

2.2. 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. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. 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. In onderhavig geval is sprake een bestaand bedrijventerrein. Bedrijventerrein Hondsgemet behoort tot het bestaande bebouwde gebied.



Aanvullend op het algemene beleid voor intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen dient ten aanzien van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied rekening gehouden met het onderstaande:

Aard en schaal

De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast vindt de provincie het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd. Voor intergemeentelijke bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,75 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

Instrumenten:

Door middel van planbegeleiding zal de provincie de ontwikkeling van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen stimuleren. De eisen met betrekking tot aard en schaal zijn opgenomen in de verordening ex artikel 4.1 Wro.

Regio Rivierenland heeft als speerpunt de ontwikkeling van de "Logistieke Hotspot". Ter versterking van het logistieke cluster dat al aanwezig is in de kern Geldermalsen, namelijk AH en Blokker distributiecentra. De gemeente Geldermalsen wenst de huidige verkaveling flexibeler te maken ten einde dit speerpunt ook te kunnen bewerkstelligen. De verkavelingsopzet van het huidige bestemmingsplan Hondsgemet Zuid is op een maximale oppervlakte van 7500 m² gebaseerd. Voor logistiek is een grotere verkaveling gewenst. Met de huidige vrijstellingsbevoegdheid is het College bevoegd een grote kavel tot 25.000 m² toe te staan, onder de voorwaarde dat bij het verlenen van de vrijstelling Gedeputeerde Staten de uitgifte aan het desbetreffende bedrijf heeft geaccordeerd. Vanuit marktpartijen komt regelmatig de vraag naar voren om grotere kavels dan 2,5 hectare te kunnen leveren, zodat logistieke centra zich niet vestigen binnen de Regio Rivierenland. Dit heeft invloed op de uitgifte van kavels en op de werkgelegenheid binnen de regio Rivierenland. Het Regionale bedrijventerrein Medel kan tot medio 2014 deze kavels niet leveren. De gemeente Geldermalsen wil enerzijds kunnen inspringen op deze marktbehoefte en anderzijds het logistieke cluster Geldermalsen versterken. De gemeente Geldermalsen wil de huidige regeling wijzigen en grotere kavels toestaan, waarbij, zo is ook met de provincie afgestemd, geen toetsing door GS zal plaatsvinden. Op die manier kan worden tegemoet gekomen aan de behoefte van logistieke centra en wordt tevens voldaan aan het regionale beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 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 in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid.

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 bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

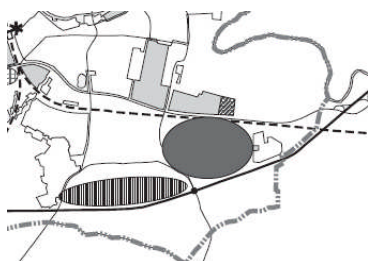
Het plangebied betreft een vigerende planontwikkeling en is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.

2.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben.



2.4. Gemeentelijke beleid

Structuurvisie Geldermalsen 2000 - 2015

In 1999 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen.

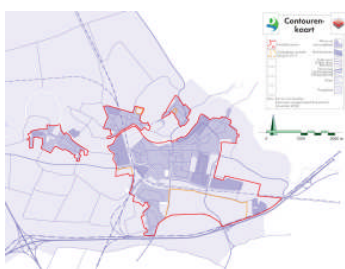
De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst.

Het beleid met betrekking tot de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen in Geldermalsen is afgestemd op de beperkte regionale taak (mede in relatie tot Tiel), zoals beschreven in het Streekplan. Over de gehele planperiode betekent dit een netto behoefte van ongeveer 45 hectare, waarvan het grootste gedeelte in de kern Geldermalsen gerealiseerd wordt.

In de structuurvisie is het gebied Hondsgemet aangewezen als te ontwikkelen bedrijventerrein

Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisatie Structuurvisie Geldermalsen 2000 - 2015

De Oplegnotitie Wikken en Wegen is in 2005 door de gemeenteraad van Geldermalsen vastgesteld. Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft om uit het oogpunt van voorzieningen, bereikbaarheid en het van open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.



Stedelijke contour

Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het 'Visiedocument gemeente Geldermalsen' vastgesteld.

In het visiedocument zijn drie overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden landschapskwaliteit, kernenkwaliteit en knooppuntenkwaliteit.

