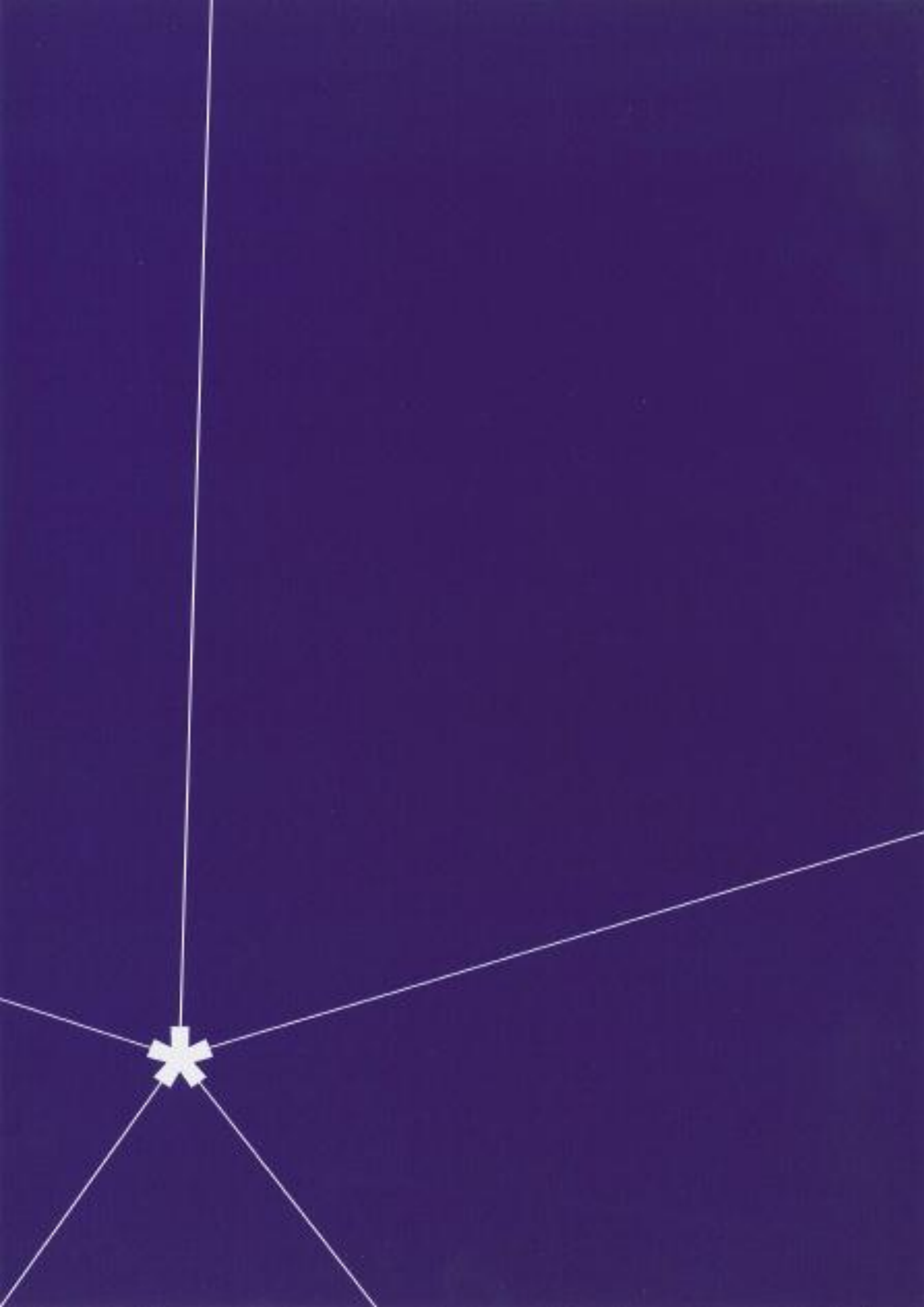




Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 10-09-2013 nr. 2013-0309

mij bekend,
de gemeentesecretaris



TER INZAGE

30-05-2013

Gemeente Heumen

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Sluispoort 'de Poort'

Opdrachtgever	Bramex Beuningen B.V.
Projectnummer	P110631
Kenmerk	P110631/13-106-LTI
Datum	6 mei 2013

Verantwoording

Documenttitel	Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Sluispoort 'de Poort'
Status	Definitief
Datum	6 mei 2013
Projectnaam	'de Poort'
Projectnummer	P110631
Opdrachtgever	Bramex Beuningen B.V.
Auteur(s)	L. Timmermans
Vrijgegeven	Th. Gieling

Colofon



Projectburo B.V.
Stationsweg 73B
6711 PL Ede

Postbus 8009
6710 AA Ede

Tel (0318) 66 82 80
Fax (0318) 66 82 90
info@projectburobv.nl
www.projectburobv.nl

Niets uit deze rapportage mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, in gegevensbestanden of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging van het plangebied.....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4. Opzet van de ruimtelijke onderbouwing.....	7
2. Beschrijving van het plan	8
2.1. Bestaande situatie	8
2.2. Toekomstige situatie.....	8
2.2.1. Inleiding	8
2.2.2. Stedenbouwkundig plan	9
3. Haalbaarheid / uitvoerbaarheid van het plan	18
3.1. Beleid	18
3.2. Archeologie en cultuurhistorie	20
3.3. Ecologie.....	21
3.3.1. Gebiedsbescherming.....	21
3.3.2. Soortenbescherming	22
3.4. Kabels en leidingen	22
3.5. Milieu	22
3.5.1. Bodem	22
3.5.2. Externe veiligheid	22
3.5.3. Geluid	23
3.5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering	23
3.5.5. Luchtkwaliteit.....	24
3.6. Verkeer en parkeren.....	25
3.7. Water.....	25
3.8. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	29
3.9. Economische uitvoerbaarheid	29
3.10. Conclusie haalbaarheid / uitvoerbaarheid van het plan	29

Bijlagen

- Archeologisch onderzoek; ArcheoProjecten; maart 2013;
- Quicksan Natuurwaarden; Cobra Ecoaladviseurs; maart 2013;
- Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 204 te Malden; KlokMilieu; januari 2012;
- Integrale ruimtelijke visie Sluispoort; Projectburo B.V.; juni 2012
- 'Nadere Uitwerking' behorende bij de Integrale ruimtelijke visie Sluispoort, Grounds, november 2012
- Raadsbesluit vergadering 20 december 2012;
- Collegebesluit d.d. 21 augustus 2012
- Berekening hemelwaterinfiltratie, WAVIN in opdracht van HBH architecten, mei 2013;
- Parkeerbalans; HBH architecten; maart 2013.

1. Inleiding

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een bedrijfspand aan de Rijksweg 204 te Malden, kadastraal bekend Gemeente Heumen, sectie C perceelnummers 2852, 2162 en 2161, is een aanvraag om vergunning opgesteld waarbij de onderhavige rapportage de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan betreft.

Separaat van deze omgevingsvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het oprichten van het bedrijfspand inclusief inritvergunning en eveneens separaat wordt een sloopvergunning aangevraagd voor het slopen en asbest verwijderen van de bestaande woning en bijgebouwen (schuur en tuinhuisje).

