



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Buitengebied – Hamse Biezen
Bestemmingsplan

Vastgesteld

projectnaam
Buitengebied – Hamse Biezen

datum
11 oktober 2024

projectnummer
P05991

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0281.BP00069-va01

opdrachtgever
JC Van Kessel Architectuur B.V.

Concept
10 maart 2023

Ontwerp
10 oktober 2023

Vaststelling
18 september 2024

BRO
projectleider
CVe

projectteam
JvdA, EBa

bron kft
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	8
2	Plangebied	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Beeldkwaliteitsplan	11
3	Beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)	19
3.2.2	Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (2022)	20
3.3	Regionaal beleid	20
3.3.1	Regionaal Economisch Ambitiedocument 2022-2025 (2021)	20
3.3.2	Ruimtelijke Strategische Visie (2019)	21
3.3.3	Regionaal programma werklocaties 2019-2024 (2020)	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Structuurvisie 2030 Tiel (2009)	23
3.4.2	Toekomstvisie gemeente Tiel (2019)	24
3.4.3	Gebiedsvisie buitengebied (2016)	25
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Water	27
4.2	Ecologie en stikstof	32
4.3	Archeologie	36
4.4	Cultuurhistorie	38
4.5	Bodem	40
4.6	Verkeer en parkeren	41
4.7	Luchtkwaliteit	43
4.8	Externe veiligheid	44
4.9	Akoestiek wegverkeer	47
4.10	Bedrijven en milieuzonering	48
4.10.1	Akoestisch onderzoek industrielawaai	49
4.10.2	Geur	50
4.11	Milieueffectrapportage	51
5	Juridische planopzet	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Plansystematiek	53
5.3	Toelichting op de bestemmingen	55

6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2.1	Omgevingsdialoog	57
6.2.2	Tervisielegging	57
6.2.3	Beroep / hoger beroep	57

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsontwerp
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 3: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Natuurtoets
- Bijlage 6: Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 7: Notitie stikstofberekening
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek 2007 bouwvlakken
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek IVO 2008 bouwvlakken
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek IVO 2023 overige gronden
- Bijlage 11: Bodemonderzoek
- Bijlage 12: Verkeersonderbouwing
- Bijlage 13: Quicksan Externe veiligheid
- Bijlage 14: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 15: aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 16: Advies zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen bestaat om in Kapel-Avezaath aan de Hamse Biezen / Zoelensestraat in de gemeente Tiel een locatie voor het testen en demonstreren van geavanceerde en chauffeurloze landbouwmachines te realiseren. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een veilige testzone, een locatie voor het ontwikkelen van geavanceerde landbouwmachines en een Experience Center voor demonstraties en educatieve activiteiten. In figuur 1.1 weergeeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie H, nr. 981 en 975. Op perceel 975 zijn echter geen wijzigingen ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de geldende bestemming ter plaatse voorzien.



Figuur 1.1 Ontwerp beoogde situatie (bron: JC van Kessel Architectuur)

1.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld op 18 december 2019 (zie figuur 1.2). Het betreffende perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel Tuincentrum' toegewezen gekregen. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel uitsluitend in producten/artikelen welke direct verband houden met de uitoefening van een tuincentrum;
- een boomkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- vuurwerkverkoop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - activiteit';

- één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- wegen, straten en paden;
- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per bedrijfswoning;



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' en aanduiding plangebied (lichtblauw) (bron: Ruimtelijke Plannen)

Ten behoeve van de doelen 'uitoefening van aan-huis-verbonden beroep' en 'bed & breakfast' mag een gezamenlijke vloeroppervlakte van niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt een onderzoekspllicht voor bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld en groter dan 100 m². Ter plaatse is ook het 'paraplu-bestemmingsplan Archeologie' (d.d. 6 mei 2020) vigerend. Hierin is dezelfde onderzoeksverplichting in opgenomen. Archeologisch onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

De gebiedsaanduiding 'Overige Zone – Oeverwallen Rondom de Linge' is ook vigerend ter plaatse onderhavige ontwikkelingen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden:

- Kleinschalig landschap met een onregelmatige (blok)verkaveling;
- Kleinschalig reliëf;
- Karakteristieke dijkdorpen;
- Afwisseling van boomgaarden, akkers en weilanden;
- Karakteristieke openheid rondom De Eng en Kapel-Avezaath;
- Kromme akker aan de Eng.

De volgende activiteiten zijn in deze zone omgevingsvergunningplichting (activiteit onder voorwaarden mogelijk):

- het aanleggen en verharderen of halfverharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden uitgezonderd het (half)verharderen van de bestaande wegen en paden (> 60 m²);
- het egaliseren van gronden;
- het ophogen en afgraven van gronden;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters. Hieronder wordt niet begrepen het aanbrengen van erfbeplanting.

Voor onderhavige ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie hiervoor paragraaf 2.3, waarin het project in relatie tot cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden zijn uitgewerkt. Daarnaast zijn de natuurlijke waarden geborgd met de uitgevoerde natuurtoets (zie paragraaf 4.2) en wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de cultuurhistorische waarden (zie paragraaf 4.4).

Binnen de locatie zijn twee bouwvlakken aangeduid. Eén van deze bouwvlakken heeft een afmeting van circa 95 meter bij 51 meter, waar een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximale goothoogte van 6 meter geldt. Het tweede bouwvlak kent een afmeting van circa 20 meter bij 19 meter, waar een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 5 meter geldt. Onderhavige ontwikkeling zal binnen het bestaande bouwvlak en maximale bouwhoogten worden gerealiseerd.

Ter plaatse zijn ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' (d.d. 17 oktober 2018) die wordt verwerkt bij de toelichting van verkeer en parkeren (zie paragraaf 4.6) en 'Buitengebied – Veegplan' (24 januari 2022) vigerend.

Onderhavige ontwikkeling kan worden geclassificeerd als landbouwmechanisatiebedrijf. Dit is een bedrijf gericht op het testen, ombouwen, demonstreren en repareren/onderhouden van geavanceerde en chauffeurloze landbouwmachines, die elders worden geproduceerd. Hieronder worden in ieder geval begrepen:

- proef- en testgronden;
 - al dan niet overdekte wasplaats;
 - al dan niet overdekte tankplaats;
- werkplaats met spuitcabine;
- showroom;
- receptie incl. balie;
- kantoor- en vergaderruimten;
- training- en presentatieruimten.

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming (tuincentrum). De bedrijfsactiviteiten betreffen geen detailhandel en de producten hebben geen relatie met een tuincentrum. Om het Experience Centre met de testgronden vergund te kunnen krijgen is bestemmingswijziging nodig.

De beoogde locatie voor het bedrijf GPX is in het vigerende bestemmingsplan door middel van een relatieteken op de verbeelding juridisch gekoppeld aan het naastgelegen perceel nummer 975, ten westen van de locatie. Feitelijk gezien was deze relatie al doorbroken, omdat de percelen geen gemeenschappelijk gebruik meer kennen. Om de bestemming ten behoeve van het bedrijf GPX te kunnen wijzigen, moet het relatieteken worden verwijderd. Dit betekent ook dat beide gekoppelde bestemmingsvlakken moeten worden herzien. Om die reden is het betreffende perceel met nummer 975 ook opgenomen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Hier zijn echter geen wijzigingen ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de geldende bestemming ter plaatse voorzien.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze bestemmingsplanwijziging mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse omgevingsaspecten die van belang zijn in het kader van een goede leef- en woonklimaat. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2 Plangebied

2.1 Huidige situatie

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in Kapel-Avezaath. Het dorp is ten westen van de stad Tiel gelegen. Het plangebied is te bereiken vanaf de N834, via enerzijds de Zoelensestraat en anderzijds de Hamse biezen. Het plangebied ligt iets buiten het dorp, ten zuiden van de Rijksweg A15, die hemelsbreed op circa 250 meter afstand gelegen. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond. In figuur 2.1 en 2.2 is een luchtfoto en afbeeldingen van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

Hoewel de gronden niet als dusdanig in gebruik zijn, is er in de huidige situatie een tuincentrum planologisch toegestaan binnen het plangebied. Een tuincentrum is echter nooit gerealiseerd.



Figuur 2.1 Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied, vanaf de kruising Hamse Biezen – Zoelensestraat (bron: Google Maps)

Ook op de gronden van het aangrenzende perceel sectie H, nr. 975, dat eveneens bestemd is voor een tuincentrum en juridisch gekoppeld is met het beoogde ontwikkelperceel, is nimmer een tuincentrum gerealiseerd. Het gebruik op dit perceel is ook niet gekoppeld aan het beoogde ontwikkelperceel. De betreffende gronden zijn onbebouwd.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer, GPX Solutions, is een bedrijf dat zich specialiseert in het ontwikkelen en verder optimaliseren van GPS-gestuurde activiteiten in de landbouwsector. Daarbij ligt het zwaartepunt bij de fruitteelt. De machines die de initiatiefnemer ontwikkelt, maken het mogelijk de diverse beheer- en onderhoudsactiviteiten chauffeurloos uit te voeren. Deze innovatie zal in de toekomst een steeds belangrijke rol gaan spelen in de fruitsector.

Om de bedrijfsactiviteiten veilig uit te kunnen voeren, wordt een testlocatie (testveld) gerealiseerd voor het testen van geautomatiseerde landbouwmachines. Daarnaast wordt een Experience Center gerealiseerd voor onder andere demonstraties en educatieve doeleinden en een ontvangstgebouw dat te gebruiken is als presentatieruimte en waar tevens bezoekers van het Experience Center kunnen overnachten. In figuur 2.3 is een ontwerp van de toekomstige situatie weergegeven. Bestaande bouwvlakken zullen hierbij worden gehandhaafd. De oostzijde van het hoofdgebouw is de voorgevel. Het schetsontwerp is tevens opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 2.3 Ontwerp beoogde situatie (bron: JC van Kessel Architectuur)

De bedrijfsactiviteiten die bij de ontwikkeling horen zijn in tabel 2.1 weergegeven. Voor deze bedrijfsactiviteiten heeft de eigenaar circa 2 hectare grond in het bezit om een nieuwe bedrijfslocatie te realiseren.

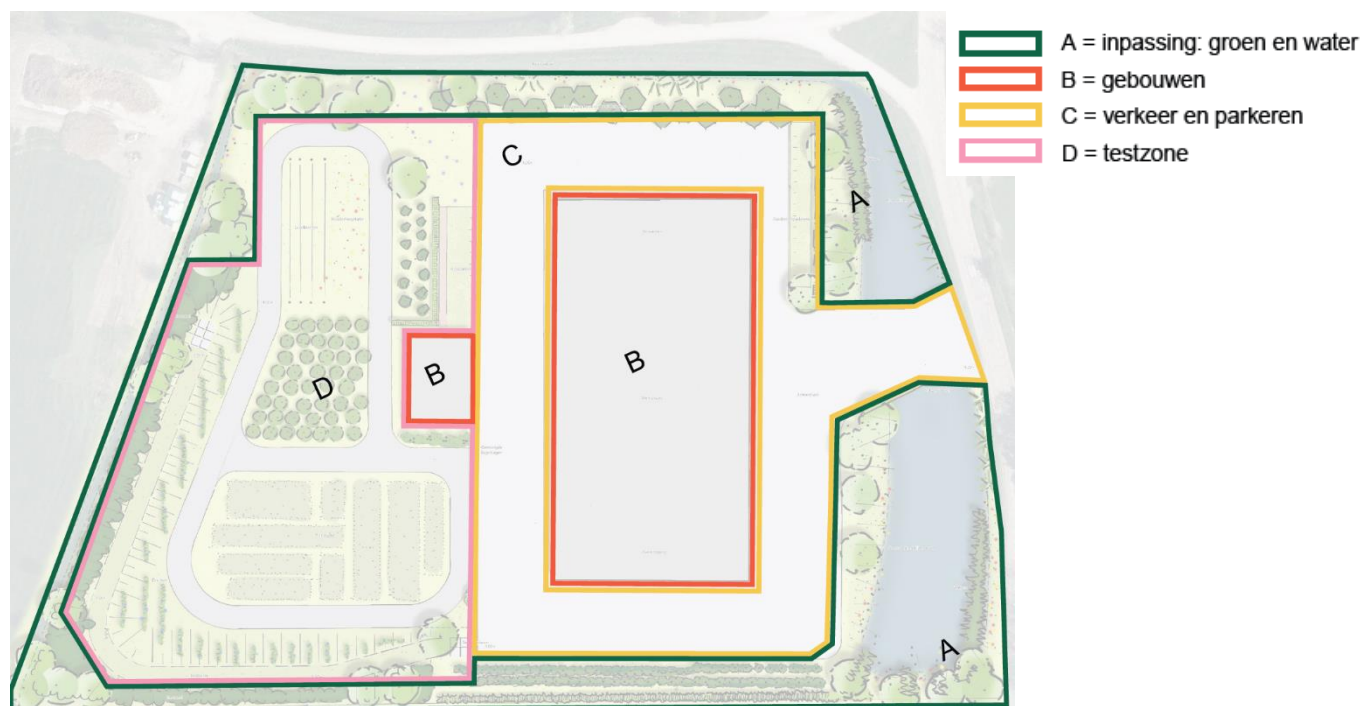
Tabel 2.1: Opzet bedrijfslocatie

Buiten	Binnen
Proef-/testgronden	Werkplaats met spuitcabine
Wasplaats (overdekt)	Receptie met balie
Tankplaats (overdekt)	Kantoor- en vergaderruimte
-	Showroom
-	Fotostudio
-	Presentatieruimte (bijgebouw)
-	Overnachtingsfaciliteit (bijgebouw)

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwphase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. In deze paragraaf worden de belangrijkste uitgangspunten uit dit plan uitgewerkt. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen.