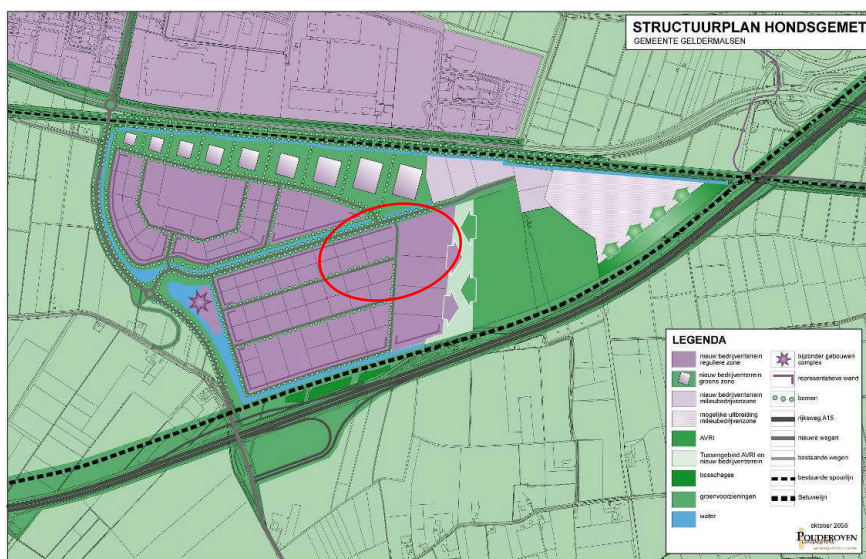
Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

Voor de kernen Geldermalsen en Beesd worden woon- en werkfuncties geconcentreerd met een daarbij passend, namelijk hoger, voorzieningenniveau.

Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zuidelijk gebied. Het bestemmingsplan voor dit plandeel betreft een juridische doorvertaling van de structuurvisie. De ontsluitingsstructuur is vastgelegd in het bestemmingsplan en bepaald de indeling en het uitgiftepatroon van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt af te kunnen wijken van de in het bestemmingsplan vastgelegde structuur en de voorts de vrijheid te creëren voor de uitgifte van grotere bedrijfskavels.



Kaart Structuurplan bedrijventerrein Hondsgemet met globaal de planlocatie

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. Dit RPB is:

- o het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland;
- o de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen;
- o het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

Met dit RPB geeft Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland'.

Hodsgemet Zuid is hierin opgenomen als direct uitgeefbaar.

Waterplan

Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen deel 1 van het Waterplan vastgesteld. Het plan is destijds gezamenlijk met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal opgesteld met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een "parapluplan" waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen.

Deel 2: Uitvoeringsprogramma

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen een uitwerking van het Waterplan (deel 2) vastgesteld, het zogenaamde uitvoeringsprogramma.

In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) wordt nader ingegaan op waterhuishouding.

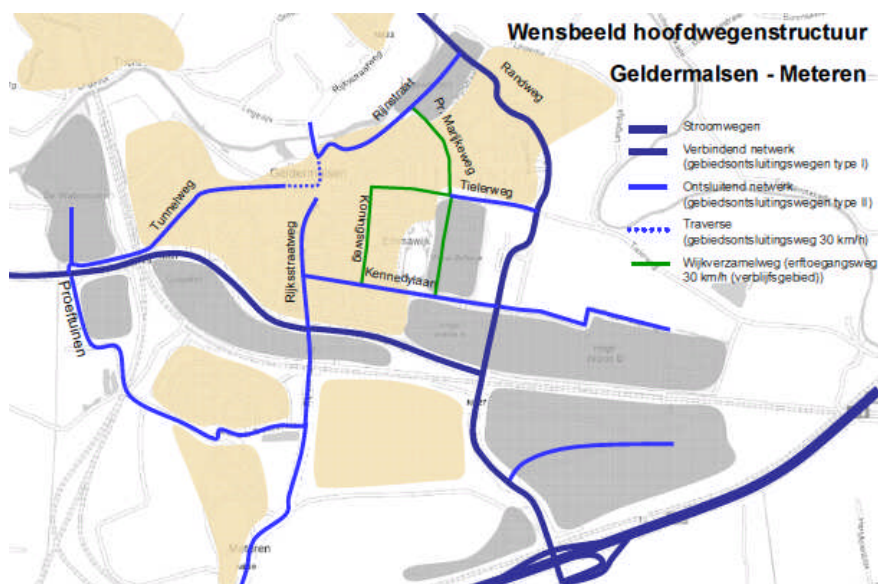
Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen zijn voor de fase 1 en 2 beeldkwaliteitseisen opgenomen.