1.1. Aanleiding

Vanaf medio 2009 is de gemeente in gesprek met diverse initiatiefnemers over de plannen voor de realisering van nieuwe bedrijfsbebouwing aan weerszijden van de toegangsweg naar het bedrijventerrein Sluisweg. Deze plannen bieden kansen voor een verhoging van de beeldkwaliteit ter plaatse en voor een verhoging van de herkenbaarheid van het bedrijventerrein en vormen het sluitstuk van de revitalisering van het bedrijventerrein. In opdracht van Bramex Beuningen B.V. (de initiatiefnemer) heeft Projectburo B.V. (en haar onderdeel Grounds) een integrale ruimtelijke visie (d.d. 7 juni 2012) opgesteld, welke tot stand is gekomen in een brede projectgroep waarin ondermeer de provincie Gelderland en de Ondernemersvereniging Heumen zijn betrokken. Deze visie is aangevuld met de notitie "Nadere uitwerking", d.d. 6 november 2012 en is 20 december 2012 behandeld in de raad van de gemeente Heumen. De beoogde herontwikkeling heeft de naam "Sluispoort" gekregen en bestaat uit 4 plandelen:

1. 'de Kop';
2. 'de Poort';
3. 'het Scharnier';
4. 'de Groene Hof'.

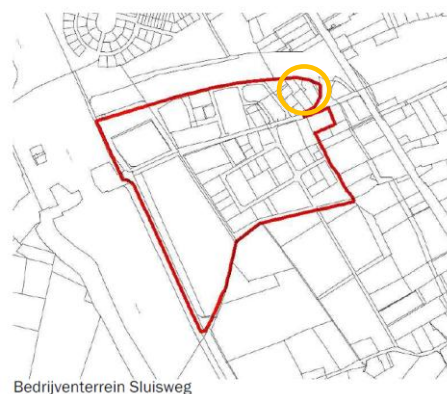
De raad heeft besloten, in haar vergadering van 20 december 2012, de ruimtelijke visie uit te laten werken in een juridisch kader stellend plan (Bestemmingsplan Sluispoort) inclusief het amendement. Hetgeen geen wijziging behelst inzake het plandeel 'de Poort'.

Parallel aan de ontwikkeling Sluispoort in zijn geheel, heeft het college van B&W op 21 augustus 2012 vooruitlopend op de raadsvergadering een besluit genomen de ontwikkeling op het plandeel 'de Poort' te willen faciliteren. Voor de nieuwbouw van een showroom voor een woon- en projectinrichting (in opdracht van Kerkzicht Beheer B.V.), welke in overeenstemming is met de integrale ruimtelijke visie, ter vervanging van een woning, Rijksweg 204 dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voorzien van een ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingplan. In de toekomst zal mogelijk ook het naast gelegen bedrijfspand, Rijksweg 204a worden betrokken bij het bouwplan. De gemeente motiveert deze ontwikkeling als een verfraaiing

van de entree van het bedrijventerrein ook wanneer de overige delen van het plan Sluispoort geen doorgang vinden.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de kop van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg en wordt ontsloten via de Sluisweg op de kruising Jan J. Ludenlaan, N271 met de Rijksweg. Een visuele weergave van het plangebied (de oranje omlijning) is opgenomen in Figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied

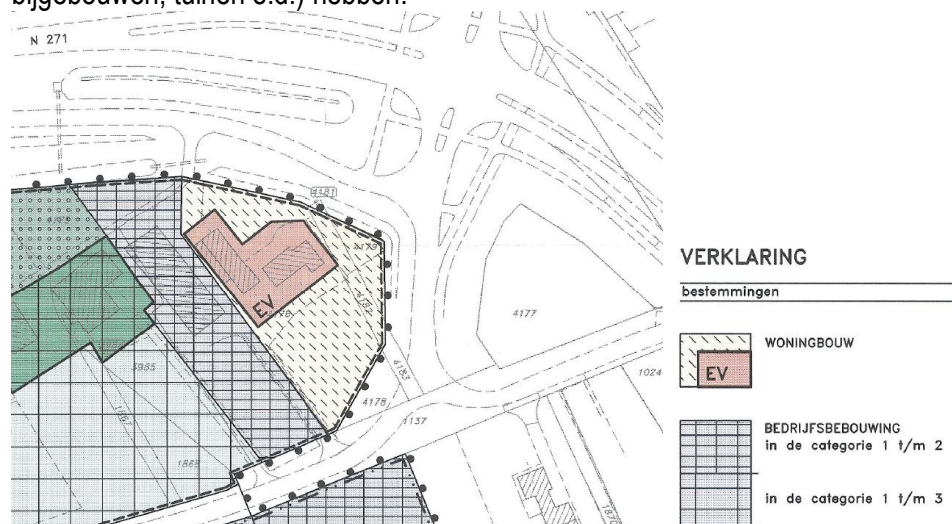


Bron: Google Earth

1.3. Geldend bestemmingsplan

De betreffende percelen van het bouwplan maken onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan Sluisweg 1994, vastgesteld 16 februari 1995.

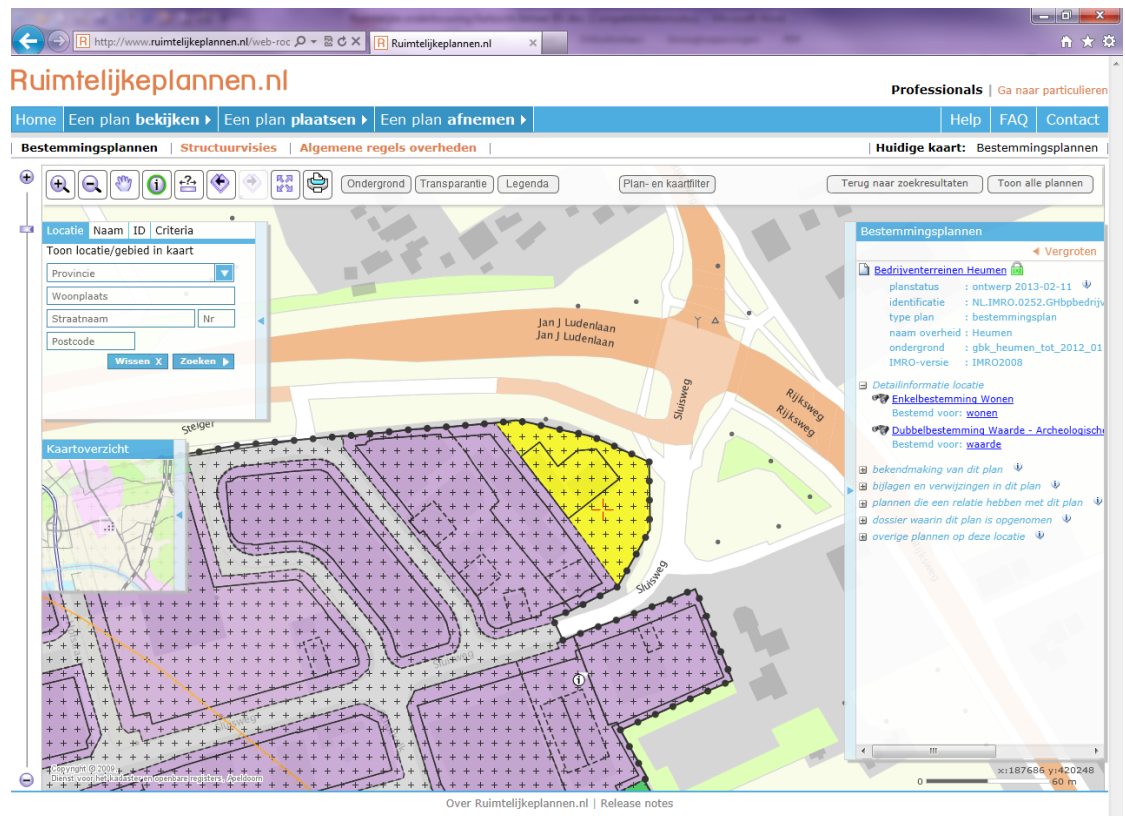
In Figuur 2 is een uitsnede opgenomen van de plankaart waarop de aangegeven percelen de bestemming Woningbouw (vrij staande woning met inbegrip van praktijk en kantoorruimte voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen inclusief bijgebouwen, tuinen e.d.) hebben.