Figuur 2.4 weergeeft een gebiedsindeling van het plangebied.



Figuur 2.4 Gebiedsindeling voor beeldkwaliteitsplan

Deelgebied A: Groen en water

Algemeen beeld

De randzone ligt als een 'schil' aan de rand van het terrein en vormt de afscheiding naar de naastgelegen percelen. De randzone zal worden ingepast met water aan de oostelijke entree, hagen aan de noordzijde en bomen richting de noordwestelijke grens. Verder wordt er richting de westelijke hoek een grondwal geplaatst. Hiermee wordt het zicht vanuit omgeving onttrokken. Daarnaast functioneren de waterpartijen aan de ingang als watercompensatie voor de aan te brengen verharding.

Streefbeeld

In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatieve beeldkwaliteit in combinatie met landschapsversterking. Door de aanplant van groen worden de zijdes die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte ingepast. De hagen en bomen sluiten aan bij de beplanting van de omliggende bebouwde percelen. In combinatie met waterpartijen wordt een sterke omkadering opgezet.

Voor het groen gelden de volgende uitgangspunten:

- De groenstrook die wordt gericht op de openbare ruimte heeft een dusdanige breedte dat er voldoende opgaande begroeiing aangeplant kan worden.
- De grondwal in de westelijke hoek dient minimaal 2 meter hoog te zijn en toegankelijk voor onderhoud.
- De groene ruimte wordt ingericht met bloem- en kruidenrijk grasland in combinatie met de aanplant van bomen en struweel.
- De testzone wordt ingepast door een grondwal en struweel richting het openbare ruimte en door gemengde lage hagen aan de interne zijde.
- De representatieve zijde wordt ingericht met waterpartijen inclusief natuurvriendelijke oever.
- De bestaande sloot aan de noordzijde wordt behouden en uitgebreid.
- Er dient vrije ruimte te worden gehanteerd ter onderhoud van de gevels en de waterpartijen.

Deelgebied B: Gebouwen

Algemeen beeld

Aan de Zoelensestraat krijgt het bedrijf een representatieve zijde met een duidelijke entree. Het nieuwe gebouw sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande omgeving. Voor de werkplaats betekend dit een sterk basisvolume waarbij de nok noord-zuid wordt georiënteerd. Ook wordt de werkplaats op dezelfde afstand van de weg geplaatst als de naastgelegen bebouwing.

De ontvangstruimte wordt ontsloten via de Hamse Biezen. De twee gebouwen dienen op elkaar aan te sluiten qua vorm en materiaalgebruik.

Streefbeeld

De uitstraling van de bebouwing sluit aan bij het landelijk gebied en bij de naastgelegen boerderijen met woonhuis. De gebouwen geven de indruk van een moderne kleinschalige boerderij. Natuurlijke materialen en tinten vormen de basis. De gebouwen vormen een solide rechthoekige massa en zijn simplistisch in de basis. Overkappingen of kantoorruimte worden in de structuur geïntegreerd. Gebouwen moeten minstens dezelfde kwaliteit bezitten als de bestaande naastgelegen gebouwen. Belangrijke entrees aan de oostzijde kunnen in glas worden uitgevoerd en dienen als oriëntatie voor bezoekers. Gevelopeningen zijn ruim opgezet en sluiten aan bij de schaal van de bebouwing. Figuur 2.5 weergeven mogelijke verschijningsvormen van het pand.

Voor gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- Oriëntatie van de representatieve zijde is gericht op de Zoelensestraat. De oostzijde is de voorzijde van het gebouw.
- Gebouwen hebben een traditionele eenvoudige rechthoekige bouwmassa.
- Bouwhoogte valt binnen de bestemmingsplan regels.
- Het volume past zich aan naar de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving.
- Overkappingen vormen een onderdeel van het geheel en worden in gelijkaardig materiaal uitgevoerd.
- De hoofdgebouwen worden in zadeldak uitgevoerd.
- Indien het frame zichtbaar is aan de buitenzijde wordt deze uitgevoerd in hout of houtlook.
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig aan elkaar. Ze zijn harmonieus van opzet.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- De openingen in de gevels zijn ritmisch in opzet.
- De openingen in de gevels sluiten aan op de schaal van de bebouwing om natuurlijk lichtinval te voorzien.
- De entrees dienen ter oriëntatie en kunnen daarom herkenbaar worden uitgevoerd door bijvoorbeeld het gebruik van glas.
- Toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits het onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp



Figuur 2.5 Mogelijke verschijningsvorm hoofdgebouw (bron: JC van Kessel Architectuur)

Deelgebied C: Verkeer en parkeren

De primaire entree van het terrein bevindt zich aan de Zoelensestraat en is breed opgezet. Naast de primaire entree en nabij de showroom zijn parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers zodat deze zich gemakkelijk kunnen oriënteren. Verder wordt deze parkeerplaats ook gebruikt door werknemers. Een secundaire ingang bevindt zich aan de Hamse Biezen. Deze ingang wordt enkel gebruikt door bezoekers van het ontvangstgebouw en krijgt daarom een eenvoudige uitvoering. Parkeren vindt geclusterd plaats om een rommelig ogend terrein te voorkomen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal en zijn visueel onderscheidend van de overige verkeersruimte.

Omdat het terrein grotendeels wordt gebruikt om landbouwvoertuigen te testen en demonstreren is het belangrijk dat de verharding breed opgezet is en het gewicht van de voertuigen kan dragen. Om uniformiteit te creëren wordt de verkeersruimte in een materiaal en kleur uitgevoerd.

Voor verkeer en parkeren gelden de volgende uitgangspunten:

- Rijbaan dient minimaal te voldoen aan CROW normen.
- Rijbaan uitvoeren in beton.
- Rijbaan uitvoeren in neutrale kleur.
- Parkeerplaatsen dienen minimaal te voldoen aan CROW normen.
- Contrast tussen de rijbaan en de parkeerplaatsen is duidelijk zichtbaar.
- Parkeerplaatsen uitvoeren in waterdoorlatend materiaal, zoals grasbetontegels.
- Parkeerplaatsen inkaderen met lage knip- en scheerhagen.

Het aspect verkeer en parkeren wordt in hoofdstuk 4.6 nader uitgewerkt.

Deelgebied D: Testzone

De testzone bestaat uit meerdere velden met verschillende typen gewassen waar bezoekers de werking van de machines kunnen bekijken. De velden worden logisch en geordend ingedeeld en vormen een geheel. Indien verharding noodzakelijk is wordt deze bij voorkeur in een natuurlijk ogend en waterdoorlatend materiaal uitgevoerd. De testzone wordt richting de openbare ruimte ingepast door middel van een grondwal en struweel. Richting het perceel zelf worden gemengde lage hagen geplaatst.

Voor de testzone gelden de volgende uitgangspunten:

- De testvelden zijn logisch en geordend ingedeeld.
- Verharding is bij voorkeur natuurlijk ogend en waterdoorlatend. Denkbaar is grind, zand, schors of natuurstenen (tegels)
- De testzone wordt ingepast door een grondwal en struweel richting het openbare ruimte en door gemengde lage hagen aan de interne zijde.

Reclame

Positie

Reclame mag worden toegepast aan de straatzijdes. De reclame-uitingen worden op een logische en leesbare plek geplaatst die aansluit op de vormgeving van het gebouw.

Gevelreclame

Reclame tegen de gevel mag hooguit 5% van de geveloppervlakte in beslag nemen. Er mag maximaal 1 reclame-uiting per gevel worden geplaatst. De reclame bestaat uit losse letters. De vormgeving en lettertype zijn vrij, en geïntegreerde reclame in het ontwerp is wenselijk. De kleurstelling is neutraal en afgestemd op het geheel van het gebouw.

Bewegwijzering

Uitingen op de gevels ten behoeve van oriëntatie en navigatie zijn toegestaan. Deze dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot reclame zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan:

- Reclame mag maximaal 5% van de voorgeveloppervlakte beslaan.
- Er is maximaal 1 reclame-uiting per voorgevel toegestaan.
- Reclame op zij- en achtergevels is niet toegestaan.
- Reclame mag worden uitgevoerd in losse gesneden letters tegen de gevel.
- Lichtbakreclame is niet toegestaan.
- Reclame wordt toegepast op een logische leesbare plek tegen de gevel of tussen gevelopeningen.

- Reclame integreren in het ontwerp wenselijk mits dit te verwijderen is.
- Geïntegreerde reclame in het ontwerp kan meer dan 5% (denkbeeldig vlak om letters) van het gevelopervlak in beslag nemen mits het een aanvulling is op het ontwerp en deze te verwijderen is.
- Lettertype en vormgeving zijn vrij.
- Neutrale en uniforme kleurstelling van gevelreclame vereist.
- Reclamezuilen bij ingang van het gebouw of terrein.
- LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan.
- Het is toegestaan om uitingen op de gevels te plaatsen ten behoeve van oriëntatie en navigatie. De uitingen dienen in rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden.

Duurzaamheid

De volgende duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en zullen worden verwerkt in het uiteindelijke ontwerp:

- Toepassen van duurzame en minder milieubelastende materialen met een lange levensduur.
- Minimaliseren van gebruik van grondstoffen en daarnaast het gebruik van duurzame grondstoffen.
- Toepassen van duurzame energiebronnen en energiezuinige technieken.
- Het opwekken van eigen energie door middel van zonnepanelen.
- Het inzetten van vrijkomende restwarmte voor verwarming.
- Gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater zal worden geloosd.
- Hanteren van duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.
- In gebouw en omgeving verblijfsplaatsen voor fauna voorzien.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Met de inzet op innovatieve technologie, draagt het initiatief bij aan het duurzaam economisch profiel van, en vestigingsklimaat in, de gemeente en de regio. Daarmee wordt onder andere ingezet op beleidskeuze 2.4 uit de NOVI: "Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat."

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Het Barro vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt ver-

staan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

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

Doorwerking plangebied

Er is door BRO een ladderonderbouwing opgesteld voor onderhavige ontwikkeling. De belangrijkste conclusies zullen in dit hoofdstuk worden uitgewerkt. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ontwikkeling.

Het verzorgingsgebied

GPX Solutions is een lokaal MKB bedrijf dat actief is in de fruitteelt. MKB bedrijven zijn vaak sterk lokaal gebonden. Daarom verplaatsen ze gemiddeld over een beperkte afstand van 7-8 km van de eigen vestigingsplaats. Dit geldt ook voor GPX Solutions. Het gebied waarin het bedrijf zich kan vestigen zonder dat dit grote gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering (het verzorgingsgebied), en de lokale binding van ondernemer en het personeel, betreft daarom een straal van 10 kilometer over de weg ten opzichte van de huidige locatie. In dit geval is ook de centrale ligging in de Betuwe van belang, in verband met de fruitteelt in dit gebied.

Aanbod van bedrijventerreinen

Het aanbod aan ruimte op bedrijventerreinen is erg beperkt in dit verzorgingsgebied. Hierdoor is er geen geschikte kavel voor GPX Solutions op een bedrijventerrein. De grootste verschillen tussen de wensen van het bedrijf en het aanbod aan kavels heeft betrekking op het oppervlakte van de kavels. De grootste beschikbare kavel is 1 hectare, terwijl GPX Solutions streeft naar minimaal 2,3 hectare. Daarnaast voldoen de kavels op bedrijventerreinen niet aan de kwalitatieve wens van GPX Solutions. Het doel van de verhuizing is namelijk ook om testgronden (boomgaarden) direct bij het bedrijf tot de beschikking te hebben, waar in een veilige omgeving kan worden getest met de machines. Deze testgronden zijn niet beschikbaar op de bedrijventerreinen.

Het aanbod in het agrarisch gebied is ook beperkt. Veel percelen hebben de bestemming ‘agrarisch’. Het perceel dat GPX Solutions voor ogen heeft, heeft daarentegen de bestemming ‘Detailhandel – Tuincentrum’. Het tuincentrum is echter nooit ontwikkeld en betreft daardoor braakliggende grond. Het perceel voldoet aan de wensen van GPX Solutions met betrekking tot oppervlakte en mogelijkheid voor een testlocatie. Bovendien is op dit perceel al niet-agrarische bedrijvigheid toegestaan, waardoor er geen agrarisch gebied ‘verloren’ gaat.

Beleidskaders

Het planinitiatief van GPX Solutions past grotendeels binnen de opgestelde beleidskaders. Als landbouwmechanisatiebedrijf is GPX Solutions actief binnen de landbouwsector. Uit de beleidskaders van Provincie Gelderland en regio Rivierenland blijkt het streven om toonaangevende regio te blijven binnen de landbouwsector en dat hiervoor geïnoveerd dient te worden. De bedrijfsactiviteiten van GPX Solutions sluiten hierop aan.

