

Bestemmingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Uitbreiding bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2014

Projectgegevens:

TOE03-0251383-01A

REG03-0251383-01A

TEK03-0251383-01A

SVB01-0251383-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPOverrijkeZuid-1403

Vastgesteld:

24 april 2014

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	8
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Planbeschrijving	23
4.1	Noodzaak	23
4.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	24
4.3	Ruimtelijke structuur	25
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
5.1	Bodem	29
5.2	Geluid	29
5.3	Externe veiligheid	31
5.4	Luchtkwaliteit	34
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	35
5.6	Flora en fauna	39
5.7	Archeologie	40
5.8	Water	40
5.9	Kabels en leidingen	45
6	Het bestemmingsplan	47
6.1	Het juridische plan	47
6.2	Bestemmingen	47
7	Haalbaarheid	49
7.1	Financiële haalbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	49
8	Bronnen	50
8.1	Boeken en rapporten	50
8.2	Websites	50

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, november 2009, kenmerk: BM/15175-09
- Akoestisch onderzoek inclusief indirecte hinder, Ulehake Bouwfysica, juli 2010, kenmerk: 11692-1
- Akoestisch onderzoek na aanpassing planvoorstel, Ulehake Bouwfysica, april 2013, kenmerk: 11692-Memo-02
- Akoestisch onderzoek Van Noord Haaften, Ulehake Bouwfysica, 26 november 2013, kenmerk 11692-2/Rap-02.
- Onderzoek luchtkwaliteit, Ulehake Bouwfysica, februari 2010, kenmerk 11692-2
- Quickscan flora en fauna, IJzerman Advies, december 2009, kenmerk: 2009217
- Geurberekening, Witjes Milieuadvies B.V., juli 2010, kenmerk: 09257
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, ARC bv, januari 2010, kenmerk: 2010-8
- Uitwerking waterhuishouding. Wateradvisering bedrijventerrein 't Overrijke. Oranjewoud. 21 maart 2012, kenmerk 244591

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van de kern Haaften op bedrijventerrein 't Overrijke ligt Dura Vermeer Materieelservice BV (DVMS). Uitbreiding van de huidige bedrijfsoppervlakte is noodzakelijk om in de toekomst optimaal te kunnen blijven functioneren. Hiertoe wil Dura Vermeer het aangrenzende perceel van transportbedrijf D.J. van Noord & Zn verwerven.

Om deze gronden te kunnen verwerven, zal het transportbedrijf met beide bedrijfswoningen een nieuwe locatie moeten krijgen binnen de gemeente. Deze locatie is gevonden aan de oostzijde van de Marijkestraat, grenzend aan bedrijventerrein 't Overrijke. Het betreft een momenteel onbebouwd perceel van circa 10.000 m².

Voor deze locatie is een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsperceel voor het transportbedrijf en enkele nieuwe bedrijfskavels. Deze kavels zullen worden gebruikt voor de opvang van de grote vraag naar nieuwe bedrijfslocaties binnen de gemeente Neerijnen. Per bedrijfsperceel is ruimte gereserveerd voor één bedrijfswoning.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op deze nieuwe locatie. De nieuwe invulling van het perceel past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002', maar voldoet wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen.