Figuur 2: Uitsnede plankaart – Bestemmingsplan Sluisweg 1994

Momenteel is de gemeente Heumen bezig met het herzien van haar bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente. Hiertoe is een conserverend ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013.

In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg, (IMRO.0252.GHbpbedrijven-OW01) zijn de betreffende percelen bestemd als Wonen, zie Figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede digitale verbeelding

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De voorziene ontwikkeling, in de vorm van een bedrijfspand met bestemming grootschalige detailhandel, past niet binnen voornoemde woonbestemming.

1.4. Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bevat naast dit inleidende hoofdstuk de beschrijving van het plan en de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan.

Het projectbesluit met de daarbij behorende onderbouwing wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

2. Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied.

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de percelen kadastraal bekend Gemeente Heumen, sectie C, nummers 2852, 2162 en 2161, in gebruik ten behoeve van bewoning. Op het perceel is een woonhuis opgericht in de jaren '60 à '70 en tweemaal verbouwd. Het woonhuis is op staal gefundeerd. Het maaiveld ter plaatse is opgehoogd zodat de kelder van het woonhuis op het oorspronkelijke maaiveld is geplaatst. Op de percelen zijn meerdere opstallen aanwezig in de vorm van een schuur alsmede een tuinhuis. In onderstaande afbeeldingen is een impressie gegeven van de inrichting van de percelen.

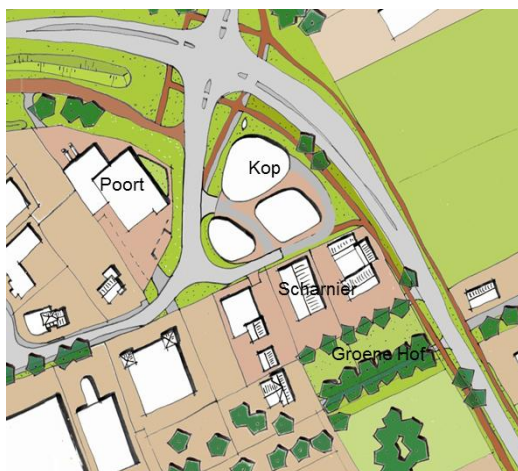


Op het kadastraal perceel C 2851 is momenteel een bedrijfspand aanwezig. Dit pand wordt momenteel gehandhaafd maar kan in de toekomst mogelijk worden betrokken bij het bouwplan Sluispoort 'de Poort'.

2.2. Toekomstige situatie

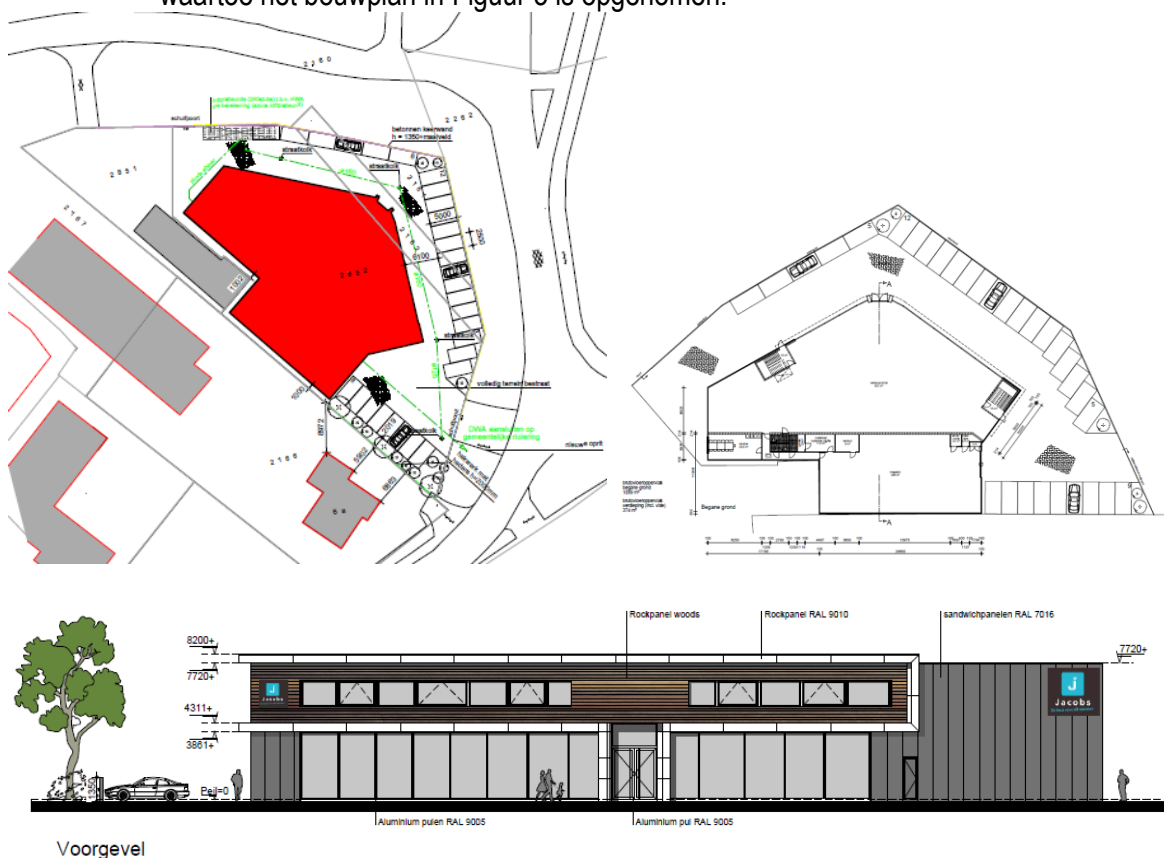
2.2.1. Inleiding

Het plan Sluispoort is gekenmerkt als het sluitstuk van de revitalisering van het bedrijventerrein Sluisweg. Het plan voorziet in een integrale ontwikkeling van de entree van het bedrijventerrein en is opgedeeld in een viertal deelgebieden, weergegeven in Figuur 4.



Figuur 4: Plandelen ruimtelijke visie Sluispoort

Vooruitlopend op de juridische inbedding van het plan Sluispoort zal op het plandeel 'de Poort' worden voorzien in de vestiging van een grootschalige detailhandel; niet zijnde een tuincentrum of supermarkt maar een bedrijfspand voor projectmatige inrichting waartoe het bouwplan in Figuur 5 is opgenomen.