Gemeente Tiel legt in mindere mate de nadruk op de landbouwsector, maar benadrukt vooral het belang van een goede economie in de brede zin. De activiteiten van GPX Solutions sluiten goed aan op de lokale economie en helpt de lokale landbouw efficiënter te worden. Dit is bevorderend voor de Tielse economie.

In de structuurvisie van Gemeente Tiel wordt het beoogde plangebied van GPX Solutions aangewezen als mogelijk gebied voor het creëren van groene woonmilieus. De structuurvisie benadrukt echter ook het idee om groene woonmilieus te creëren, maar daarbij is aangetekend dat het een eerste invulling is en het geen harde plannen betreft. De structuurvisie maakt daarmee de ontwikkeling van GPX Solutions niet onmogelijk, maar het geeft wel een indicatie dat er in de toekomst rekening gehouden moet worden met eventuele nabijgelegen woningbouw.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van GPX Solutions voldoet aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten eerste is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten van GPX Solutions overeenkomen met het streven van provincie, regio en gemeente naar het behouden van de vooraanstaande positie binnen de fruitteelt. De activiteiten van GPX Solutions sluiten hier goed op aan. Er is echter wel een mogelijke botsing met de gemeentelijke structuurvisie. In die visie is het beoogde plangebied bestempeld als een mogelijk gebied voor groene woonvormen. De visie benoemt echter nog verschillende potentiële gebieden voor groene woonvormen en kent daardoor nog geen harde plannen.

Daarnaast is er een aantoonbare behoefte dat GPX Solutions verhuist van het bedrijventerrein waar zij nu gevestigd is. De vervoersbewegingen rondom GPX Solutions (e.g. tractoren) komen niet overeen met de overige gebruikers van het bedrijventerrein en zorgen daardoor voor overlast. Bovendien is er momenteel, vanwege de spreiding van het bedrijf over meerdere locaties en transportbewegingen tussen de locaties, meer vervoer nodig dan wanneer de bedrijfsactiviteiten op één locatie zijn samengevoegd.

Tenslotte is er geen geschikt perceel met de bestemming 'bedrijf' beschikbaar binnen het verzorgingsgebied. Het landbouwmechanisatiebedrijf van GPX Solutions is gebaat bij een groot perceel, waar een testakker gerealiseerd kan worden. Dit is niet het geval op de bedrijventerreinen, omdat er geen kavels zijn die voldoende groot zijn, maar wel in het buitengebied. De beoogde locatie GPX Solutions ligt in het buitengebied, maar is niet bestemd met 'agrarisch'. Op de locatie is bebouwing al toegestaan voor een tuincentrum. De gebouwde oppervlakte van GPX Solutions blijft binnen de aangeduide bouwvlakken en verschillen daardoor niet met de nu al toegestane bebouwing op het perceel.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als 'middenbestuur' een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief draagt bij aan ambities uit de provinciale omgevingsvisie op het gebied van het vestigingsklimaat. De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. De doelen die hiervoor gesteld worden is onder andere het hebben en versterken van een concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen. Om onderscheidend te blijven wordt beoogd om in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten te halen.

Vanwege veranderingen in het klimaat, waardoor hoosbuien, hogere temperaturen, langdurige droogte, bodemdaling, bosbranden en toenemende overstromingsrisico's vaker voorkomen, zet de provincie Gelderland in de Omgevingsvisie extra in op klimaatadaptatie. Hierbij wordt vooral en eerst ingezet op het Tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Waterkwantiteit en -kwaliteit, natuur en bodem zijn hierin centrale thema's. Onderhavige ontwikkeling omvat een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd. Om ervoor te zorgen dat er voldoende capaciteit is om het hemelwater op te vangen, zullen de omliggende sloten worden verruimd en waterberging binnen het plangebied worden gerealiseerd. Voor een verdere onderbouwing op dit aspect, wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Daarnaast wordt er in het plan ingezet op het toevoegen van groen in het zuiden en het noorden van het perceel, ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Onderhavig initiatief zal bomen toevoegen aan het perceel t.b.v. de bedrijfsvoering. Het toevoegen van bomen en groen draagt bij aan het groene karakter van de omgeving en heeft een positief effect op de klimaatbestendigheid van het gebied. Daarmee is de locatie beter weerbaar tegen de effecten van klimaatverandering.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst.

3.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (2022)

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2023 (vastgesteld op 21 december 2022).

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- Glastuinbouw;
- Instructieregels bescherming grond- en drinkwater;
- Boringsvrije zone (voor water of warmte);
- Koude-warmteopslagvrije zones.

Deze aanduidingen zorgen niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. Het plan betreft geen glastuinbouw. Daarnaast is er geen sprake van het doen van boringen voor water, warmte of koude-warmte opslag. Regels met betrekking tot de bescherming van grond- en drinkwater zullen worden nageleefd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Economisch Ambitiedocument 2022-2025 (2021)

De gemeenten in de regio Rivierenland werken samen om lokale ambities te verwezenlijken. Met regionale samenwerking worden lokale belangen en initiatieven samengebracht en kennisontwikkeling gestimuleerd. Gebiedsopgaven en maatschappelijke vraagstukken kunnen integraal en op een groter schaalniveau worden aangepakt. De ambitie is om het economisch, sociaal en ecologisch kapitaal in de regio verder versterken. Alle acht gemeenteraden uit de regio Rivierenland hebben dit ambitiedocument ingestemd. Daarmee is het ambitiedocument op 12 januari 2022 officieel vastgesteld door de regio. Hiermee wordt het Ambitiedocument 2016-2020 vervangen.

Het ambitiedocument omvat drie speerpunten.

1. Logistiek en vestigingsklimaat bedrijven

Focus op de verduurzaming van een krachtige banenmotor. Hieronder valt de inzet op een toekomstbestendig logistiek ecosysteem, met focus op stimuleren van vitale werklocaties in de regio. De doelen die hierbij horen zijn:

- stimuleren van samenwerking tussen de verschillende stakeholders;
- faciliteren en ondersteunen van ondernemers gedreven initiatieven met focus op innovatie en verduurzaming;
- schaalniveau van de regio overstijgen: een regionaal kruispunt tussen kennis-as en transportcorridor.

2. Agribusiness

De focus is op excelleren in Europa als thuismarkt: Renderende innovatieve ketens binnen de glastuinbouw, fruitteelt, paddenstoelenteelt en laanboomteelt. De doelen die daarbij horen zijn:

- Faciliteren duurzaam telen, economisch en ecologisch;
- Stimuleren technologisch innoveren;
- Ondersteunen maatschappelijke acceptatie door Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, MVO.

3. Recreatie en toerisme

De focus is op Regionale economische groei: van recreatie en toerisme in Rivierenland voor bezoekers en inwoners. Zodanig dat er jaarrond een optimale balans ontstaat tussen het aanbod aan vraaggestuurde vrijetijdsbeleving, de toeristische druk en de draagkracht van de omgeving. De doelen die daarbij horen zijn:

- Kwalitatieve en kwantitatieve stijging (extra overnachtingsplaatsen) van het aantal verblijfsaccommodaties passend bij de gewenste doelgroepen;
- Realisatie van extra dagattracties die jaarrond open zijn;
- Toename in bekendheid van de merken Betuwe, Bommelerwaard en Land van Maas en Waal bij de gewenste doelgroepen;
- Realisatie en behoud van aantrekkelijke wandel-, fiets- en vaarroutes door het landschap.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief draagt op verschillende manieren bij aan de economische ambities en doelen uit de regio Rivierenland. De inzet op innovatie en technologie in de fruitteelt, draagt bij aan het vestigingsklimaat. De regio zet in op het stimuleren van technologisch innoveren, waar onderhavig initiatief een voorbeeld van is. Ook draagt het initiatief bij aan het verbeteren van de innovatieve ketens in de agribusiness. Met de inzet op een kleinschalige overnachtingsfaciliteit voor bezoekers van het Experience Center, wordt daarnaast bijgedragen aan een groei van het zakelijk toerisme in de regio.

3.3.2 Ruimtelijke Strategische Visie (2019)

In 2019 hebben de gemeenteraden van de gemeentes in de regio Rivierenland¹ de Ruimtelijke Strategische Visie vastgesteld. In deze visie wordt de regionale opgaven die door de regio voor de periode 2016-2020 in het Ambitiedocument vertaald naar een document met de kansen voor de drie speerpunten en de uitgangspunten hierbij horen.

De agrarische sector is van oudsher belangrijk voor de regio. Het klimaat, ons landschap en de voedingsrijke bodem leveren de optimale randvoorwaarden en hebben ervoor gezorgd dat we toonaangevend konden worden in een aantal specifieke teelten. De tuinbouwsector is daarmee bepalend geworden voor de invulling van het landschap (o.a. de beleving van fruit) en de identiteit van de regio. Figuur 3.1 laat een kaart zien van de regionale clustering van fruitteeltbedrijven in de regio. Clustering van bedrijven in een bepaalde bedrijfstak ontstaat deels door verschillen in de bodemsoort en bodemvruchtbaarheid, deels is het een cultuurkwestie. In algemene zin ontwikkelt het vakmanschap van bedrijven zich positief in de nabijheid van andere bedrijven. Hierdoor vindt er veel informele kennisuitwisseling plaats. Bedrijven 'jagen' elkaar op.

¹ Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel



Figuur 3.1 Clustering fruitteelt in de regio Rivierenland met globale aanduiding plangebied (bron: regio Rivierenland)

De ambitie is om de tuinbouw nog meer toonaangevend in Europa te maken. Daarnaast wordt ingezet op een sterkere beleving van agribusiness. Er wordt gesteld dat de agrarische sector een innovatieve kwaliteitsmarkt is. De ontwikkeling van landbouwbedrijven wordt niet alleen beïnvloed door de individuele zoektocht van bedrijven naar behoud en ontwikkeling van het bedrijfsinkomen, maar steeds meer door de sturing van buitenaf op hoe wordt geteeld. Er vindt meer variatie plaats in bedrijfsstrategieën. Dit leidt tot allerlei vormen van specialisatie en secundaire activiteiten in de landbouw en agribusiness en dat leidt tot verschillende bedrijfsmodellen. De ambitie van de regio is om gemeenten de ontwikkelingsruimte te bieden voor individuele bedrijven en nieuwe ontwikkelingskansen voor specifieke bedrijven. Bovendien wordt ingezet op een betere bereikbaarheid en een goede integratie in het landschap. Om toonaangevend te blijven in Europa en om de tuinbouw in Regio Rivierenland te houden is de ambitie om de tuinbouw, waarin de regio onderscheidend is (fruitteelt, laanboomteelt, glastuinbouw en paddenstoelenteelt), in de volle breedte blijven doorontwikkelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een van de clusters van fruitteelt. De regio stelt dat dit een belangrijke sector is voor de regionale economie, waarin bedrijven steeds vaker worden beïnvloed door buitenaf op de manier van telen. Het inzetten op geautomatiseerde fruitteelt, is een ontwikkeling die past binnen deze trend. Onderhavige ontwikkeling zet zowel in op specialisatie/innovatie als secundaire activiteiten, als demonstraties en educatie. Daarnaast brengt onderhavige ontwikkeling zeer gespecialiseerde kennis met zich mee naar de regio. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Regionale Ruimtelijk Strategische visie.

3.3.3 Regionaal programma werklocaties 2019-2024 (2020)

Op 13 februari 2020 heeft de regio Rivierenland het Regionaal Programma Werklocaties gepresenteerd. De regio wil bij het vestigen van een bedrijf rekening houden met de specifieke wensen van het bedrijf. De regio ziet in dat een lokaal bedrijf de ruimte moet (blijven) hebben om zich in de eigen gemeente of (sub)regio te vestigen of uit te breiden. Vanwege de lokale gebondenheid van personeel en eventueel de afzetmarkt is het

van belang dat een lokaal bedrijf in dezelfde omgeving kan blijven. Lokale uitbreidingsvragen kennen daarmee ook beperkingen, want het is mogelijk dat er geen geschikte kavels in de directe omgeving zijn en dat geschikte kavels in andere regio's geen realistische optie zijn. Hier moet zorgvuldig naar gekeken worden door gemeente en regio.

Met betrekking tot de agribusiness is het nauwkeurig afwegen van gebiedsontwikkelingen noodzakelijk om (interne) concurrentie te voorkomen. Het doel is om toeleverende en verwerkende bedrijvigheid in de agribusiness te vestigen op bedrijventerreinen. De overige agri-gerelateerde bedrijvigheid is wel gelegen in agrarisch gebied.

Doorwerking plangebied

De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor onderhavig initiatief is uitgewerkt in paragraaf 3.1.3. De conclusie die hieruit kwam was dat er sprake is van duurzame verstedelijking.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 Tiel (2009)

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 17 februari 2010 de Structuurvisie Tiel 2030 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om in te spelen op lange termijn prognoses en trends. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen. Gesteld wordt is dat de structuurvisie elke 10 jaar geactualiseerd moet worden, er is echter nog geen actueler beleid vigerend.

Doorwerking plangebied

In de Structuurvisie is het plangebied bestempeld als een mogelijk gebied voor groene woonvormen. De visie benoemt echter nog verschillende potentiële gebieden voor groene woonvormen en kent daardoor nog geen harde plannen.