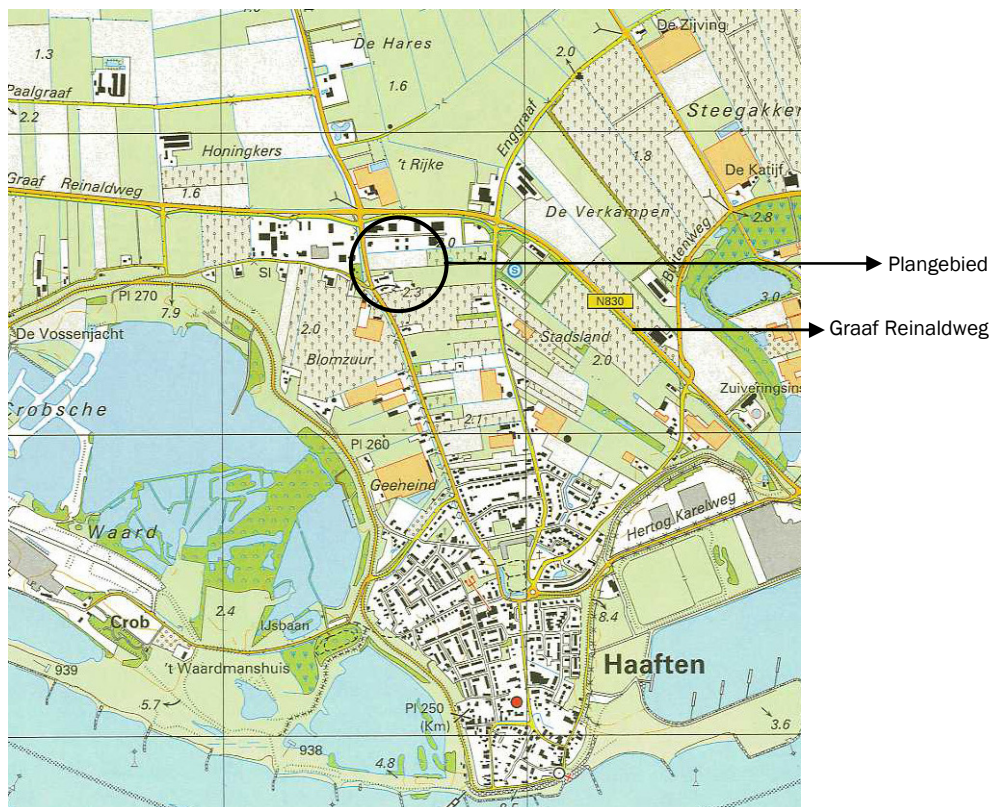
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften.

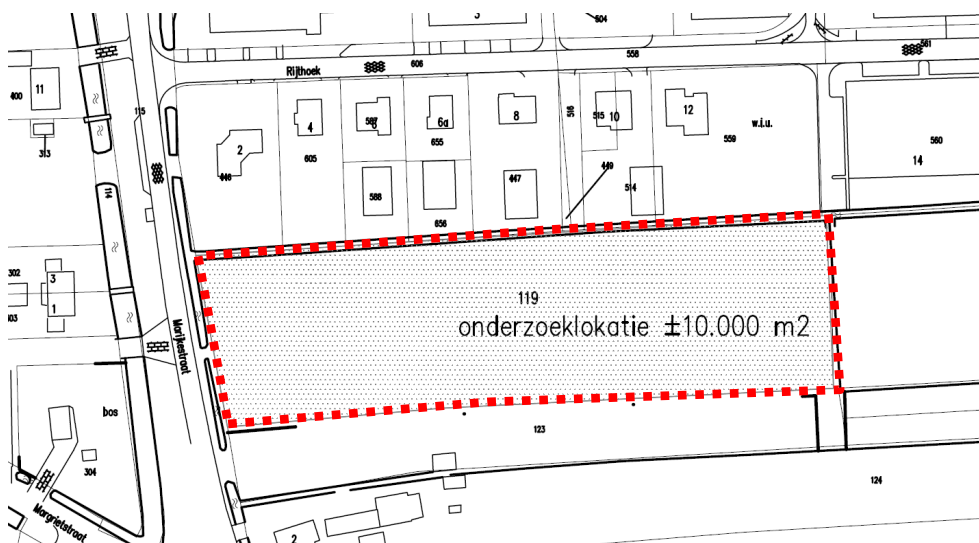
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Marijkestraat ten noorden van de kern Haaften (kadastraal bekend als gemeente Haaften, sectie L, nr. 119). Direct ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein 't Overrijke' en de Graaf Reinaldweg (N830). De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

De Marijkestraat vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. In noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door enkele bedrijfspercelen behorende bij bedrijventerrein 't Overrijke'. In oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door het (achter)erf van een aangrenzende woning. Naar het zuiden wordt uitgekeken over het open buitengebied (weiland). De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: gemeente Neerijnen)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002'. Dit bestemmingsplan is op 30 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 10 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden bedoeld voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden. De beoogde ontwikkeling, de bouw van bedrijfsbebouwing en twee (bedrijfs)woningen, past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en hoofdstuk 4 volgt de planbeschrijving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake en tot slot is in hoofdstuk 8 een bronnenlijst opgenomen.