Figuur 5: Bouwplan

2.2.2. Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de ontwikkeling van één bedrijfspand (met een bruto vloeroppervlak van 1.059 m²) ter plaatse van de betreffende kadastrale percelen van Rijksweg 204. Het pand wordt ca. 8.5 meter hoog vanaf peil. De perceelscheiding met het naastgelegen woonperceel is afgestemd op de wensen van de betreffende eigenaar en wordt

vormgegeven als een met hederabegroeid hekwerk en het zoveel mogelijk sparen van bestaande bomen en begroeiing ten einde geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken. Evenzo worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken vanaf de kruising met de Jan J. Ludenlaan, Rijksweg en Sluisweg.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het perceel zal ten opzichte van de huidige situatie zuidelijker worden verlegd in verband met de terreininrichting als gevolg van de benodigde parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen perceel. In de bijlagen is de berekening van de parkeerbalans opgenomen, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de CROW-normering. Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de norm is 28 en er worden op het terrein 29 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Water- en groenstructuur

Het bedrijfspand zal worden aangesloten op het reeds aanwezige riool. Het hemelwater van het pand en omringende parkeerplaats wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd.

Aangezien het terrein zelf voor een groot deel zal worden ingericht ten behoeve van de bereikbaarheid, logistiek en parkeren is het van belang aan te sluiten op de openbare ruimte met een groene, natuurlijke omzoming. De erfafscheiding zal worden vormgegeven middels een hekwerk begroeid met hederabegroei of een keerwand aangevuld met openbaar groen. De afscheiding met het openbaar gebied zal maximaal 1 meter hoog zijn om de openheid te waarborgen maar tegelijkertijd het zicht onttrekken van geparkeerde auto's aan de zijden van de Sluisweg en de J.J.Ludenlaan.

Beeldkwaliteit

Ruimtelijke inpassing in de omgeving

De ruimtelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling in de totale ruimtelijke context is van groot belang. Dit betreft de inpassing in de totale ontwikkeling van het gebied zoals beschreven in de Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden in het algemeen en in het bijzonder de relatie met het Lierdal aan de overzijde van de Rijksweg. De ontwikkeling dient voorts zowel aan te sluiten bij het dorpslint (Rijksweg) en haar omgeving als bij het bestaande bedrijventerrein Sluisweg en de omliggende (woon)bebouwing. Om dit te bereiken is een aantal ruimtelijke maatregelen bedacht, die zorgen voor een goede landschappelijke inpassing in de huidige en historische context. Deze maatregelen zijn in de rapportage 'Ruimtelijk Visie Sluispoort Malden, d.d. 5 december 2011 en de 'Integrale Ruimtelijke Visie Sluispoort' d.d. 25 juli 2012 reeds uitvoerig beschreven. In dit verband blijft de beschrijving beperkt tot de maatregelen die betrekking hebben op het plandeel 'de Poort'.

Een voorbeeld van een ruimtelijke maatregel om de ontwikkeling op een goede wijze in te passen in haar omgeving is de keuze om aan de Rijkswegzijde en de Sluiswegzijde te kiezen, is een groene omzoming om de gehele ontwikkeling heen. Dit gebeurt om beter aan te sluiten op het dorpslint van de Rijksweg en het omliggende landschap. Hieronder staat puntsgewijs beschreven wat deze groene omzoming precies behelst:

- De bebouwing van deelgebied 'de Poort' wordt, net als deelgebied 'De Kop' overigens, 'omzoomd' door groen met een wat formeler karakter.
- De Poort houdt zijn meer zakelijke karakter met een eigen groenstructuur, die aansluit op de bestaande structuren van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg.

- Het beeld bestaat uit brede groene grasbermen met daarin eventueel enkele verspreid staande, solitaire bomen met een lichte, transparante kroon.
- De groene omzoming sluit aan op de bestaande groenstructuur langs de J.J. Ludenlaan.
- De hierin opgenomen groene wal blijft (grotendeels) behouden;
- De groenwal heeft een filterende werking, de minder representatieve delen van het gebouw worden door de groenwal aan het oog onttrokken;
- Door de bomen ziet men eerst gefilterd de kop van het gebouw. Richting Sluisweg gaand, ziet men vervolgens de representatieve kop van het gebouw.



Impressie van landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving door inzet van groene bermen en erfafscheiding, groenwal en bomen.

Beeldkwaliteit architectuur

Huidig architectuurbeeld

De bebouwing op bedrijventerrein Sluisweg is over het algemeen wat grootschaliger en moderner van karakter dan op de andere bedrijventerreinen in Malden. Bij de nieuwere bedrijfspanden is duidelijk meer aandacht besteed aan de architectuur van het pand. Dit blijven echter wel solitaire 'hoogtepunten'. Er is weinig samenhang tussen de bebouwing aanwezig. Een gelijke noemer is niet of nauwelijks te herkennen. Ook verschilt de aard en de schaal van de bebouwing nogal. Er zijn woonhuizen aanwezig maar ook grotere bedrijfshallen (Praxis). Vooral aan de zuidzijde van de Sluisweg is de korrelgrootte van de bebouwing vrij groot. Aan de noordzijde wisselt de grootte sterk. Er zijn objecten met een zeer kleine korrelgrootte (woonhuizen) maar ook grote gebouwen, zoals bijv. het verzamelgebouw met bedrijfsunits aan De Steiger.

Wat betreft de daken is er sprake van een grote dominantie van het zadeldak, dit type komt veruit het meest voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur. Het voormalige restaurant was wit (gekeimd) met een dakbedekking van antracietgrijze pannen. Ook het bestaande woonhuis is wit van kleur met een antracietkleurig dak. De Bagijnenhoff heeft een witte gekeimde gevel. Vele daken zijn antracietgrijs van kleur. De Bagijnenhoff heeft een kap met riet. De diversiteit zit hem vooral in de variatie in goot- en

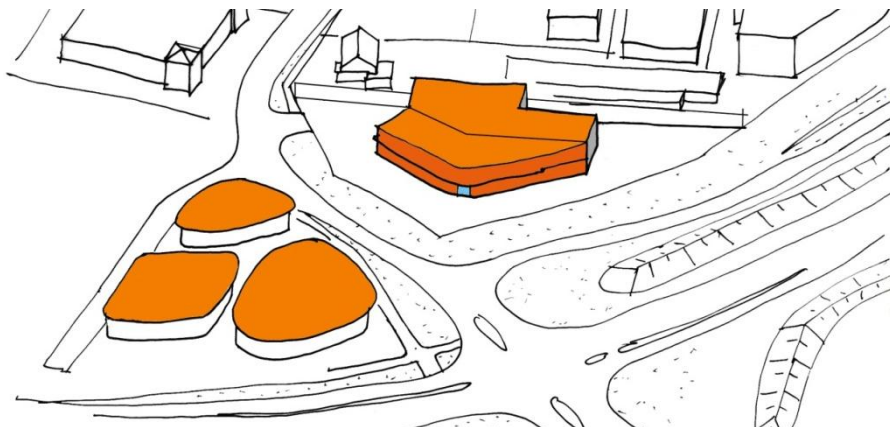
nokhoogten. De dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing is Van Benthum Haarden. Dit gebouw is licht (beige) van kleur met antracietkleurige schildkappen op de accenten.



Bestaande bebouwing op bedrijventerrein Sluisweg.