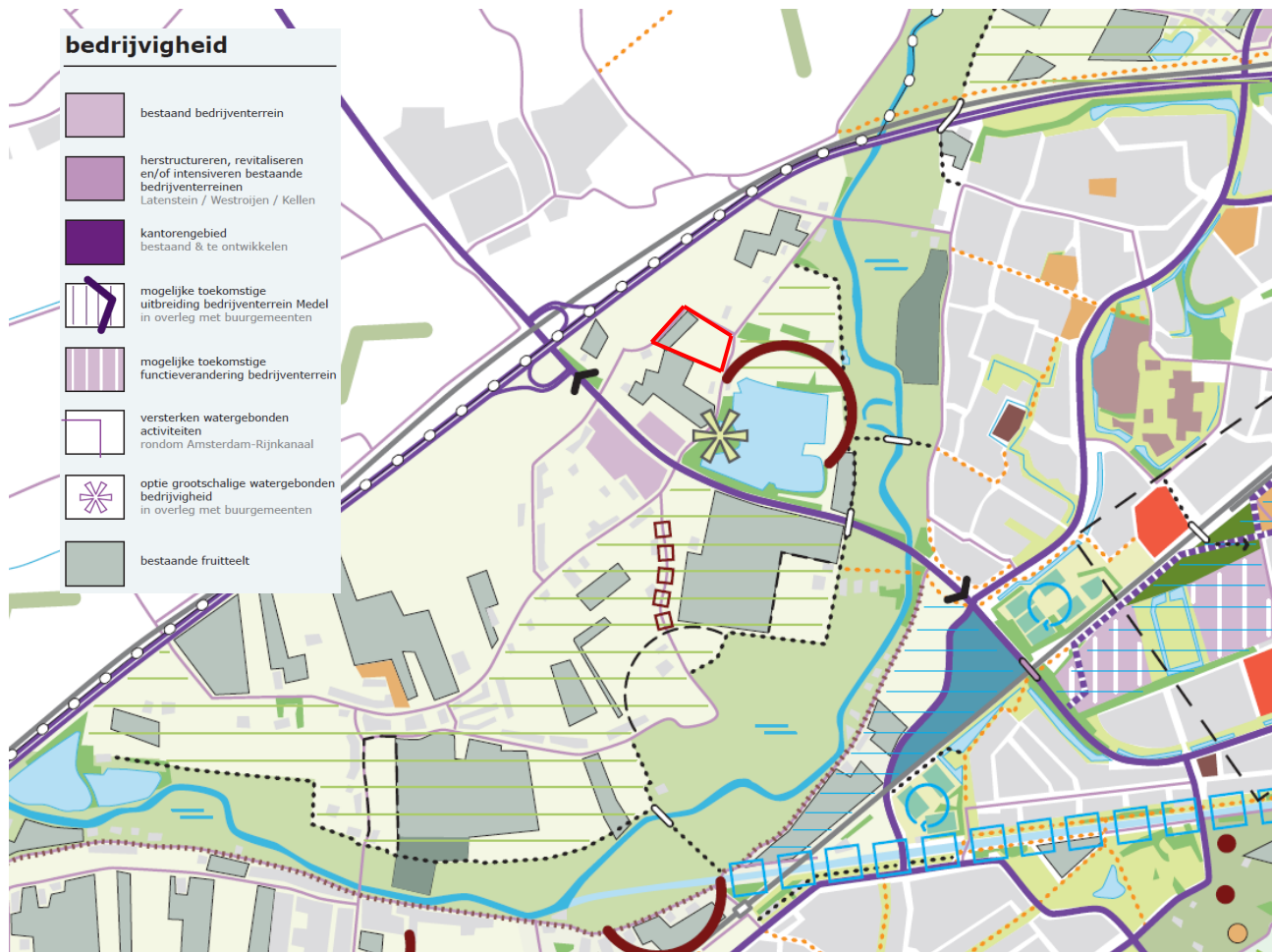
In de Structuurvisie heeft de gemeente een sectoraal programma opgenomen, waarbij het aspect 'werken' relevant is voor onderhavige ontwikkeling. Figuur 3.2 weergeeft de kaart 'werken' uit de structuurvisie. Het plangebied is niet aangeduid met een functie, maar de omliggende gronden worden aangeduid als "fruitteelt". Op het gebied van 'werken' wordt gesteld dat: *"In de directe omgeving van de Linge wordt gestreefd naar het terugdringen van de schaalvergroting van het landschap. Voor heel Overlinge geldt overigens dat fruitgerelateerde bedrijvigheid altijd een grondgebonden component moet hebben. Bedrijven waarbij dit niet (meer) het geval is kunnen terecht op Medel (of Kellen)."*

Onderhavige ontwikkeling maakt grondgebonden en kleinschalige fruitteelt mogelijk in de omgeving van de Linge. Dit is passend met de structuurvisie.

Deeluitwerking Overlinge

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het deelgebied Overlinge (het landelijk gebied ten westen van de Linge tot aan de A15). Het gebied heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Grootschalige woningbouw is in dit gebied niet gewenst. Het groene (fruit- en weidelandschap wordt genoemd als een van de kwaliteiten van het gebied. Een van de doelen die voor dit gebied genoemd worden is: *"Concentratie*

van grootschalige fruitteeltbedrijven en daaraan gelieerde handelsactiviteiten in het gebied tussen Laag-einde-Zoelensestraat en A15, met groene inpassing en liefst zoveel mogelijk met een eigen ontsluiting richting N834.”



Figuur 3.2 Kaart structuurvisie Tiel met globale aanduiding plangebied (rood)

Onderhavige ontwikkeling is passend met deze doelstelling, gezien het mogelijk maken van fruitteelt en de daaraan gelieerde handelsactiviteiten. Tevens is er in paragraaf 3.1.3 aangetoond dat er een behoefte is aan deze handelsactiviteiten.

3.4.2 Toekomstvisie gemeente Tiel (2019)

Op 28 juni 2019 heeft de gemeente Tiel de Toekomstvisie Tiel vastgesteld. Met deze strategische visie wordt richting gegeven aan de toekomstige programmabegroting en toetst de daarbij behorende beleidskaders. Er worden drie hoofdkeuzes in het beleid gemaakt:

- Gericht investeren in kwaliteit openbare ruimte en een aantrekkelijk centrum;
- Gezicht geven aan economische speerpunten “logistiek en handel” en “toerisme, recreatie en vrije tijd”;
- Creëren van een betrokken, activerende en nuchtere aanpak binnen het sociaal domein.

Doorwerking plangebied

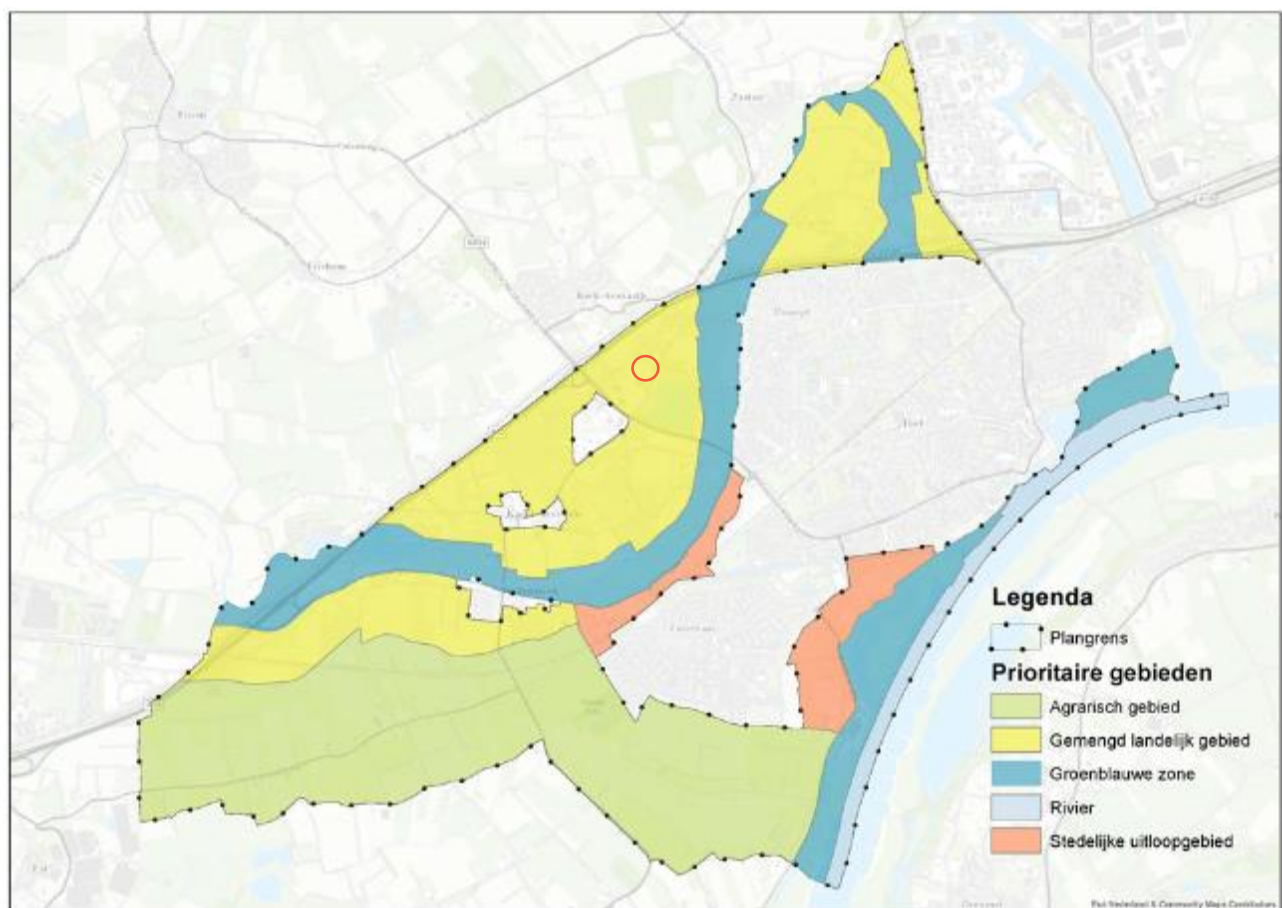
Met betrekking tot de fruitteelt wordt er in de Toekomstvisie gesteld dat, hoewel de gemeente het imago als fruitstad heeft, dat slechts 2% van de werkgelegenheid in de landbouwsector ligt. De fruitteelt bevindt zich meer plaats in de regio. Het is voor Tiel belangrijk om een volwaardig lid te zijn en te blijven van de Regio Rivierenland en Fruitdelta Rivierenland. Met de realisatie van onderhavig initiatief wordt innovatie op het ge-

bied van de fruitteelt toegevoegd aan de gemeente. Dit draagt bij aan de toekomst van de Fruitdelta Rivierenland en brengt daarnaast werkgelegenheid met zich mee. Dit is in lijn met het beleidsdoel om werkgelegenheid te bieden voor draagkrachtige en/of hoogopgeleide inwoners.

3.4.3 Gebiedsvisie buitengebied (2016)

De gemeente Tiel heeft voor het buitengebied een gebiedsvisie opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2016. De gebiedsvisie heeft enerzijds als de basis gefunctioneerd voor het vigerende bestemmingsplan ("Buitengebied"), maar biedt ook het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven in het buitengebied. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de, destijds, bekende ontwikkelingen en de onvoorziene ontwikkelingen. Er worden geen ontwikkelingen vooraf uitgesloten. Deze worden eerst nader overwogen aan hand van een dynamisch afwegingskader. Daarbij wordt getoetst aan de hand van vier principes:

- zonering prioritaire functies;
- zonering dynamiek-luwte-rust;
- behoud van de balans;
- bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.



Figuur 3.3 Zonering gebieden met prioritaire functies en globale aanduiding plangebied (bron: gemeente Tiel)

Doorwerking plangebied

Er wordt gesteld dat de grondgebonden tuinbouw (met name de fruitteelt) een belangrijke rol heeft in de beeldvorming van het buitengebied. Voor nieuwe grondgebonden bedrijven geldt het uitgangspunten dat eerst geprobeerd moet worden om gebruik te maken van een vrijkomende locatie van een stoppend agrarisch bedrijf. Onderhavig initiatief wordt niet gerealiseerd op de gronden van een stoppend agrarisch bedrijf,

maar wel op de gronden bestemd als tuincentrum. Deze gronden hebben reeds een bedrijfsbestemming, waardoor er ten opzichte van de vigerende bestemming geen nieuwe bedrijfslocatie wordt gerealiseerd.

Het eerste afwegingsprincipe is de zonering in prioritaire functies. Binnen de Gebiedsvisie valt het plangebied onder een gebied dat is aangeduid als “gemengd landelijk gebied”, zie figuur 3.3. Hierover wordt gesteld: *“Dit betreft de karakteristieke, kleinschalige oeverwallen langs de Linge. Hier is sprake van een afwisseling van fruitteelt, bedrijvigheid en wonen. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties.”* Dit is passend met onderhavige ontwikkeling, waar een combinatie van fruitteelt en bedrijvigheid mee wordt gerealiseerd.