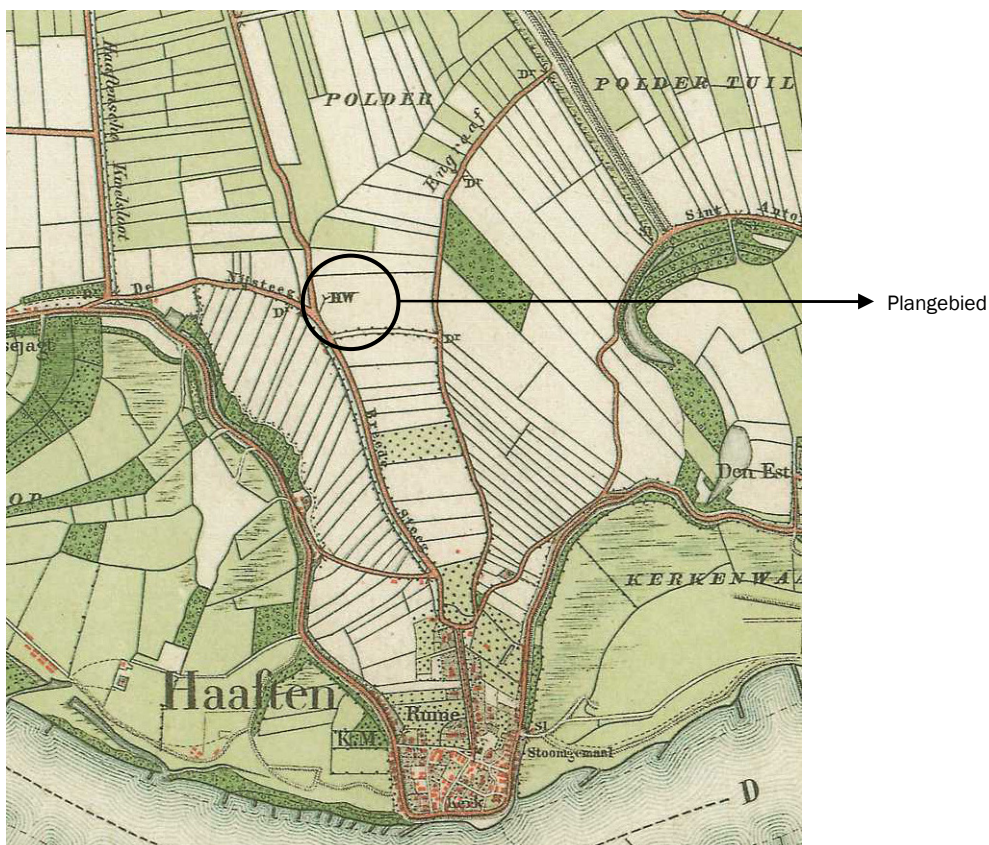
De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de Ausgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van het plangebied is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dicht bij de rivier gelegen zandige gronden (oevergronden) en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden). De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de zogeheten oeverwallen, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. Daarnaast waren de oeverwallen vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgronden.



Plangebied omstreeks 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

Ter plaatse van het plangebied was blijkens de historische kaart van omstreeks 1900 geen bebouwing aanwezig. Het plangebied lag op de eerder genoemde komgronden. Deze komgronden waren onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond.