Spelregels beeldkwaliteit

Deelgebied 'De Poort' vormt samen met deelgebied 'De Kop' de nieuwe entree van bedrijventerrein Sluisweg. Deelgebied 'De Poort' sluit wat betreft oriëntatie, richting en vormtotaal zowel aan bij het aangrenzende deel van bedrijventerrein Sluisweg als bij de beoogde beeldkwaliteit voor deelgebied 'De Kop'. De nieuwe poort dient echter geen poort in de letterlijke zin des woords te worden. Juist het verschil in maat en aard maakt de nieuwe entree een aantrekkelijk geheel. Door de aansluiting op de orthogonale structuur van deelgebied 'De Poort' op het bestaande bedrijventerrein en de afstemming op het organische karakter van deelgebied 'De Kop' ontstaat een aantrekkelijke ruimtelijke compositie (zie de navolgende afbeelding).



Wenselijke compositie van de entree; rechts het organische karakter van deelgebied De Poort, links het ronde en organische karakter van deelgebied De Kop (indeling is indicatief).

Richting en oriëntatie

Het bestaande deel van het bedrijventerrein Sluisweg, grenzend aan dit deelgebied, kent een vrij strakke verkaveling met een noordwestelijke resp. zuidoostelijke richting. Deelgebied De Poort vormt tegelijkertijd een voortzetting en afronding van het bestaande bedrijventerrein. Om die reden wordt er met het basisvolume ook in hoge mate bij het bestaande terrein aangesloten. De richting van het basisvolume is parallel aan de bestaande bebouwing. Ook de rechte hoeken van het gebouw sluiten aan deze zijde aan op de bestaande structuren. In verband met een gepaste afronding en een representatieve overgang naar het buitengebied dient de voorste rooilijn van het gebouw mee te buigen met de gebogen lijn van het in de 'Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' gedefinieerde bouwvlak.

Het gebouw kent een meervoudige oriëntatie. Het beoogde programma betreft een commerciële functie met een extravert karakter. Het gebouw zal zich dus op alle omringende verkeersroutes dienen te richten. Dit betekent dat het gebouw zich zowel richt op de hoek Sluisweg / J.J. Ludenlaan als op de J.J. Ludenlaan zelf. Ook het geveldeel dat zich naar het zuidoosten richt, dient representatief te zijn. Slechts de gevel die gericht is naar het bestaande bedrijventerrein in zuidwestelijke richting kan gesloten zijn en mag een iets lager niveau hebben aangaande de beeldkwaliteit.

Hoogte en bebouwingspercentage

De spelregels zijn zo geformuleerd dat er zowel een gebouw in twee bouwlagen als in drie bouwlagen kan worden gerealiseerd. Op deze plek zijn beiden nl. mogelijk. Vanuit de optiek van het creëren van een entree gezien, gaat de voorkeur uit naar de variant in drie bouwlagen. De gedefinieerde maximale hoogte van 12 meter maakt dit mogelijk. In eerste instantie zal echter een gebouw in twee bouwlagen worden gerealiseerd. Dit geschiedt o.a. om geen onnodig volume bedrijfsbebouwing aan de bestaande voorraad toe te voegen. Het gebouw is echter zodanig voorbereid en geconstrueerd dat toevoeging van een derde laag in de toekomst mogelijk is.

De in de 'Integrale Ruimtelijke Visie Sluispoort Malden' geformuleerde bebouwingsvlek vormt de basis voor het in het bestemmingsplan gedefinieerde bouwvlak. De bebouwingsvlek betreft zowel het gebouwde volume als de daarbij horende buitenruimte (incl. parkeervoorziening en ontsluiting op eigen terrein). Om die reden en om reden van het aansluiten van de korrelgrootte van het gebouw op bestaande structuren wordt in de vorm van een percentage een maximaal te bebouwen oppervlak geformuleerd. Dit maximum bedraagt 70%.

Wat betreft bouwhoogte en bebouwingspercentage gelden dus de volgende spelregels:

- Maximale bouwhoogte: 12 meter;
- Maximaal te bebouwen percentage: 70%.



Volume-opbouw en horizontale geleding van het volume in het geval van een gebouw in twee bouwlagen (links) en impressie transparante begane grond, kijkend vanuit interieur naar buiten (rechts).

Volumeopbouw en geleding

Zoals gezegd is er met het oog op de flexibiliteit en de toekomstbestendigheid van het gebouw zowel een gebouw in twee als in drie bouwlagen mogelijk. Er is in alle gevallen sprake van een samengesteld volume. Het gebouw bestaat uit een basisvolume in het zuidwestelijke deel, aansluitend op de aangrenzende delen van het bestaande bedrijventerrein Sluisweg. Door de terugliggende positie van het basale volume achter de groenwal langs de J.J. Ludenlaan en de aansluiting op de bestaande bedrijfsbebouwing kan dit volume een meer ondergeschikte functie en verschijning hebben. Het representatieve deel van het gebouw, liggend in het noordoostelijke deel van het bouwvlak, is gericht op de J.J. Ludenlaan, de Rijksweg en de Sluisweg. Er zal in eerste instantie hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van een volume in twee bouwlagen. Het representatieve deel van het gebouw kent hierbij een horizontale geleding.



Markering entree op overgang J.J. Ludenlaan/Rijksweg en Sluisweg

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik kent een duidelijke relatie met de volumeopbouw en de horizontale geleding van het gebouw. Hieronder is een aantal spelregels m.b.t. het kleur- en materiaalgebruik op een rij gezet:

- Om het samengestelde karakter van het gebouw te benadrukken gaat de voorkeur uit naar een mix van materialen en kleuren;
- Ook de horizontale geleding komt tot expressie door het gebruik van verschillende gevelmaterialen;
- De materialisatie van het basisvolume bestaat uit hardere, meer gesloten materialen;
- In het geval van het representatieve volume zal de begane grond een zo transparant mogelijke uitstraling hebben, glas en staal zijn hier uitgangspunten;
- De eerste verdieping van dit volume wijkt hiervan af door een meer gesloten karakter;
- De overgang tussen beide lagen zal worden benadrukt door een duidelijke lijst (kader);
- De entreepartij dient duidelijk te worden gemarkeerd;
- Dit kan bijv. geschieden door de lijst 'om de zetten';
- Dit verlevendigt het oppervlak en geeft diepte aan het gebouw;
- De kleuren van basisvolume en verbijzonderingen van het representatieve deel dienen niet teveel uiteen te liggen;
- Men moet denken aan een combinatie van een rustige basistint (bijv. grijs) voor het basisvolume en rustige, aardse kleuren en materialen voor het representatieve deel;
- Om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter van de omgeving aan de overzijde van de Rijksweg gaat de voorkeur hierbij uit naar natuurlijke tinten en materialen;
- Men moet hierbij denken aan hout of hout vervangende materialen.