Met betrekking tot het tweede afwegingsprincipe, dynamiek-luwte-rust, wordt gesteld dat *“De zones stedelijk uitloopgebied en gemengd landelijk gebied zijn aan te merken als dynamische zones. Hier is in eerste instantie ruimte voor functies met een meer stedelijk karakter en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon.”* Dit is passend met onderhavige ontwikkeling.

Het derde afwegingsprincipe is het behoud van de balans. Hierover wordt gesteld dat *“Initiatieven zullen getoetst worden op de mate waarin zij enerzijds bijdragen aan de kwaliteit en sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied maar tevens op de mate waarin zij mogelijk de leefbaarheid en het daarvoor benodigde voorzieningenniveau in de stad en de dorpen verstoort.”* Onderhavige initiatief is getoetst aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De conclusie hiervan was dat onderhavig initiatief passend is binnen de ladder, zie paragraaf 3.1.3.

Ten slotte is het vierde afwegingsprincipe het bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. *“Uitgangspunt van deze strategie is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.”* Ontwikkelingen moeten in lijn zijn met de kernkwaliteiten zoals gesteld in deze Gebiedsvisie:

- Kleinschalig landschap met een onregelmatige (blok)verkaveling;
- Kleinschalig reliëf;
- Karakteristieke dijkdorpen;
- Afwisseling van boomgaarden, akkers en weilanden;
- Karakteristieke openheid rondom De Eng en Kapel-Avezaath.

Onderdeel van deze toelichting is een beeldkwaliteitsplan, waarin de ruimtelijke- en archeologische kwaliteit in is opgenomen. Zie hiervoor paragraaf 2.3. Hiermee is de bijdrage aan de kwaliteit van het landschap geborgen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Water

Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Het algemeen waterbeleid dat van toepassing is binnen het plangebied staat beschreven in het Nationaal waterplan, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijke Rioleringsplan 2019-2022 van de gemeente Tiel.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

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

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2018, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Vanaf 26 november 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland van kracht. In het beheerplan beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

- beschermen tegen overstromingen;
- water eerlijk verdelen;

- voorbereiden op extreem weer;
- streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
- bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
- kwaliteitsverbetering zwemwater;
- toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
- toewerken naar circulariteit.

Verder beschikt Waterschap Rivierenland over een verordening: Keur Waterschap Rivierland 2014. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan een vergunning worden aangevraagd.

Compensatie verhard oppervlak – Waterschap Rivierenland

Binnen het beleid van Waterschap Rivierenland geldt een vrijstelling van de compensatieplicht bij een toename van minder dan 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht.

Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², moeten voorzieningen worden getroffen om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van een oppervlaktewaterlichaam;
- het creëren van extra retentie in het oppervlaktewaterlichaam waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de oppervlaktewaterlichaam;
- het graven van nieuw oppervlaktewaterlichaam binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-wateren;
- het creëren van extra berging door het aanleggen van wadi's.

Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm). Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Hierom dient gerekend te worden met twee ontwerpbuien:

- De T=10+10% neerslag; Daarbij mag het peil niet meer dan 30 cm stijgen. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak.
- De T=100+10%-neerslag; Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak.

Compensatie verhard oppervlak – Gemeente Tiel

De gemeente Tiel volgt in principe het beleid van waterschap Rivierenland met betrekking tot de benodigde watercompensatie. Aanvullend op dit beleid hanteert de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen de richtlijnen/eisen die voortkomen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 - 2022.

- Afkoppelvoorkeursvolgorde:
 1. gebruik van hemelwater in combi met infiltratie/bergen;
 2. infiltratie/bergen van hemelwater zonder overloop op oppervlaktewater;
 3. infiltratie/bergen van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;

4. hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. bergen van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater en rest afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI);
 6. hemelwater afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater, tenzij dit redelijkerwijs van hem/haar niet verwacht kan worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden in de bodem of in waterbergende voorzieningen met een overloop op het bestaande watersysteem. Op basis van de landelijke handreiking klimaatadaptief bouwen geldt 40 – 60 mm hemelwaterberging per m² bebouwd / verhard oppervlak. Concreet geldt dat voor dit plan geen wateroverlast mag ontstaan bij een regenbui van 60mm/uur.
 - Er dient grondwaterneutraal gebouwd te worden. Dit houdt in dat de grondwaterstanden (inclusief natuurlijke fluctuaties) blijven gehandhaafd.
 - Het bouwpeil dient 0,3 m hoger te zijn dan het straatpeil.
 - De realisatie mag geen verslechtering van de waterkwaliteit als gevolg hebben. Daar mogen uitlopende bouwmaterialen niet worden toegepast.

Doorwerking plangebied

Ingenieursbureau Boot heeft de watertoets uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Wateropgave

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard en in gebruik voor akkerbouw. Het plangebied heeft een totaal oppervlak van 31.855 m². Voornemens is om bij de herontwikkeling van het plangebied een Experience Center te realiseren. Ten behoeve van het Experience Center wordt een gebouw en bijbehorende verharding gerealiseerd. In figuur 4.1 is een overzicht gegeven van de verdeling van oppervlakken in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie is 12.400 m² aan verhard oppervlak aanwezig in het plangebied. Een overzicht van het verschil in oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie is in tabel 4.1 weergegeven.

Waterbergende voorzieningen

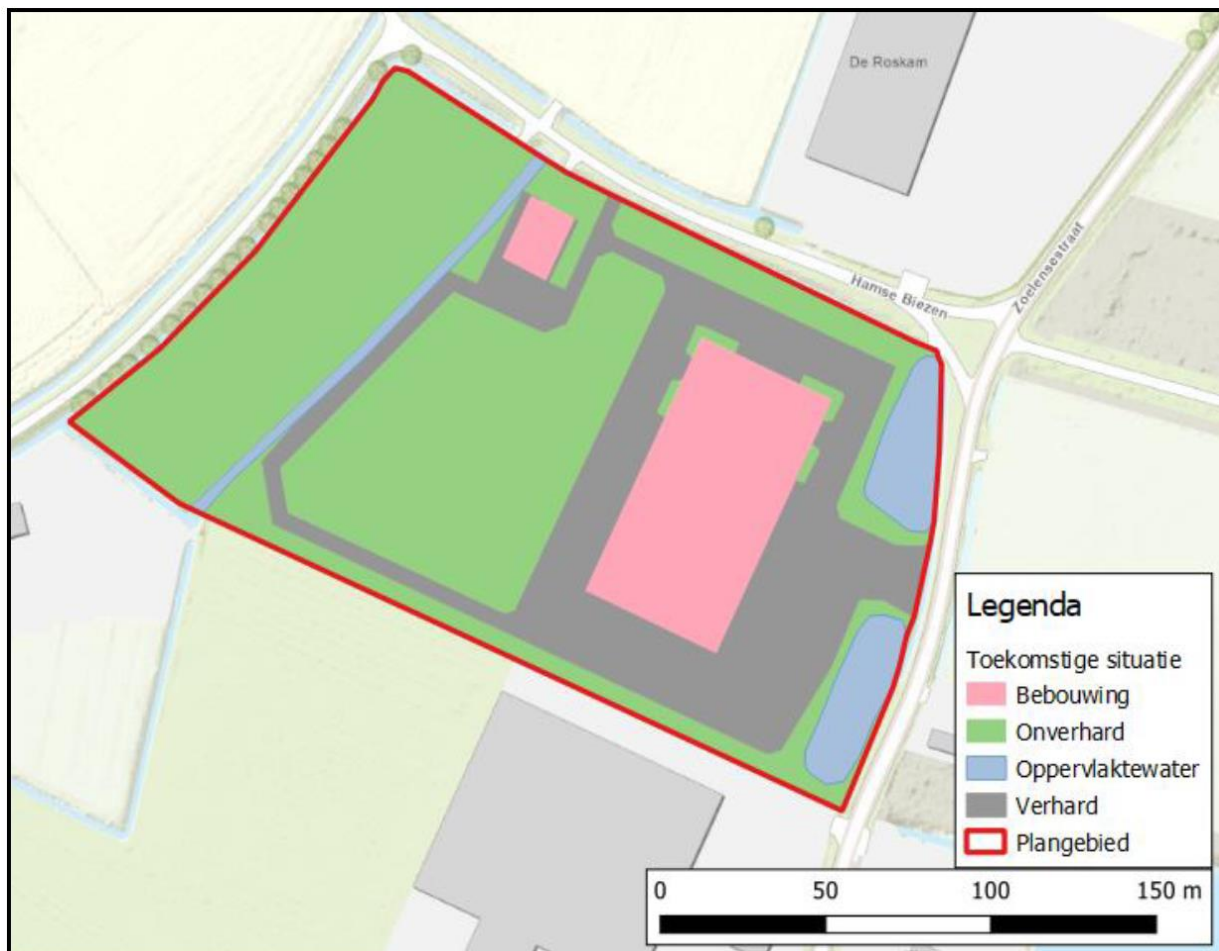
Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te verslechteren wordt voor de toename van

Tabel 4.1: Overzicht verdeling oppervlakten huidige en toekomstige situatie

Type oppervlak	Verhard (m²)	Onverhard (m²)	Verhard (m²)	Onverhard (m²)
	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
Onverhard	-	30.855	-	16.968
Bebouwing	-	-	3.950	-
Asfalt	-	-	8.450	-
Oppervlaktewater	-	151	-	2.002
Subtotaal	-	31.370	12.410	18.970
Totaal	31.370		31.370	
Toename verhard oppervlak (m²)		12.400		

verhard oppervlak watercompensatie gerealiseerd. Waterberging wordt gerealiseerd door het vergroten van de profielen van de oppervlaktewaterlichamen rondom het plangebied.

Aan de hand van de uitgangspunten uit het beleid van het Waterschap Rivierenland (zie onder Toetsingskader) kan worden gesteld dat het verhard oppervlak dat gecompenseerd dient te worden 10.900 m² (12.400 m² – 1.500 m² vrijgesteld). In tabel 4.1 zijn deze uitgangspunten omgerekend naar de benodigde waterberging vanuit het waterschap Rivierenland.



Figuur 4.1 Toekomstige situatie plangebied (bron: Boot)

Voor het realiseren van voldoende berging is het graven van oppervlaktewater een geschikte maatregel. In tabel 4.2 staan de benodigde oppervlakken voor het graven van oppervlaktewater. Uit tabel 4.2 blijkt dat de situatie T=10+10% met een maximale peilstijging van 0,3 m het zwaarst wegend is. Daarom dient minimaal 1.587 m² oppervlaktewater gerealiseerd te worden.

Tabel 4.2: Benodigd berging en oppervlak extra te graven oppervlaktewater

	T10+10% (0,3 m peilstijging)	T=100=10% (Peilstijging tot maaiveld (0,85 m²))	60 mm (peilstijging tot maaiveld (0,85m²))
Benodigde berging	476 (m ³)	724 (m ³)	745
Benodigd oppervlak oppervlaktewater	1.587 (m ²) ³	852 (m ²) ⁴	877 ⁵

² Het verschil tussen het laagste maaiveld en de hoogste waterstand is 0,85 m.

³ Berekening: 3476 / 0,3 = 1.587.

⁴ Berekening: 724 / 0,85 = 852

⁵ Berekening: 745 / 0,85 = 877

In de toekomst zal waterberging gerealiseerd worden door middel van de realisatie van een tweetal waterpartijen. In figuur 4.1 is het te graven oppervlaktewater weergegeven op kaart. De vormgeving van deze oppervlaktewaterpartijen kan nog wijzigen in verband met de landschappelijke inrichting. De omvang oppervlaktewater (1.587 m²) blijft gehandhaafd.

Om stilstaand water te voorkomen in de waterpartijen dienen de waterpartijen met elkaar en het bestaande oppervlaktewater in verbinding staan. Dit kan doormiddel van duikers of door het oppervlakkig verbinden van de wateren.

Het graven van oppervlaktewater en het aanleggen van duikers zal plaatsvinden aan de hand van de Keurregels en hiervoor dient een vergunning/melding gedaan te worden.

De oevers van de watergangen aan de zijde van het plangebied en van de toekomstige waterpartijen vallen onder het beheer en onderhoud van de perceeleigenaar. Het beheer en onderhoud van de oevers aan de andere zijde van de watergangen valt onder de eigenaar van de omliggende wegen.

In verband met het duurzaam inrichten van het terrein is het aanbevolen om het schone dakwater op te vangen in een (ondergrondse) waterberging. Het opgevangen hemelwater kan worden toegepast voor het bewateren van de gewassen. De waterberging zal in de meeste gevallen tijdens neerslag (deels) gevuld zijn. Om deze reden kan de beschikbare berging in het bassin niet als watercompensatie worden beschouwd voor de toename van verhard oppervlak.

Wijze van afwatering

Het water van de wegverharding stroomt oppervlakkig af richting het oppervlaktewater. Dit kan deels vertraagd worden door een verlaagde groenstrook. Door de afvoer te vertragen vlakt de piekafvoer af en wordt het watersysteem minder belast. Tevens wordt het eerste vuil vanaf de wegverharding opgevangen in de groenstrook en stroomt hierdoor minder richting het oppervlaktewater.