Deze eisen zijn, voor zover het welstandscriteria betreft, onderdeel van deze nota en van toepassing op het plangebied.

Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.



De hoofdwegenstructuur waarborgt de externe autobereikbaarheid van de gemeente Geldermalsen en levert tegelijk een positieve bijdrage aan een prettige leefomgeving door bundeling en geleiding van het autoverkeer. In de hoofdwegenstructuur worden vier niveaus onderscheiden:

- snelwegen (stroomwegen);
- verbindend netwerk (gebiedsontsluitingswegen type I);
- ontsluitende verbindingen (gebiedsontsluitingswegen type II);
- traverse (bijzondere vorm van een gebiedsontsluitingsweg met verlaagde snelheid).

De Plettenburglaan is aangemerkt als een ontsluitende verbinding (gebiedsontsluitingsweg type II), waarbij specifiek aandacht uitgaat naar de andere (kruisende) verkeerssoorten.

Daarnaast is de route onderdeel van het gewenste hoofdfietsnetwerk met een aansluiting op de Randweg en in noordelijke richting op de Meersteeg.

Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het hoofdstuk Archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 4) wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

3. PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan betreft inhoudelijk een globalisering ten aanzien van het thans geldende plan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid'. Binnen het gebied zijn dezelfde bedrijfsfuncties mogelijk als in het geldende bestemmingsplan. De vigerende bepalingen zijn overgenomen, met dien verstande dat er een grotere vrijheid is ingebracht met betrekking tot de toegelaten bedrijfsomvang (oppervlakte bedrijfsperceel). Deze is in dit plan niet beperkt.

Daarnaast is de aan te leggen verkeersontsluiting flexibeler aan te passen aan het gewenste verkavelingsbeeld. Voorwaarden is wel dat er maximaal één verkeersontsluiting mag uitmonden op de Plettenburglaan. Overigens is dit laatste in overeenstemming met de detaillering in het geldende bestemmingsplan, met dit verschil dat de situering ervan is losgelaten.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieuaspecten

Bodem

In april 2011 is door Nipa milieutechniek bv een bodemonderzoek¹ verricht.

Uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied "Hondsgemet" te Geldermalsen blijkt dat de ondergrond licht verontreinigd is met barium en nikkel.

In de toplaag van de vaste bodem zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Op basis van deze resultaten dient de hypothese, 'onverdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging', in principe verworpen te worden. De aangetoonde gehalten aan barium en nikkel in de ondergrond hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en geven derhalve in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Tegen de geplande herinrichting van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. De resultaten van het actualiserend onderzoek sluiten aan bij de bodemkwaliteit van het gebied zoals deze bij voorgaande onderzoeken is vastgesteld.

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. De meest nabije woning aan de Meersteeg bevindt zich op een afstand van ruim 200 meter uit het plangebied.

AVRI

De Avri wordt door het vestigen van bedrijven op Hondsgemet-Zuid niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

De Avri beschikt over een provinciale milieuvergunning van 2010. De milieuaspecten zijn gedimensioneerd op de huidige bestaande woningen. Het storten wordt afgebouwd over de komende 3 jaar. Daarna is alleen nog sprake van overslag, wat overdekt plaatsvindt.

De bedrijfsvestigingen op Hondsgemet worden niet gehinderd door de bedrijfsactiviteiten van de Avri.

¹ Actualiserend bodemonderzoek Hondsgemet Geldermalsen (project 11.12348), gedateerd 26 april 2011

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, 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.

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. bedrijven zijn beperkt kwetsbaar.