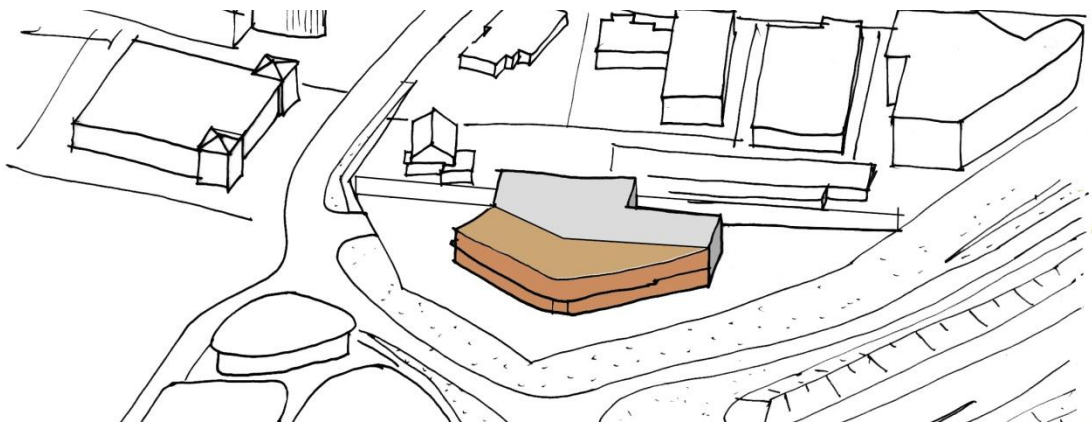
Volumeopbouw en materialisatie: met het bouwvlak meebuigende gevel (links), horizontale geleding met een transparante begane grond en gesloten verdieping (midden), gevelopeningen in de relatief gesloten verdieping (karakter van vensters i.p.v. een aaneengesloten uitsnede) ,lijst of kader op de overgang tussen beide bouwlagen (rechts).

Volume in drie bouwlagen

In het geval van een keuze voor een volume in drie bouwlagen in de toekomst gelden voor de eerste twee lagen dezelfde spelregels als voor het tweelaagse volume. De derde bouwlaag heeft in dit scenario echter weer verwantschap met de begane grond. Ook voor de derde bouwlaag gelden kernbegrippen als transparantie en luchtigheid. De verbinding tussen de verschillende lagen (bijv. stijlpunt / trappenhuis) neemt hierbij de identiteit van de begane grond en de derde laag aan.

Reclame-uitingen

Gezien de toekomstige functie van het gebouw (showroom) is het te verwachten dat er reclame-uitingen aan de buitenzijde van het gebouw gewenst zijn. Dit is in beginsel acceptabel.

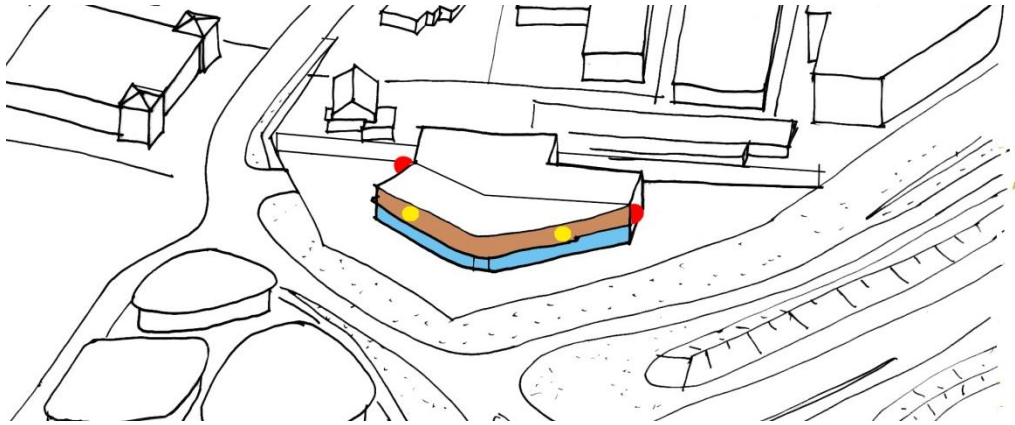


Samengesteld volume, met een basaal volume aansluitend op het bestaande bedrijventerreinen en een representatief volume aan de zijde van de hoek Sluisweg, Rijksweg / J.J. Ludenlaan.

Met het oog op de verschillende gevelbeelden en materiaalkeuzen en de oriëntatie op de omringende wegen, die ook weer een verschillend karakter hebben, is het wenselijk om spelregels te formuleren, waaraan de reclame-uitingen dienen te voldoen. Deze spelregels staan hieronder opgesomd:

- De naar het noordwesten gerichte gevel (J.J. Ludenlaan) kent een grotendeels gesloten karakter;
- Hier worden eventuele reclame-uitingen op de gevel aangebracht;
- I.v.m. de gerichtheid op het landschap dient hier terughoudend te worden omgegaan met verlichte reclame-uitingen;
- Reclame-uitingen op de naar het noordoosten gerichte gevel (Sluisweg) dienen binnen het gevelvlak te liggen;
- Zij worden opgenomen in de verbijzondering van de gevel (kader, horizontaal accent);
- Ook kunnen zij worden opgenomen in de glasgevel of daarachter worden opgesteld;
- Verlichte elementen zijn aan deze zijde i.v.m. de grotere afstand tot en afwijkende richting t.o.v. het buitengebied wel acceptabel;
- Ook de bufferende werking van het groene kader en van deelgebied De Kop legitimeren deze toepassing;

- Uit respect voor het landschap en de daarin voorkomende fauna zijn fel verlichte reclames echter ook hier ongewenst.



Spelregels aangaande reclame-uitingen op het gebouw

3. Haalbaarheid / uitvoerbaarheid van het plan

3.1. Beleid

Streekplan Gelderland

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, 1 juli 2008, heeft het streekplan de status van Structuurvisie gekregen. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale ambities ligt op vernieuwing en beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied en is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zo veel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het accent ligt daarbij op inbreiden en herstructurering.

Voor bedrijventerreinen is het beleid gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag afgestemde bedrijventerreinen. Hierbij dient bevorderd te worden dat het juiste bedrijf op het juiste bedrijventerrein wordt gevestigd. Evenals dat woningen op bedrijventerrein zoveel mogelijk moeten worden geweerd, het betreft immers gevoelige bestemmingen die daar niet thuishoren.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland

De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 27 juni 2012. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. In de provinciale verordening is in artikel 2.2 aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- c. 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;
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in de betreffende bijlage 8.

Ondanks dat de contour van bestaand bebouwd gebied niet over de percelen van het onderhavig bouwplan liggen, zie Figuur 6. Kan worden volstaan met de verwijzing naar het begrip 'bestaand stedelijk gebied' uit het Besluit ruimtelijke verordening. Het bouwplan voorziet namelijk in de transitie van een bestaande woning gelegen op het bedrijventerrein in een bedrijfspand ten behoeve van de initiatiefnemer.



Figuur 6: Contouren bestaande bebouwd gebied

Bron: RO in Kaart, provincie Gelderland

Begrip 'bestaand stedelijk gebied' uit het Besluit ruimtelijke verordening:

'Bestaand stedelijk gebied' = bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Stadsregio Arnhem Nijmegen

Op 15 mei 2012 heeft Gedeputeerde Staten voor de Stadsregio het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) vastgesteld. Het RPB bevat keuzes over de planning van bedrijventerreinen en de feitelijke vraag. De komende jaren wordt de duurzaamheid en kwaliteit van bestaande locaties verbeterd, bijvoorbeeld door herstructurering. Het plan Sluispoort is aangemerkt als uitbreiding aan bestaand bedrijventerrein en heeft de status doorgaan.

In de ruimtelijke visie (Projectburo B.V., d.d. 7 juni 2012) is uitgebreid gemotiveerd dat het bedrijf voor woon- en projectinrichting (met een bedrijfsoppervlak van ca. 1.000 m²) qua aard en schaal niet kan worden gefaciliteerd op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Heumen en dat de ontwikkeling bijdraagt in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is immers sprake van de transitie van een in feite ongewenste woonfunctie op een bedrijventerrein naar een bedrijfsfunctie in aansluiting op de overige bedrijvigheid van het bedrijventerrein. De SER-ladder voor de onderhavige ontwikkeling is op subregionaal toegepast.