Het water vanaf het dak kan op verschillende manieren richting het oppervlaktewater stromen:

- ondergronds via een hemelwaterstelsel;
- via een overstort van het bassin ondergronds;
- bovengronds via een verlaagde groenstrook in het zuiden.

Indien het bassin aangelegd wordt kan de westerste dak helft eerst afwateren richting het bassin. Wanneer het bassin gevuld is kan het water overstorten richting het oppervlaktewater. Richting het te graven oppervlaktewater kan zowel ondergronds als bovengronds worden afgewaterd. Om het bovengronds af te wateren is het aanbevolen om een verlaagde groenstrook aan te leggen en het vloerpeil verhoogd. Hiermee stroomt het water vrij af richting het oppervlaktewater en wordt de kans op water binnen het gebouw beperkt.

Vuilwater

Op basis van een realisatie van het Experience Centrum, 50 medewerkers en een afvoer van 60 liter per werknemer per dag, is de toevoer op de droogweerafvoer (dwa) 3 m³ per dag of 0,83 liter/seconde. Het vuilwater zal afgevoerd worden op het gemeentelijke rioolstelsel.

Grondwater

Op basis van de grondwaterstand is er voldoende ontwatering aanwezig voor de bouw van het Experience Center. Met de toekomstige situatie is de verwachting dat de realisatie niet voor een verandering van de grondwaterstand gaat zorgen. Hiermee is de realisatie grondwaterneutraal. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterfluctuatietoneel en dus is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt extra oppervlaktewater gegraven. Hierdoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlakte-watersysteem in de omgeving.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering of watergang.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de doorgang van voorliggend initiatief.

4.2 Ecologie en stikstof

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouwfase als de gebruiksfase te berekenen.

Doorwerking plangebied

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Vos Natuurbeheer doormiddel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Deze quickscan is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Wettelijke gebiedsbescherming

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone ligt. Negatief effect op het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone is daarmee uitgesloten.

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het dichtstbijzijnde N2000 gebied op twee en een halve kilometer afstand van het plangebied ligt. Het betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken. Voor het plan is derhalve een stikstofberekening benodigd. Deze wordt later in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor als kleine marterachtigen. Een negatief effect op grondgebonden zoogdieren is daarmee niet op voorhand uitgesloten. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook uitgevoerd en wordt later deze paragraaf uitgewerkt.

Vleermuizen

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Echter is het plangebied niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook mag aangenomen worden dat binnen het plangebied geen essentieel foeraargeergebied en/of vliegroute aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn meer dan voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van bomen, vegetatie en water. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroep en functies is dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

Binnen het plangebied komt mogelijk de steenuil voor. Er heeft dan ook een aanvullend onderzoek gevonden naar de steenuil, dat later in deze paragraaf verder wordt uitgewerkt. Voor algemene broedvogels geldt dat als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vindt er geen negatief effect te verwachten is. Het broedseizoen loopt van maart tot en met augustus.

Flora

Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Libellen en dagvlinders

Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Overige ongewervelden

Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullend onderzoek

Er heeft een nader ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het doel van het aanvullend onderzoek is:

1. Het vaststellen van de aan- of afwezigheid van de steenuil
2. Het vaststellen van de aan- of afwezigheid van de wezel
3. Het vaststellen van de aan- of afwezigheid van de hermelijn

Steenuil

Het onderzoek naar de steenuil is uitgevoerd volgens het kennisdocument voor de steenuil van BIJ12. Er hebben in de periode februari – april drie veldbezoeken in de avondschemer plaatsgevonden. Door waarnemingen van territoriumroep van de steenuil in deze periode (eventueel uitgelokt door het afspelen van een geluidopname van de roep) kan bepaald worden of er een territorium aanwezig is binnen het plangebied en zijn omgeving.

De veldbezoeken hebben plaats gevonden bij geschikte weersomstandigheden gedurende 2 uur vanaf een halfuur voor zonsondergang. Er zit minimaal een maand tussen het eerste en het laatste veldbezoek. De veldbezoeken zijn uitgevoerd door een ecooloog van Vos Natuurbeheer.

Kleine marterachtigen

Voor de onderzoeksmethode is de handreiking kleine marterachtigen aangehouden van de Zoogdiervereniging.

Tijdens de tweede ronde voor de steenuil zijn er drie struikrovers uitgezet in het deel waar de grootste kans is op kleine marters. Later, tijdens de derde ronde voor de steenuil, zijn de struikrovers nog een keer verzet om de trefkans groter te maken. De struikrovers zijn uitgerust met een cameraval die afgaat zodra er een bewegend beeld is en als lokmiddel is er een blikje sardientjes in olie gebruikt waar gaatjes in geprikt zijn.

Resultaten

Tijdens de veldbezoeken van de quickscan en de steenuilen rondes is er gezocht naar sporen van kleine marterachtigen in de vorm van holtes, vraat en pootafdrukken. Er zijn toen alleen holtes aangetroffen die mogelijk in gebruik zijn door kleine marters. Sporen zijn er niet aangetroffen.

De struikrovers hebben geen opnames gemaakt van marterachtigen. Er is alleen beeld van heen en weer waaiend gras en een hommelt die de struikrover komt binnen gevlogen. Er mag derhalve aangenomen worden dat er binnen het plangebied geen kleine marters binnen het plangebied voorkomen.

Conclusie

Uit onderzoek op locatie is gebleken dat er binnen het plangebied en zijn directe omgeving geen steenuil aanwezig is. Een ontheffing aanvragen i.h.k.v. de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. De werkzaamheden zoals gepland kunnen gewoon doorgaan.

Uit onderzoek op locatie is gebleken dat er binnen het plangebied geen kleine marterachtigen voorkomen. Een ontheffing i.h.k.v. de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. De werkzaamheden zoals gepland kunnen gewoon doorgaan.

Stikstofdepositie

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van een Experience Center betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Er is daarom voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstof berekening uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiks- en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Conclusie

De aspecten 'flora en fauna' en 'stikstof' zorgen niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse de planlocatie geldt een vergunningsplicht voor werkzaamheden waarbij de grond op dieper dan 50 cm wordt geroerd of een oppervlakte beslaat van meer dan 100 m². Aan de zuidzijde van het plangebied is een strook waar deze grens ligt op een diepte van 30 cm en een oppervlakte van 500 m² beslaat. Daarnaast is het ter plaatse van de planlocatie verboden om gronden te bebossen of diepwortelende beplanting te verwijderen of aanbrengen zonder omgevingsvergunning. Gezien bovenstaande en de aard van de bedrijfsactiviteiten – het werken met geautomatiseerde landbouwmachines in onder andere de fruitteelt – is er een archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn en of deze voor de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

In 2007 en 2008 is er op de planlocatie reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de bouwvlakken door SOB Research, middels een bureau- en veldonderzoek⁶. Vervolgens is hierna een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd⁷. Beide onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlages van deze toelichting. De resultaten van deze onderzoeken zullen in deze paragraaf uiteen worden gezet.

Uit het bureauonderzoek werd ingeschat dat er ter plaatse van het grootste deel van het onderzoeksgebied oeverafzettingen aanwezig zouden zijn. Ter plaatse van het oostelijke deel van het onderzoeksgebied zouden zich geulafzettingen van de Formatie van Echteld bevinden. Dit deel van het onderzoeksgebied zou, zo werd aangenomen, deel uit maken van een in de Late Middeleeuwen verlande geul. Op basis van de onderzoeksresultaten die zijn verkregen tijdens het veldwerk kan worden geconcludeerd dat zich binnen het gehele onderzoeksgebied oeverafzettingen op kom komafzettingen met inschakelingen van veen en oeverafzettingen bevinden. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van een stroomgordel werden niet aangetroffen.

Daarnaast werd aangenomen dat ter plaatse van het onderzoeksgebied archeologische sporen van het Neolithicum aangetroffen zouden kunnen worden. Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek werden in geen van de uitgevoerde boringen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Bij de op het terrein uitgevoerde oppervlakte kartering werden verspreid over het terrein in hoofdzaak fragmenten aardewerk uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is vervolgonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden geconcludeerd dat het archeologisch materiaal waarschijnlijk niet afkomstig is uit het onderzoeksgebied. Mogelijk dat door landbouwwerkzaamheden in het verleden (ploegen/egaliseren), het materiaal van een nabij gelegen vindplaats, grenzen aan het onderzoeksgebied, op het terrein is gekomen. Nader archeologisch onderzoek voor de bouwvlakken wordt niet noodzakelijk geacht. Deze gronden worden in het bestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming archeologie.

Tevens heeft er een nieuw archeologisch onderzoek plaatsgevonden naar de percelen die ingericht worden voor waterberging en als testterrein (buiten de te behouden bouwvlakken). Figuur 4.2 (volgende pagina) weergeeft een kaart van de onderzoekslocatie met de boorpunten.

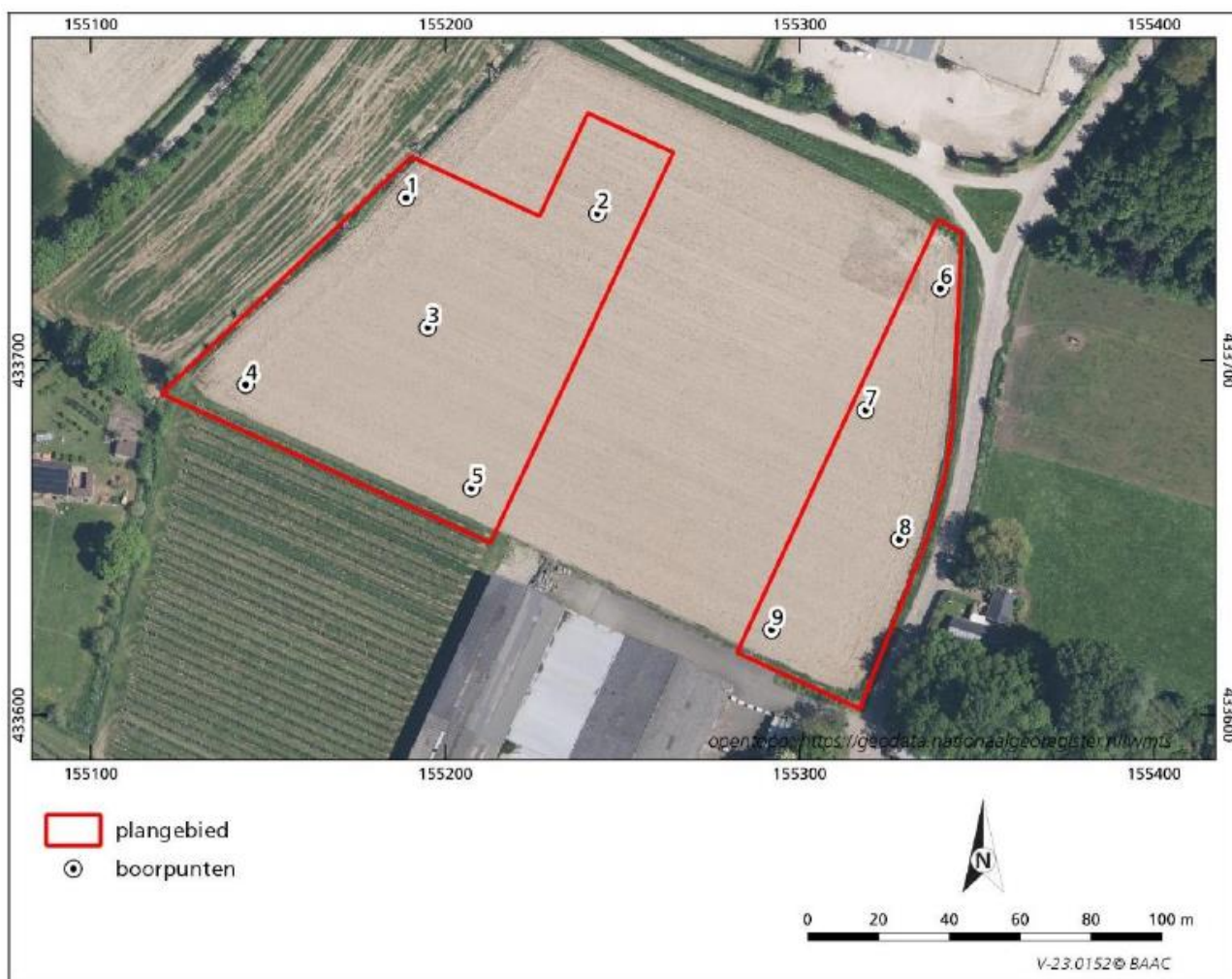
Recente verstoringen als gevolg van ploegen en egalisatiewerkzaamheden (omzetten van de grond) komen zowel in de westelijke als in de oostelijke onderzoekslocatie voor. De verstoringen reiken tot 50/65 cm –mv in de westelijke onderzoekslocatie en tot 60/70 cm -mv in de oostelijke onderzoekslocatie. Uitzondering hierop vormt boring 9. In deze boring vormt de 30 cm dikke bouwvoor de enige recente verstoring.

De recente verstoringen bestaan uit sterk gevlekte klei met zand, houtskool, recent puin en baksteenspikels. Onder de antropogeen verstoorde laag is een natuurlijke verstoring aanwezig in de vorm van een overslaggrond. De overslaggrond bestaat uit poreuze, licht gevlekte, zandige klei met grind en plantenresten.