In de directe omgeving van het plangebied verschijnt pas na de Tweede Wereldoorlog de eerste bebouwing in de vorm van woningen langs de Marijkestraat. Deze weg, voorheen 'De Steeg' geheten, is dan al wel aanwezig. Het is een oude verbinding tussen Haaften en de kern Hellouw. De meest recente bebouwing wordt gevormd door de bedrijfsbebouwing op bedrijventerrein 't Overrijke. Dit bedrijventerrein is pas na 1990 tot ontwikkeling gekomen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt aan de Marijkestraat ten noorden van de kern Haaften en is momenteel onbebouwd. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door enerzijds lintbebouwing langs de Marijkestraat, Enggraaf, Bernhardstraat en Margrietstraat en anderzijds bedrijfsbebouwing behorende tot bedrijventerrein 't Overrijke.



Luchtfoto (bron: www.googlemaps.nl)

De (lint)bebouwing aan de Marijkestraat, Bernhardstraat, Margrietstraat en Enggraaf wordt gekenmerkt door grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen.

De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De architectuur van de bebouwing varieert van zeer sobere jaren zestig architectuur tot meer modernistische stijlen en architectuur uit het begin van de 20^{ste} eeuw met meer detaillering.

Ten noorden en westen van het plangebied ligt bedrijventerrein 't Overrijke. Op het westelijke deel staat de bedrijfsbebouwing behorende bij Dura Vermeer BV en Transportbedrijf D.J. van Noord & Zn. Dit deel wordt gekenmerkt door een onregelmatig bebouwingsritme. Verspreid over het terrein staan meerdere bedrijfshallen. De ruimte rondom de bedrijfshallen wordt veelal gebruikt voor de opslag van materieel. Daarnaast wordt dit deel gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele bedrijfswoningen die voornamelijk aan de randen zijn gesitueerd.



Foto van het plangebied (bron: Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V)

Het noordelijke deel wordt gekenmerkt door een duidelijke tweedeling. Deze tweedeling is gebaseerd op de verschijningsvorm van de bedrijfsbebouwing aanwezig op de verschillende percelen. Aan de kant van de Graaf Reinaldweg liggen percelen met daarop relatief grote bedrijfspanden bestaande uit één of twee bouwlagen en voorzien van een plat dak. Deze percelen zijn niet voorzien van een bedrijfswoning. Op de percelen ten zuiden hiervan staat wel een bedrijfswoning. Deze percelen worden echter gekenmerkt door relatief kleine bedrijfspanden bestaande uit één of twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt binnen een structuur van landelijke wegen en verbindingswegen. Ten westen van het plangebied ligt de Marijkestraat. De Marijkestraat heeft een maximumsnelheid van 50 km/h. Deze landelijke weg leidt in de zuidelijke richting via de Bernhardstraat naar de (woon)kern Haaften. In noordelijke richting sluit de Marijkestraat, door middel van een rotonde, aan op de Graaf Reinaldweg (N830). Deze weg verbindt Herwijnen, Hellouw, Haaften en Tuil met de A2. Op de Graaf Reinaldweg geldt een maximumsnelheid van 80 km/h.

Het westelijke deel van bedrijventerrein 't Overrijke (Dura Vermeer BV) sluit via de Margrietstraat aan op de Marijkestraat. Ook het noordelijke deel van bedrijventerrein 't Overrijke wordt via een zijstraat ontsloten op de Marijkestraat. Het bedrijventerrein is daarmee goed ontsloten en door de ligging nabij de hoofdinfrastructuur zal het vrachtverkeer niet door de bebouwde kom van Haaften rijden.

Parkeren

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Langs de Marijkestraat kan niet worden geparkeerd.

2.2.3 Groen

Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik (grasland). Alleen aan de randen is opgaande begroeiing aanwezig in de vorm van bomen en struiken. Aan de kant van de Marijkestraat staan enkele relatief grote ratelpopulieren.

De directe omgeving van het plangebied heeft, ondanks de aanwezigheid van een bedrijventerrein, een groene uitstraling. Dit heeft een drieledige oorzaak. Allereerst ligt er ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Marijkestraat een kleine bosschage. Verscholen in deze bosschage ligt een nutsvoorziening. Ten tweede ligt ten oosten van het plangebied een relatief groot perceel met daarop een vrijstaande woning. De groene invulling van dit perceel levert een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving. Daarnaast is er gezien de ligging van het bedrijventerrein op veel plekken zicht op het buitengebied.