Structuurvisie Lierdal

Gemeente Heumen en Mook en Middelaar hebben een landschapsplan vastgesteld onder de naam Structuurvisie Lierdal. De gebiedsvisie geeft richting aan een groene ontwikkelingsrichting en voorziet in een integrale visie op het Lierdal. Het Lierdal bestaat uit het agrarisch gebied tussen de kernen Malden en Molenhoek, en uit een deel van de Rijksweg tussen Malden en Molenhoek.



Figuur 7: Uitsnede kaartbeeld

Bron: Structuurvisie Lierdal

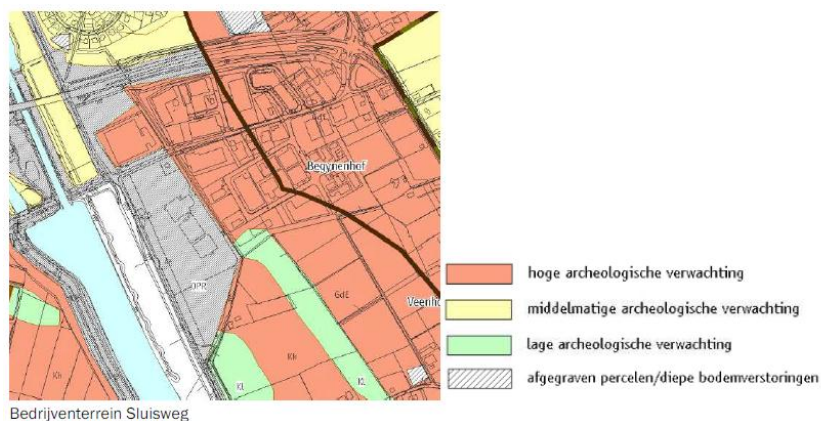
Plandeel 'de Poort' c.q. onderhavig bouwplan valt binnen de rode contour van het bedrijventerrein zoals verwoord in structuurvisie Lierdal. Niettemin wordt de ontwikkeling Sluispoort afgestemd op de ruimtelijke kwaliteiten zoals weergegeven in de Structuurvisie waarmee een duidelijke overgang van het bedrijventerrein naar het Lierdal en vice versa wordt vorm gegeven. Deze inpassing van het bouwplan is weergegeven in de beeldkwaliteitsparagraaf waarbij de huidige groenstructuur zo veel als mogelijk wordt gerespecteerd en zelfs wordt versterkt.

3.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn aanwezig dan is vooronderzoek nodig.



Figuur 8: Uitsnede Archeologische Waardenkaart

Bron: Raap, 2006

In dit kader is door ADC ArcheoProjecten in maart 2013 een onderzoek¹ uitgevoerd. Dit bureauonderzoek is aangevuld met een verkennend booronderzoek en als separate bijlage opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem reeds dusdanig is verstoort dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bouwplan.

Cultuurhistorie

Eén van de pijlers uit de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van het Rijk betreft het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Met de wijziging van het artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 januari 2012 heeft dit haar beslag gekregen. Op grond van deze wijziging moet het aspect cultureel erfgoed expliciet worden meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en/of bebouwing.

3.3. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. In dit kader is in maart 2013 door Cobra Ecoaladviseurs een quickscan natuurwaarden² opgesteld. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

3.3.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied maakt ook geen deel uit van EHS-gebied. Herinrichting van het plangebied heeft hiermee geen effect op de beschermde gebieden.

¹ ADC (maart 2013) Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Sluisweg, Malden.

² Cobra Ecoaladviseurs (maart 2013) Quickscan Natuur perceel aan de Sluisweg in Heumen, project 164165 v1.0

3.3.2. Soortenbescherming

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de separaat bijgevoegde rapportage. Hieruit blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn op het terrein die een belemmering vormen voor het bouwplan.

3.4. Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het bouwplan.

3.5. Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan wordt op de aspecten bodem, externe veiligheid, geluid, bedrijvigheid en milieuzonering en luchtkwaliteit.

3.5.1. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van bestemmingswijziging van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit kader is bij de verkoop van de percelen van Rijksweg 204 door KlokMilieu in januari 2012 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem geschikt is voor het bouwplan. Er zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Wel dient rekening te worden gehouden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond indien deze niet op locatie worden hergebruikt.

3.5.2. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (hierna Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Uit de onderzoeksresultaten (zie Figuur 9) blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen, die vallen onder het Bevi.

Bij de toets aan de circulaire is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen wateren Maas-Waalkanaal en Maas en de wegen A73 en N271 relevant. Ten aanzien van de wateren en wegen wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling geen nadelige gevolgen ondervindt van het vervoer/transport.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor het Bevb niet van invloed is op het plangebied.

³ KlokMilieu (27 januari 2012) Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 204 te Malden, projectnummer 12814



De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekszones van wegen gebouwd wordt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidsgevoelige bestemming in de vorm van woningen mogelijk. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden gedaan.

De bestaande geluidszone van de betonfabriek op het bedrijventerrein ligt niet over de percelen van onderhavig bouwplan. Derhalve bestaan er geen akoestische belemmeringen voor het bouwplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de bestaande, omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Indien een bedrijf in de omgeving van nieuwe ruimtelijke plannen is gelegen, moet worden getoetst of de nieuwe bestemming de vergunde rechten van bestaande bedrijven niet aantast. Daarnaast mogen hindergevoelige functies in de omgeving niet door de nieuwe bestemming worden gehinderd.

Voor de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en de gevoelige woonfunctie is de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering⁴ geraadpleegd. Hierin zijn richtafstanden voor meerdere omgevingstypen (gemengd gebied, rustige woonwijk en rustig buitengebied)

opgenomen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De in de VNG-uitgave opgenomen richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype Rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Plan 'de Poort'

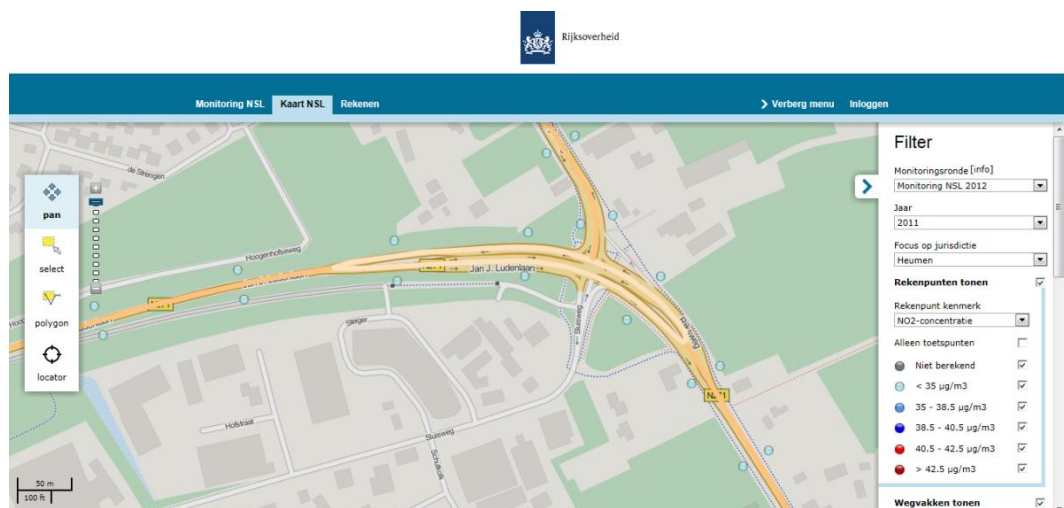
Het plan voorziet niet in de realisatie van een gevoelige functie in de vorm van woningen, maar wel in de realisatie van een bedrijfsbestemming. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Er zijn geen hindercontouren van de nabij gelegen bedrijven op het bedrijventerrein Sluisweg welke invloed hebben op het plan. Wel is een zonering opgenomen welke gekoppeld is aan de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten waardoor op het naastgelegen perceel een bedrijfsbestemming (inclusief bedrijfswoning) is opgenomen voor bedrijven in de categorie 1 en 2. Met de transitie van gevoelige woonbestemming naar bedrijfsbestemming (in categorie 2) kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

3.5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' van kracht. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM10) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Op basis van de wet- en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m² bvo. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteit-onderzoek noodzakelijk.