In de westelijke onderzoekslocatie geldt een lage archeologische verwachting. Binnen de onderzoeksdiepte van 2 m -mv worden geen archeologische resten bedreigd. Een archeologisch vervolgonderzoek acht BAAC dan ook niet noodzakelijk (8415 m²).

⁶ Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen toekomstige locatie tuincentrum Life and Garden, Zoelensestraat, Kapel-Avezaath, Gemeente Tiel, SOB Research, 10 oktober 2007

⁷ Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven Tuincentrum Zoelensestraat, Kapel-Avezaath, Gemeente Tiel, SOB Research, december 2008



Figuur 4.2 Onderzoekslocatie en boorpunten (bron: BAAC)

In de oostelijke onderzoekslocatie geldt vanaf 170 cm -mv een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. In de afdekkende grond worden geen archeologische resten meer verwacht.

BAAC adviseert om bodemverstorende activiteiten in de oostelijke onderzoekslocatie die dieper reiken dan 150 cm -mv zo veel mogelijk te vermijden. Indien dit niet mogelijk wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren (3826 m²).

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de doorgang van voorliggend initiatief. Indien er buiten de bouwvlakken dieper dan 170 cm -mv bodemverstorende activiteiten worden uitgevoerd, dient een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt

omgegaan. Hiervoor wordt het initiatief getoetst aan de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland.

Doorwerking plangebied

De provincie Gelderland telt vele rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook historische landschappen en groen erfgoed. De provincie draagt bij aan de restauratie, verduurzaming, het onderhoud en de herbestemming van dit erfgoed. Al het Gelderse erfgoed is weergegeven in de cultuurhistorische waardenkaart. Figuur 4.3 weergeeft een uitsnede van de waardenkaart ter hoogte van onderhavige ontwikkeling.



Figuur 4.3 Cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied (bron: provincie Gelderland)

Te zien op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, is dat de planlocatie geen waarden binnen of aangrenzend aan het plangebied heeft. Wel wordt de Linge aangeduid. Deze wetering is op circa 400 meter ten oosten van het plangebied gelegen. De realisatie van onderhavige ontwikkeling zorgt ervoor dat de waarden van de Linge behouden blijven en er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorie van het gebied.

Tevens is onderhavige ontwikkeling in lijn met de landschappelijke kernkwaliteiten, zoals opgenomen in de gebiedsvisie Buitengebied (paragraaf 3.4.3), waarmee het behoud van aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden blijven.

Conclusie

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

4.5 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Milieupartner BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. In de bijlagen is de volledige rapportage opgenomen.

Op 5 en 6 december 2022 is door Milieupartner BV veldwerkzaamheden uitgevoerd ter plaatse het plangebied. Het veldwerk is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 - veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek en de bij behorende protocollen 2001 en 2002.

Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Analytisch blijkt dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is met DDE (som) en licht verontreinigd met cadmium, koper en lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De matig verhoogde gehalten aan som DDE vormen formeel aanleiding om nader of aanvullend onderzoek uit te voeren. De resultaten van onderhavig onderzoek komen echter overeen met de resultaten van de onderzoeken die in 2008 door SGS zijn uitgevoerd, waarin is geconcludeerd dat sprake is van een homogeen verdeelde, lichte verontreiniging met DDE/DDT/DDD in de toplaag van het terrein. Gezien het feit dat, na uitvoering van de onderzoeken in 2008, geen DDE/DDT/DDD (bestrijdingsmiddelen) meer zijn toegepast op de onderzoekslocatie en de verontreiniging immobiel is, is, ons inziens, de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek niet zinvol. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium gemeten. Voor de overig geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden gemeten.

Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Indicatief komt de vrijkomende bovengrond van 0,0 tot 0,3 meter -mv grotendeels niet voor hergebruik in aanmerking. De ondergrond van het perceel voldoet aan de klasse AW2000.

Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Het Paraplubestemmingsplan parkeren (17-10-2018) en de beleidsregels Nota Parkeernormen Tiel 2022 (17-02-2022) zijn van toepassing. Daarin zijn geen normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie. De landelijke kengetallen daarvoor zijn opgenomen in CROW-publicatie 381. In deze beleidstukken zijn wel parkeernormen opgenomen. Deze worden in deze paragraaf toegepast voor onderhavige ontwikkeling.

De onderbouwing van het aspect verkeersgeneratie en parkeren is berekend door Exante en opgenomen in de notitie 'Verkeersonderbouwing GPX Solutions Experience Centre'. Navolgende paragrafen geven een samenvatting van de belangrijkste conclusies weer. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling genereert volgens de algemeen landelijke kengetallen van het CROW maximaal 182 gemonitoriseerde verkeersbewegingen per dag, maximaal planologisch (zie tabel 4.3). Hierbij is gerekend met de maximale invulling van de vigerende bouwvlakken (4.850 m² voor werkplaatsactiviteiten en de showroom wordt gerealiseerd en 400 m² voor de educatieve activiteiten).

Tabel 4.3: Toekomstige verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie (aantal verkeersbewegingen)	Norm	Eenheid	Aantal	Mvt/etm
Bedrijf arbeids-/bezoekersextensief	3,9	100 m ² BVO	21,93	85,5
Showroom	3,9	100 m ² BVO	13,98	54,5
Educatie (parkeernorm avondonderwijs)	13,6	10 studenten	3,02	41,1
Totaal toekomstige situatie (afgerond)				182

Het Experience Centre genereert 152 verkeersbewegingen per dag dat is 75% minder dan een tuincentrum. Dat blijkt uit de opgave van GPX. Uitgangspunt daarbij is de nu bekende, concrete uitwerking van de ontwikkeling binnen het bestemmingsplan. De verkeersbewegingen bestaan voor het grootste deel uit personen- en bestelauto's. Per dag komen er maximaal 12 vrachtauto's. Het aantal verkeersbewegingen is 20% lager dan mag worden verwacht bij een ontwikkeling die binnen een nieuw bestemmingsplan maximaal haalbaar is (tabel 4.3). Ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, waarmee de realisatie van een tuincentrum mogelijk is, betekent de ontwikkeling een afname van 75% aan verkeersbewegingen, zie tabel 4.4.

Tabel 4.4: Vergelijking verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie (aantal verkeersbewegingen per week-dag)	Invulling met GPX	Maximaal planologisch	Vigerend bestemmingsplan (tuincentrum)
Personen- en bestelauto's	140	182	588
Vrachtauto's	12		
Totaal	152		

De ontsluiting van het terrein via de Zoelensestraat is verkeersveilig mogelijk. De weg is voldoende breed, sluit met een rotonde aan op het ontsluitende wegennet en de fietsveiligheid wordt door de beperkte toename van het gemotoriseerde verkeer niet aangetast. De aanwezige fietsstroken op de Zoelensestraat zijn, in combinatie met de wegbreedte daarvoor voldoende.

Laden en lossen

Laden en lossen vindt plaats op het terrein. Voor het vrachtauto's worden geen specifieke parkeerplaatsen aangebracht. Zij kunnen stilstaan op het terrein.

Parkeren

Voor de parkeervraag naar het moment van de week is gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Tiel 2022. Volgens de beleidsregels Nota Parkeernormen Tiel 2022 is de parkeervraag van de ontwikkeling ongeveer 57 parkeerplaatsen bij het uitgangspunt van arbeidsintensieve werkzaamheden, zie tabel 4.5.

Tabel 4.5: Maximale parkeervraag arbeidsextensief

Toekomstige parkeervraag (parkeerplaatsen)	Werkdag				Koop-avond	Zaterdag		Zondag middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bedrijf arbeids-/bezoekersextensief	23,03	23,03	1,15	0,00	1,15	0,00	0,00	0,00
Showroom	6,71	13,42	2,24	0,00	16,78	22,37	0,00	0,00
Educatie (norm avondonderwijs)	20,54	20,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Bruto parkeervraag</i>	50,27	56,98	3,39	0,00	17,93	22,37	0,00	0,00
Netto parkeervraag (afgerond)	50	57	3	0	18	22	0	0

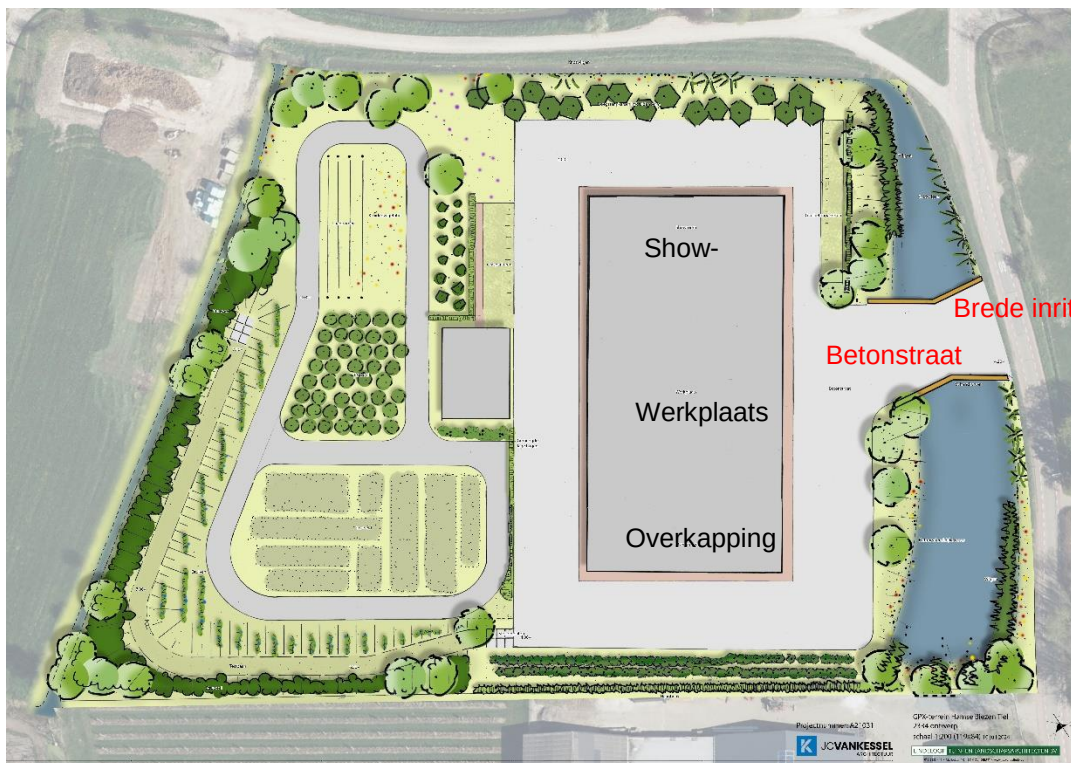
Bij het uitgangspunt van arbeidsintensieve werkzaamheden loopt de parkeervraag op tot ongeveer maximaal 85 parkeerplaatsen (zie tabel 4.6). In beide gevallen is op het terrein, aan de oostzijde van het bouwvlak voldoende ruimte om de noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren.

Tabel 4.6: Maximale parkeervraag arbeidsintensief

Toekomstige parkeervraag (parkeerplaatsen)	Werkdag				Koop-avond	Zaterdag		Zondag middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	51,54	51,54	2,58	0,00	2,58	0,00	0,00	0,00
Showroom	6,71	13,42	2,24	0,00	16,78	22,37	0,00	0,00
Educatie (norm avondonderwijs)	20,54	20,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Bruto parkeervraag</i>	78,78	85,49	4,81	0,00	19,35	22,37	0,00	0,00
Netto parkeervraag (afgerond)	79	85	5	0	19	22	0	0

Voor de realisatie van de parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van de richtlijnen uit het ASVV2021 en NEN2443: haakse parkeervakken van 5,13 meter bij 2,50 meter, langspareervakken van 6,25 meter bij 1,80 meter en een parkeerweg van minimaal 6 meter. Het voorzien in de parkeerbehoefte is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

Voor het parkeren van vrachtauto's is geen aparte ruimte noodzakelijk. Het terrein moet wel voorzien in een locatie waar vrachtverkeer kan laden en lossen. De trekker met oplegger rijdt de inrit aan de Zoelensestraat in en kan vervolgens laden en lossen op het voorterrein. In principe parallel aan het gebouw. Maar zelfs, zoals in het voorbeeld in een eventuele laaddok in het gebouw. In alle gevallen moet de vrachtauto keren op het terrein. Daarvoor is voldoende ruimte, zie figuur 4.4



Figuur 4.4 Inrichting plangebied met inritten (bron: JC van Kessel Architectuur)

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

In de maximale planologische situatie zal, op basis van de berekening van Exante (zie paragraaf 4.6), minimaal bijna 800 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling zullen minder verkeersbewegingen worden gegenereerd, namelijk 244. Met het verminderen van de verkeersdruk is in beginsel geen sprake van een dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het planinitiatief draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit dan planologisch is toegestaan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aangezien er ook een overnachtingsfaciliteit wordt gerealiseerd, moet er aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achter-

Tabel 4.7: Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, RIVM)

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15576413	18,6021	16,9753	6,03	9,9327	2022
15576416	17,2698	16,7630	6,01	9,8489	2022
27794	18,5722	16,9070	6,02	9,9005	2022
15576415	17,6657	16,7982	6,01	9,8623	2022
Norm	40	40	35	25	

haald kunnen worden met behulp van de Atlas Leefomgeving. In tabel 4.7 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten te worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Kragten heeft onderzoek gedaan op het gebied van externe veiligheid. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op ruim 220 meter afstand van de rijksweg A15. Het plaatsgebonden risico en het PAG vormen op grond van de ruimtelijke scheiding geen belemmering. Ook de hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt.

Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze A15. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch en BLEVE scenario) is meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico die later in deze paragraaf is uitgewerkt.

Transport over het spoor

Gebleken is dat het plangebied op ruim 320 meter van de spoorlijn Meteren aansluiting Ressen – Bemmelen gelegen. Het plaatsgebonden risico, het PAG en de hoogte van het groepsrisico vormen op grond van de

afstand geen aandachtspunt. Gebleken is dat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) zijn meegenomen in een beperkte verantwoording die later in deze paragraaf is uitgewerkt.

Buisleidingen

Op korte afstand van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Gebleken is echter dat het invloedsgebied niet reikt tot over het plangebied. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding vormt geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planvorming, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zoals gezegd is het aspect externe veiligheid alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de A15. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met brandbare en toxische stoffen. Doordat het plangebied buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones) ligt, zal een toename van personendichtheden in het plangebied niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Hierdoor hoeft in deze situatie, op grond van artikel 7 van het Bevt, slechts te worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 21 april 2023 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het van belang dat het bouwwerk goed is geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming biedt tegen het binnendringen van het toxisch gas. Daarnaast is het belangrijk dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Bij een scenario waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege de het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A15 en over het spoortraject Meteren aansluiting Ressen – Bemmelen (route 202). Gelet op bovenstaande zijn er, gezien vanuit het plangebied, voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.9 Akoestiek wegverkeer

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1 Wgh).

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk. Er is voor onderhavige ontwikkeling wel een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in het kader van bedrijven en milieuzonering, zie hiervoor paragraaf 4.10.

Conclusie

Vanuit het aspect 'akoestiek wegverkeer' zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁸. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een gemengd gebied. Het plangebied is op korte afstand gelegen van een snelweg en is er sprake van mening met agrarische en bedrijfsfuncties.

Er wordt met onderhavige ontwikkeling een landbouw mechanisch bedrijf mogelijk gemaakt die niet goed is te plaatsen onder de standaarden van de VNG-brochure. Gezien de beoogde activiteiten is het aspect geluid het meest maatgevend. Er is derhalve een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om de impact op de omgeving te onderzoeken. Deze wordt in paragraaf 4.10.1 nader uitgewerkt.

Er wordt met onderhavige ontwikkeling spuitcabine mogelijk gemaakt. De spuitcabine zal in het middelste gedeelte van het hoofdgebouw in de werkplaats worden gesitueerd. Een spuitcabine kan worden geschaard als Autospuitinrichting (SBI-2008 code: 45204C), dat een milieucategorie van 3.1 heeft in de VNG-brochure. De grootste richtafstand heeft betrekking op het aspect 'geur' en bedraagt 30 meter in gemengd gebied. Binnen deze richtafstand vanaf het hoofdgebouw worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. De spuitcabine zorgt daarvoor niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

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

Tevens is er, in het kader van de te realiseren overnachtingsfaciliteit, een onderzoek uitgevoerd naar de agrarische geurbelasting vanuit de omgeving. Dit wordt in paragraaf 4.10.2 nader uitgewerkt.

4.10.1 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Ingenieursbureau Ulehake heeft de akoestische situatie met betrekking tot industrielawaai inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste conclusies zijn in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Het doel is om te bepalen of de daadwerkelijke hinder van de beoogde bedrijfsvoering gelijk kan worden gesteld met de toelaatbare bedrijfsvoering voor een tuincentrum. Uitgangspunt daarbij is de geluidbelasting ten gevolge van de huidige bestemming (tuincentrum) volgens het document met de omschrijving "*Rapport Akoestisch onderzoek Tuincentrum Hamse Biezen d.d. 4 februari 2013, project 110281*" opgesteld door SAB.

Op basis van de beoogde bedrijfssituatie die in samenwerking met de opdrachtgever is opgesteld, is het bestaande akoestische rekenmodel voor de inrichting opgesteld. Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

- De richtwaarde van 45 dB(A) voor de dagperiode wordt op begane grondniveau niet overschreden. De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden niet overschreden.
- De geluidbelasting ten gevolge van maximale geluidniveaus voldoet in de nachtperiode niet aan de normstelling zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. De hoogst berekende geluidbelasting (dagperiode) bedraagt 66 dB(A) ter plaatse van voorgevel van de woning aan de Zoelensestraat 56c. De geluidbelasting wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het optrekken van een vrachtwagen ter plaatse van de hoofd-inrit. De overschrijding wordt veroorzaakt door ten hoogste 4 vrachtwagens die in de vroege ochtend (voor 07.00 uur) aankomen of vertrekken. De overschrijding zal maar een aantal keer in de vroege ochtend voorkomen en treedt op in een omgeving die grotendeels bestaat uit landbouwgrond waarop landbouwvoertuigen actief zijn en overeenkomstige piekgeluiden optreden. Bovendien voldoet de geluidbelasting aan de grenswaarden zoals opgenomen in artikel 5.65 en 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het lijkt daarom acceptabel om maatwerkvoorschriften op te stellen ten behoeve van de transportbewegingen in de nachtperiode.
- De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder bedraagt in de dagperiode 52 dB(A) etmaalwaarde en treedt op ter plaatse van de voorgevel van de woning aan de Zoelensestraat 56c. Dit is lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 65 dB(A), maar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire overschreden. Ter plaatse van de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Er is sprake van een acceptabel akoestisch binnenklimaat indien het binnenniveau in de woning, ten gevolge van de indirecte hinder, niet meer bedraagt dan 35 dB(A). Hiervoor is een geluidwering van de gevel van minimaal 17 dB noodzakelijk. Naar verwachting wordt hieraan voldaan en is de geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder acceptabel.

4.10.2 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.



Figuur 4.5 Veehouderijen in omgeving met globale aanduiding plangebied (bron: KRD Gelderland – Limburg – Noord-Brabant)

Doorwerking plangebied

Volgens de definitie van de Wet geurhinder en veehouderijen is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onderhavige ontwikkeling is, gelet op deze definitie, gedeeltelijk aan te merken als een geurgevoelig object. Het gaat daarbij om het bijgebouw waar een overnachtingsfaciliteit wordt mogelijk gemaakt.

Figuur 4.5 weergeeft een kaart met de omliggende veehouderijen. Op circa 450 m afstand van het bijgebouw is een veehouderij aanwezig waar schapen en rundvee gehouden worden⁹. Op circa 550 meter, 650 meter en 900 meter zijn veehouderijen waar runderen gehouden worden. Voor het fokken en houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter op het gebied van geur. Voor het houden van overige graasdieren geldt een richtafstand van 50 meter op het gebied van geur. Deze richtafstanden reiken het plangebied niet. Omliggende veehouderijen leveren geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

⁹ Kernregistratie Dierverblijven (KRD), geraadpleegd op 16/02/2023 via: <https://viewer.igoview.nl/mapbender/application/Veehouderijen?#5645@5.39118/51.89414r0@EPSG:28992>

Onderhavige ontwikkeling is zelf niet geurbelastend op de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling van een testarea en een Experience Center levert dan ook geen belemmeringen op voor veehouderijen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage nodig.

Met dit planvoornemen wordt een Experience Centre gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r.. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Tabel 4.8: onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;

2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen gezamenlijk het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Hierbij geven de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden aan en heeft de verbeelding de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding geeft aan waar bepaalde bouw- en gebruiksregels gelden. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

Het bestemmingsplan gaat uit van het principe van 'toelatingsplanologie'. Dit wil zeggen: het bestemmingsplan geeft voor de gronden in het plangebied aan welke bouw- en gebruiksmogelijkheden door de gebruikers van de gronden mogen worden benut en onder welke voorwaarden. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om van bepaalde bouw- of gebruiksmogelijkheden gebruik te maken. Daarnaast zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden limitatief, dat wil zeggen dat andere functies in strijd met de bestemming niet worden uitgeoefend en er geen bebouwing mag worden opgericht, die niet past binnen de bouwregels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgescreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Buitengebied – GPX' is opgesteld om de vestiging van het bedrijf GPX juridisch-plaanologisch mogelijk te maken in het plangebied. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Omdat het om een specifiek, innovatief bedrijf gaat, is een maatwerkregeling opgesteld. Qua opbouw van het bestemmingsplan is echter vanuit het oogpunt van rechtseenheid en rechtszekerheid zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische

regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor het plangebied als geheel. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat een regeling voor eventueel afwijkende bestaande (legaal tot stand gekomen) maatvoeringen. Ook is bepaald dat dakhelling van een gebouw niet meer dan 65° mag zijn.
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Daarnaast is een parkeerregeling opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van de in het plangebied geldende gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwallen rondom de Linge'. Deze aanduiding is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan en heeft als doel om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied te beschermen.
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn drie enkelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Bedrijf', 'Detailhandel – Tuincentrum' en 'Water'. Verder zijn er twee dubbelbestemmingen opgenomen, 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. De opgenomen bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Bedrijf

Zoals gezegd is dit bestemmingsplan opgesteld om de vestiging van (een testlocatie van) het bedrijf GPX mogelijk te maken in het plangebied. Omdat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, is gekozen voor de bestemming 'Bedrijf'. Gezien de specifieke aard van de bedrijfsactiviteiten is een maatwerkregeling opgesteld. Het bedrijf is bestemd als 'landbouwmechanisatiebedrijf'; hiertoe is op de verbeelding ook een specifieke functieaanduiding opgenomen. In art. 1 van de regels is een begripsbepaling opgenomen van een 'landbouwmechanisatiebedrijf', zodat duidelijk is welke activiteiten toegestaan zijn. Verder is binnen de twee bouwvlakken in het plangebied een differentiatie opgenomen qua gebruik: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' is educatie verband houdend met de bedrijfsactiviteiten toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' is een (niet-zelfstandige) bijeenkomstfunctie toegestaan. Verder zijn de gronden binnen de bestemming bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen, erven, groen, water, een overnachtingsfaciliteit van maximaal 2 kamers en 4 bedden, en nutsvoorzieningen.

De bouwregels binnen de bestemming komen overeen met de bouwregels, die momenteel gelden binnen de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. De twee bouwvlakken, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd, zijn gehandhaafd en ook de maximale hoogten zijn niet gewijzigd. Deze zijn op de verbeelding zichtbaar. Binnen én buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen in de bestemming.

Detailhandel – Tuincentrum

De beoogde locatie voor het bedrijf GPX is in het vigerende bestemmingsplan door middel van een relatieteken op de verbeelding juridisch gekoppeld aan het naastgelegen perceel nummer 975, ten westen van de locatie. Feitelijk gezien was deze relatie al doorbroken, omdat de percelen geen gemeenschappelijk gebruik meer kennen. Om de bestemming ten behoeve van het bedrijf GPX te kunnen wijzigen, moet het relatieteken worden verwijderd. Dit betekent ook dat beide gekoppelde bestemmingsvlakken moeten worden herzien. Om die reden is het betreffende perceel met nummer 975 ook opgenomen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Voor dit perceel wordt de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' inclusief de functieaanduiding 'boomteelt' behouden. De gebruiks- en bouwregels op het perceel wijzigen niet. De gronden blijven bestemd voor detailhandel in de vorm van een tuincentrum, een boomkwekerij en bijbehorende voorzieningen. Omdat geen bouwvlak op het perceel is opgenomen, mogen binnen de bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan.

Water

Aan de randen van het plangebied is een aantal watergangen gelegen. Deze zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Water' en worden behouden. Daarom is ervoor gekozen om ook de bestemming

'Water' te behouden en de watergangen behorende tot het perceel ten behoeve van een logische planbegrenzing mee te nemen in het plangebied. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterrecreatieve functies, vaarwater en behoud/herstel van landschapswaarden.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen, duikers en bouwwerken voor recreatief medegebruik.

Waarde – Archeologie 3 en 4

Binnen het plangebied, met uitzondering van de bouwvlakken (die vrijgegeven zijn voor archeologisch onderzoek) gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Deze dienen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Op basis van deze bestemmingen gelden bij het bebouwen van de gronden en bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden verplichtingen tot het aanvragen van een omgevingsvergunning en het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Dit geldt alleen wanneer de drempelwaarden die hiertoe verplichten worden overschreden. Deze verschillen per bestemming.

De dubbelbestemmingen gelden naast de bestemming 'Bedrijf'. Bij strijdigheid tussen de beide opgenomen bestemmingen, heeft de dubbelbestemming voorrang.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

GPX heeft de directe omwonenden (i.v.m. ligging in het buitengebied gaat het om enkele adressen) persoonlijk geïnformeerd over de plannen die zij hebben voorafgaand aan het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van de ter visie legging kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld conform het Advies zienswijzen.

6.2.3 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen het bestemmingsplan.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 10
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