2.2.4 Water

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote waterelementen aanwezig in de vorm van waterlopen of vijvers. Alleen aan de randen van het plangebied lopen enkele smalle sloten, bedoeld voor de afwatering van de aangrenzende percelen.

2.3 Functionele structuur

Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven wordt de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van enerzijds bedrijvigheid op bedrijventerrein 't Overrijke en anderzijds woningen verspreid over het buitengebied. Naast de woningen liggen in het omliggende buitengebied ook enkele relatief grote glastuinbouwcomplexen.

Bedrijventerrein 't Overrijke is een bedrijventerrein met een gemengd karakter. De bedrijven die gevestigd zijn op dit bedrijventerrein zijn zeer divers van aard en omvang en zijn grotendeels aan te merken als categorie-2 bedrijven conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels). Een aantal bedrijven valt onder categorie 3.1 of 3.2. Daarnaast zijn op het bedrijventerrein ook enkele bedrijfswoningen aanwezig.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vast-gesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investe-ren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provin-cies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij ver-dienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mo-gelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïn-troduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwik-keling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het plangebied maakt op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied. In het multifunctionele gebied worden gemeenten aangespoord voor het accommoderen van bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid.

De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Wanneer dit niet het geval is dient de ontwikkeling van bedrijventerreinen ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en dus zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande stedelijk gebied en infrastructuur.

De locatiekeuze van bedrijven en voorzieningen dient het resultaat te zijn van een afweging tussen economie (behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven), bereikbaarheid (ontsluitingsmogelijkheden van locaties) en leefbaarheid (ruimtelijke- en milieukwaliteiten). Van essentieel belang daarbij is dat het mobiliteitsprofiel van de te vestigen (gevestigde) bedrijven, voorzieningen en instellingen overeenkomt met het mobiliteitsprofiel van de betreffende locatie/knooppunt.

Het planvoornemen bestaat uit de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein ('t Overrijke). Dit bedrijventerrein is zeer gunstig gelegen vanwege de directe aansluiting op de Graaf Reinaldweg (N830). De ontwikkeling in het plangebied sluit derhalve aan bij bestaand stedelijk gebied en infrastructuur.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

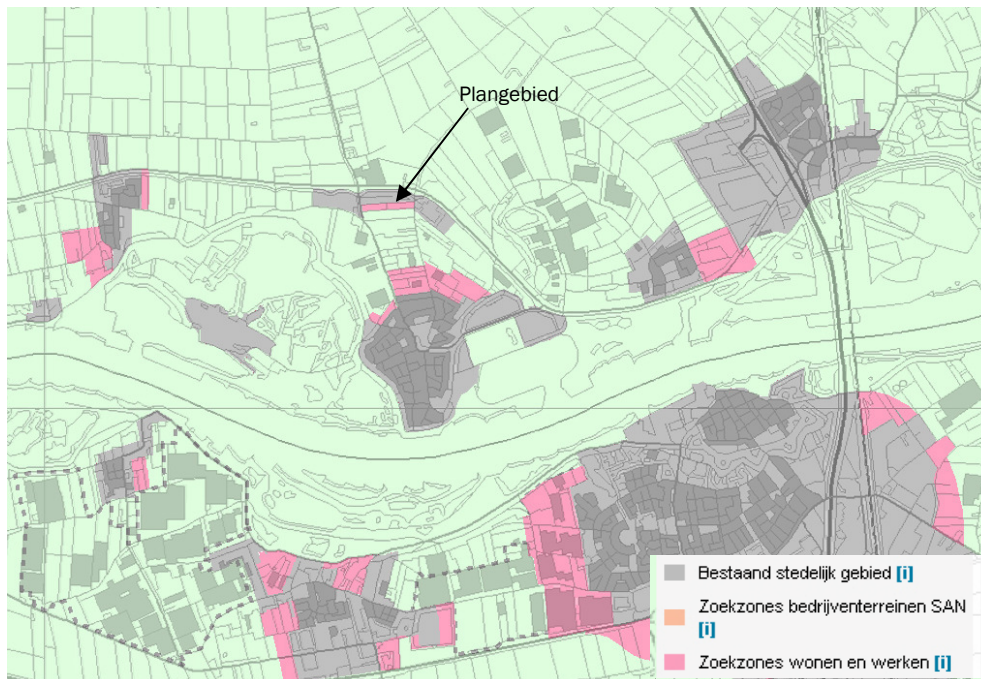
Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is in paragraaf 2.2 het volgende opgenomen:

In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

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

De geometrische plaatsbepaling van het gestelde onder b, c, d en e is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVRVGcons2-vst1 en verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Verstedelijking



Uitsnede kaart verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland, geconsolideerd en 2^e herziening

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaart Verstedelijking, behorende bij de Verordening aangeduid als 'zoekzone wonen en werken Streekplan'. Binnen deze zoekzone is nieuwe bebouwing toegestaan. Zie ook de volgende paragraaf Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening. De zoekzone staat zowel in de RVG geconsolideerd als in de RVG 2^e herziening op de kaart 'verstedelijking' aangegeven. De ontwerp-RVG 3^e herziening betreft aanpassingen aan de EHS en de aanwijzing van gebieden waar permanente bewoning voor recreatiewoningen onder voorwaarden permanent is toegestaan, dit is voor onderhavig plan niet relevant: de EHS is op afstand van het plangebied gesitueerd en beslaat de oude Waalmeanders aan de zuidzijde van Haaften.

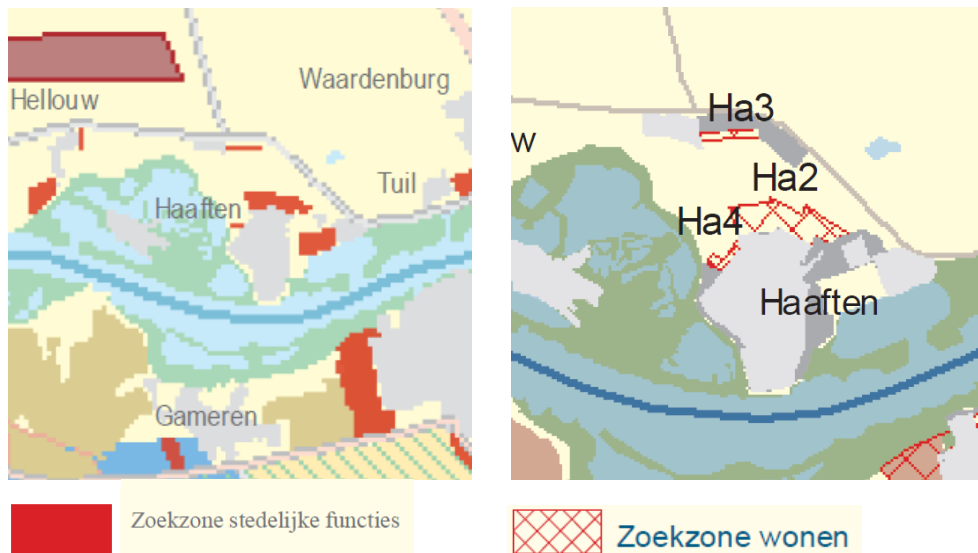
3.2.3 Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Het is een uitwerking van het eerder genoemde Streekplan Gelderland.

In deze Streekplanuitwerking worden de gebieden (zoekzones) aangegeven die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daad-

werkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

Het plangebied is op de 'Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling' aangewezen als zoekzone voor stedelijke functies.



Uitsnede 'Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling' en 'Zoekzones deeluitwerking Regio Rivierenland'

3.2.4 Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie is een aanpassing van het bedrijventerreinenbeleid uit het Streekplan Gelderland 2005.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties worden de gemeenten aangespoord gezamenlijk locaties te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Hiervoor kunnen zij zogeheten interlokale bedrijventerreinen ontwikkelen.