Voorliggend plan maakt de realisatie van 1 bedrijfspand mogelijk en geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit Gevoelige Bestemmingen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt het plan hierdoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Naast de toets aan de Wet luchtkwaliteit is de toets aan een goede ruimtelijke ordening van belang. Hiertoe is de kaart uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (<http://www.nsl-monitoring.nl/>) geraadpleegd. De kaart, zie , maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hiermee beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.



Figuur 10: Kaart NSL ter plaatse van het plangebied

bron: www.nsl-monitoring.nl/

3.6. Verkeer en parkeren

Het plan wordt voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer ontsloten via de bestaande Sluisweg, welke aansluit op de kruising met de Jan J. Ludenlaan en de Rijksweg. De capaciteit van de bestaande verkeersstructuur is zodanig, dat het aantal verkeersbewegingen, dat door het plan wordt veroorzaakt, in voldoende mate kan worden opgevangen.

Voor wat betreft het aspect parkeren hanteert de gemeente Heumen de normen uit de CROW⁵ welke door HBH architecten is toegepast in de berekening van de parkeerbalans.

Op het terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee ruim wordt voldaan aan de norm van 28 parkeerplaatsen.

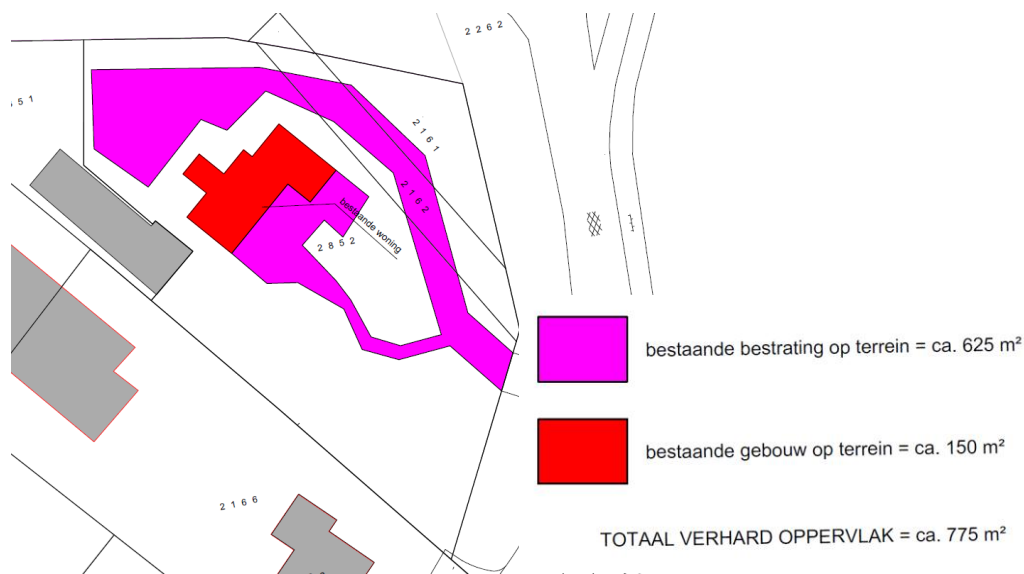
3.7. Water

Omgang met water vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Doordat bij nieuwe ontwikkelingen veelal het verharde oppervlakte en daardoor afvoer en infiltratiemogelijkheden van hemelwater wijzigt, is het gewenst inzicht te verkrijgen in op welke wijze dit kan worden uitgevoerd.

Het verharde oppervlak van de bestaande situatie ten behoeve van de woonbestemming bestaat deels uit het verhard oppervlak ten behoeve van de woning en opstallen en deels uit tuin en deels uit verharding ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning, zie Figuur 11.

⁵ CROW ASVV 2012



Figuur 11: Verhard oppervlak in bestaande situatie

In de nieuwe situatie is het terrein geheel verhard met een bedrijfspand en parkeerterrein. Het dakoppervlak bedraagt 1059 m² en de open verharding welke wordt aangebracht heeft een oppervlakte van 1250 m².

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Waterplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan van het waterschap Rivierenland.

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de

te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Het Rijk maakt ruimtelijke reserveringen om hogere afvoeren te kunnen verwerken en zet in op een lange termijnopgave voor buitendijkse gronden langs de rivieren. Hierbij wordt rekening gehouden met de aspecten veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed.

Waterplan Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit Waterplan is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3) van Gelderland. Het beleid uit het WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In dit kader is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen met een provinciaal belang. Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur, waterafhankelijke natuur, weidevogelgebieden, bescherming van primaire en regionale keringen en de uiterwaarden van Berkel, Linge en Oude IJssel.

Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het plangebied is geen sprake van specifieke provinciale waterdoelen.

In het kader van de watertoets, die vanaf november 2003 wettelijk is verankerd, zijn gemeenten verplicht overleg te voeren met het waterschap. Vastgelegd is dat partijen bij locatiekeuze en herinrichting van gebieden een analyse maken van de risico's en kosten wat betreft verdroging, overstroming en overlast alsmede de kosten om deze risico's te beperken. In de toelichting op bestemmingsplannen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Ten aanzien van plannen voor nieuw stedelijk gebied is opgenomen dat deze worden onderworpen aan de watertoets. Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook 'waterpositief'. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te

Omgaan met afvalwater

Het afvalwater van het bedrijfspand wordt via een huisaansluiting aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van Heumen.

3.8. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Doel van de ladder voor duurzame ontwikkeling is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Dit plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar beoogt de transformatie van de huidige woonbestemming naar een bedrijfsbestemming op het bestaande bedrijventerrein.

3.9. Economische uitvoerbaarheid

Het projectbesluit maakt een bouwplan mogelijk waarbij de gemeente tegelijkertijd een exploitatieplan kan vaststellen en de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien het verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd.

De gemeente participeert niet in de ontwikkeling van het plan en haar rol beperkt zich tot het verzorgen van het planologisch kader. Omdat het perceel is gelegen op een bedrijventerrein wordt geen planschade verwacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Het betreft zowel eventuele planschade als de gemeentelijke kosten. Door middel van de gesloten anterieure overeenkomst is het kostenverhaal bij onderhavig plan verzekerd.

3.10. Conclusie haalbaarheid / uitvoerbaarheid van het plan

De economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van dit plan is in voldoende mate aangetoond.



Projectburo B.V.

www.projectburobv.nl