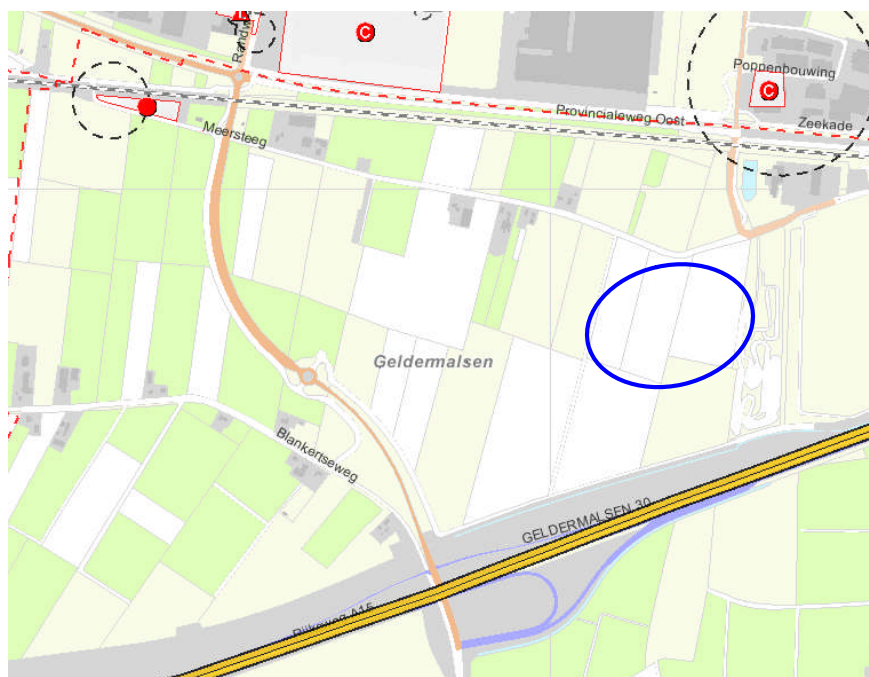
Plaatsgebonden risico (PR)

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. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Betuweroute (goederenspoorlijn), spoorlijn Geldermalsen - Tiel en de Rijksweg A15.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Bron: <http://www.risicokaart.nl>

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

In het kader van vooroverleg is het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de brandweer ter beoordeling. De brandweer heeft daarop gereageerd op schrift en naar aanleiding daarvan heeft ambtelijk afstemmingsoverleg plaatsgevonden met Brandweer Gelderland over de invulling van veiligheidsaspecten, waarbij het volgende is besproken en geconcludeerd. De huidige wegenstructuur blijft behouden, omdat het gemeente bestuur een verbinding wenst te houden tussen de Iepenwei en de Aaldor, waardoor er van doodlopende wegen, als gevolg van het realiseren van een grotere bedrijfskavel, geen sprake zal zijn.

Deze voorliggende herziening 2 wil evenwel flexibiliteit bieden. Bij de start van het bestemmingsplan Hondsgemet Zuid is gekozen voor een fasering voor het aanleggen van het bedrijventerrein en de infrastructuur. Momenteel is fase 1 in uitgifte. Bestemmingsplan Herziening Hondsgemet Zuid 2 heeft als doel een snellere uitgifte van fase 2 mogelijk te maken waardoor de 2e hoofdonsluiting op de Plettenburglaan eerder kan worden gerealiseerd.

In noodgevallen kan de brandweer via de Meersteeg het terrein benaderen en kan worden voldaan aan de minimale bereikbaarheidseisen.

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

4.2. Archeologie

In het kader van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, zijn er verschillende archeologische onderzoeken verricht. Op basis hiervan is geconcludeerd, dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plangebied, mits conform het programma van eisen (pve) de resterende archeologische begeleidingen op een juiste wijze worden uitgevoerd.

Dit heeft geleid tot een opgraving in 2005: "Opgraving Geldermalsen-Hondsgemet, een inheemse nederzetting uit de late ijzertijd en Romeinse tijd door J. van Renswoude e.a. ZAR 35 ACVU-HBS", waarmee er geen belemmeringen meer zijn voor de realisatie van het plangebied. Het plangebied is voor wat betreft archeologie vrijgegeven.

4.3. Flora & fauna

Bureau Waardenburg heeft in aanvulling op een eerder quickscan flora en fauna een aanvullend veldwerk uitgevoerd in het plangebied Hondsgemet-Zuid. Dit veldwerk heeft zich gericht op het mogelijk voorkomen van vleermuizen en de grote modderkruiper. Dit onderzoek is uitgevoerd, daar alle soorten vleermuizen en de grote modderkruiper staan vermeld op de Europese Habitatrichtlijn.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het schrijven van het voornoemd bureau met kenmerk ES/05-156/2 d.d. 11 juli 2005.

De resultaten van dit vervolgonderzoek – samen met de resultaten in de eerder uitgevoerde Quick Scan (Bureau Waardenburg rapport nr. 04-141)- geven aan, dat het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en fauna niet nodig is voor wat betreft het plangebied Hondsgemet fase 1 en 2. De zorgplicht blijft altijd geldig; voor de invulling daarvan zijn enkele handreikingen gegeven.

Aanbevolen wordt om tijdens de aanleg van het industrieterrein rekening te houden met gewone dwergvleermuizen door bomen aan te planten langs de weg. Hierdoor kan het toekomstige industrieterrein ook interessant jachtgebied vormen voor de gewone dwergvleermuizen.

De sloten in het gebied zijn in augustus 2013 gedempt. Het perceel is agrarisch gebruikt en er is derhalve geen aanleiding voor een actualiserend onderzoek. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.4. 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).

Bij het ontwerp wordt zoveel als wenselijk de methode gevolgd, zoals beschreven in de brochure “Werken aan Water”, welke is opgesteld door het Waterschap Rivierenland en Waterbedrijf Gelderland.

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

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. 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).

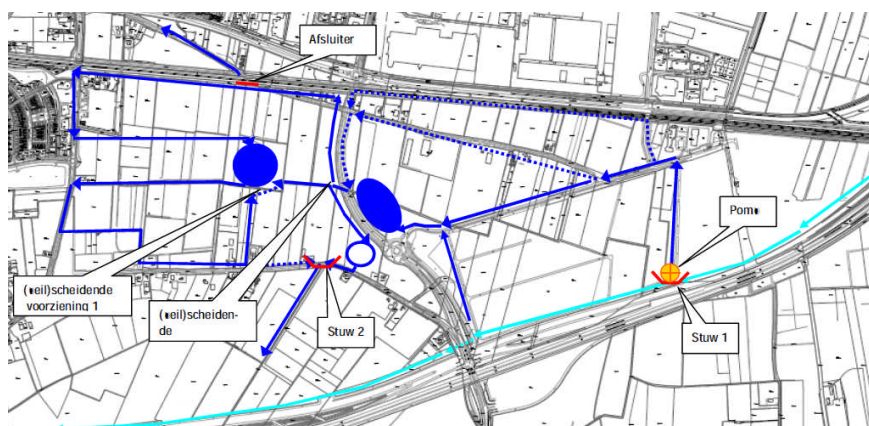
Ten aanzien van de waterstructuur in dit plan is met name de waterkwantiteitsstrategie (vasthouden-bergen-afvoeren) van belang. Water moet zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen worden. Hierdoor wordt het omliggende gebied niet extra belast. Dit heeft tevens voordelen voor de waterkwaliteit, want door 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 het bedrijventerrein Hondsgemet en de het woongebied De Plantage is een waterstructuurplan opgesteld (Waterstructuurplan Geldermalsen, Aanbevelingen waterstructuur Hondsgemet en De Plantage, projectnr. 177552, revisie 01, gedateerd 15 mei 2008).

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 Hondsgemet I en II en De Plantage 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.

Voor het plangebied Hondsgemet Noord en de Plantage wordt ruimte gereserveerd voor aanvullende berging.

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 N.A.P. +2,20 m. 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 overwegen 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 via de watergang langs de Plettenburglaan kan plaatsvinden.

Rioleringsstelsel

Het hemelwater moet afgekoppeld worden van het vuilwaterstelsel. Dit betekent dat er minimaal een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd moet worden. Omdat het afstromende wegwater niet ongezuiverd op het oppervlaktewater mag worden geloosd moet een filtervoorziening worden aangelegd. In de eerste fase Hondsgemet is hierin voorzien. Voor de 2^e fase wordt dit systeem uitgebreid.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Aangesloten is bij de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, vastgesteld op 27 februari 2007 en goedgekeurd op 15 mei 2007. Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de Wro die op van 1 juli 2008 in werking is getreden en de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

1.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier 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 legt hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

1.2. Artikelgewijze 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 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (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 het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein Hondsgemet. In de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- dienstverlening;
- verkeersontsluiting;
- parkeren;
- nutsvoorzieningen.

alsmede de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, interne ontsluitingswegen en andere verkeers-, water- en groenvoorzieningen waaronder mede worden begrepen bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de nadere detaillering is een specificatie opgenomen van de bedrijven die zich op het bedrijventerrein mogen vestigen. Hiervoor is een verwijzing opgenomen naar de bij het plan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. In het kader van de uniformiteit is dezelfde lijst gehanteerd als die in het geldende bestemmingsplan. De hierin aangeduide bedrijven t/m categorie 3 zijn toegestaan. De bedrijven dienen naar aard en schaal te voldoen aan het Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland (bijlage bij de regels) en in overeenstemming te zijn met het provinciale beleid. Een en ander betekent dat met inachtneming van de toegestane bedrijfscategorieën deze ook gecombineerd mogen worden in bedrijfsverzamelgebouwen. Een aantal specifieke bedrijven en/of bedrijfsvormen zijn uitgesloten van vestiging (o.a. bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (lawaaimakers), alsmede risicovolle inrichtingen).

In een enkel geval kan hiervan worden afgeweken, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Naast de bedrijfstvormen spreekt de nadere detaillering zich uit over bedrijfswoningen, detailhandel, kantoren, horeca, het parkeren, de ontsluiting en de groenvoorzieningen binnen de bestemming. Ook zijn bedrijven in de milieucategorie 4, niet bij recht toegestaan op het bedrijventerrein (risicovolle inrichtingen en cat 4 bedrijven uitsluitend via een afwijkingsregel).

Van de hierboven genoemde functies zijn niet toegestaan:

- Detailhandel (behoudens via een afwijkingsregel)
- Zelfstandige kantoren
- Nieuwe bedrijfswoningen (behoudens via een omgevingsvergunning)
- Horecabedrijven
- Seksinrichtingen

Bouwen

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen overkappingen e.d.). De maximale toegestane bouwhoogte is voor de betreffende bouwvlakken in de verbeelding weergegeven. Aanvullende maatvoeringseisen, voor zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels vermeld. Daarnaast bevat de regeling situeringseisen en een maximaal bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage wordt bepaald per bouwperceel.

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is specifieke maatvoering in de planregels opgenomen.

Van een aantal bepalingen kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Afwijkingen van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van in het plan genoemde bouwregels, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Het betreft de afwijkingsbepaling voor het bebouwingspercentage tot een maximum van 70 %.

Afwijkingen van het gebruik

Ook kan het bevoegd gezag afwijken van een aantal in het plan genoemde gebruiksregels, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Dit heeft betrekking op de volgende afwijkingsbepalingen:

- voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en milieubelasting overeenkomen met de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 en voor de vestiging van bedrijven welke behoren tot de categorie 4 uit de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3,

- de vestiging van risicovolle inrichtingen; indien op basis van toetsing en advies over de relevante aspecten van externe veiligheid er geen belemmeringen blijken te zijn;
- de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding terzake mits passend binnen het gemeentelijk beleid;
- de omvang van in- en uitritten voor individuele bedrijven;
- afwijken van de voorgeschreven parkeernorm, waarbij altijd op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte;
- afwijken van de voorgeschreven groenvoorziening per bouwperceel, indien overige belangen niet worden geschaad..

Wijzigingen

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bestemming Groen / artikel 4

Binnen de bestemming 'Groen' zijn met name de openbare groene ruimten geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. Binnen de bestemming zijn voorts water, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen en mag er één verkeersaansluiting op de Plettenburglaan worden aangelegd. Voor bouwwerken is maatvoering opgenomen in de planregels.

Bestemming Water / artikel 5

Naast de sloten en waterpartijen die mogelijk zijn op grond van de andere terreinbestemmingen, voorziet de bestemming water in een regeling voor het water dat direct, voor wat betreft de situering en omvang van belang is in het kader van de waterhuishouding. Binnen de bestemming zijn tevens de bijbehorende bermen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers geregeld. Voorts is het mogelijk, om binnen de bestemming in- en uitritten te realiseren voor perceelsontsluitingen en mag er één verkeersaansluiting op de Plettenburglaan worden aangelegd. Bouwwerken zijn beperkt mogelijk ten dienste van de bestemming.

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 mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. De regeling houdt in dat er beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan ten aanzien van maatvoering en begrenzingen. Daarnaast kunnen op grond van de regeling kleine bouwwerken worden opgericht.

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 Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied is onderdeel van de exploitatie voor Hondsgemet –Zuid.
Het plan Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid heeft planeconomisch een sluitende exploitatie.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

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:

- Provincie Gelderland (ambtelijk advies);
- Brandweer (schriftelijk advies en vervolgoverleg n.a.v. dat schriftelijke advies).

De reacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken vanaf 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 als ontwerp ter inzage gelegen.

Eenieder kon gedurende deze periode een zienswijze indienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, beiden ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn onderdeel van de besluitvorming. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan “Hondsgemet Zuid, herziening 2” is bij het vaststellingsbesluit gevoegd.