Daar waar behoefte is aan de nieuwe vestiging van lokale bedrijvigheid zal dus eerst moeten worden gekeken en beoordeeld of en in hoeverre samenwerkende gemeenten gezamenlijk kunnen ontwikkelen en welke bedrijven daar qua aard, schaal en functie passend zijn.

Een deel van de bedrijvigheid is meer lokaal georiënteerd en zoekt een vestigingsplek direct bij haar toeleveranciers en afnemers. Belangrijk wordt gevonden dat er voor deze bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden zijn, maar niet meer overal. De aanleg van lokale terreinen mag alleen nog plaatsvinden aansluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al bedrijventerrein is gevestigd.

Het is van belang dat stedelijke uitbreidingen passen of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast wordt belangrijk gevonden dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij, of

een goede aanvulling zijn op, het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,25 ha met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 0,50 ha (middels afwijking).

Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

Andere beleidsuitgangspunten ten aanzien van (inter)lokale nieuwe terreinen zijn aangegeven in zogenaamde EPO's (zie paragraaf 3.3.2).

3.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken.

De gemeente Neerijnen dient te voorzien in de opvang van de eigen bedrijvigheid. Neerijnen heeft in dit geval geen regionaal verzorgende functie. In de regio heeft Tiel een regionale opvangfunctie voor bedrijven en Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale. Een en ander met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in het Convenant Bedrijventerrein Rivierenland (StER). Hierin is onder meer bepaald dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om te bepalen of zij nieuwe bedrijventerreinen voor lokale opvang wil aanleggen bij één of bij meerdere kernen.

Wel wordt benadrukt dat een zo groot mogelijke concentratie binnen een gemeente gewenst is en dat de contourenbenadering uitgangspunt is voor het bepalen van zoekruimte naar bedrijventerreinen.

Extra bedrijfsruimte kan op twee manieren worden gecreëerd. De makkelijkste manier is het benoemen van nieuwe uitleglocaties. Echter, vanuit de gedachte van een zuinig

ruimtegebruik zal in eerste instantie naar de tweede mogelijkheid moeten worden gekeken: extra bedrijfsruimte creëren door inbreiding.

Daarom is braakliggende grond geïnventariseerd op onder andere bestaande bedrijventerreinen die geschikt is voor eventuele bedrijfshuisvesting. Intensivering door bijvoorbeeld functies te stapelen is buiten beschouwing gelaten.

De gemeente Neerijnen kan niet aan de behoefte voldoen door alleen in te breiden. Daar komt bij dat de haalbaarheid van de genoemde inbreidingsopties nog onzeker is. Naast een mogelijke verplaatsing van enkele bedrijven naar een (sub)regionaal bedrijventerrein is, om in de behoefte te voorzien, het noodzakelijk uitbreidingslocaties aan te wijzen.

Het plangebied is in de Visie Wonen en Werken 2002-2011 opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor lokale bedrijvigheid. De geraamde kwantitatieve ruimte bedraagt circa 22.000 m².

Geconstateerd kan worden dat er zeker sprake is van een regionale vraag en dat zich een verschil tussen behoefte en capaciteit aftekent, waarin ruimte is voor onderhavig bedrijventerrein.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Bij voorgaande trede is reeds inzichtelijk gemaakt dat de capaciteit niet binnen bestaand stedelijk gebied gevonden kan worden.

De locatie bevindt zich in een gebied dat in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (zowel in de geconsolideerde versie als in de 2^e herziening) is aangewezen als 'zoekzone wonen en werken'. Het sluit aan op een gebied met bestaande bedrijvigheid aan weerszijden van de straat de Rijthoek. Het past binnen het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties dat de aanleg van lokale terreinen alleen nog mag plaatsvinden aansluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al bedrijventerrein is gevestigd en dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij, of een goede aanvulling zijn op, het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied passend (in de duurzaamheidsladder wordt gesproken over 'multimodaal') ontsloten is of kan worden, wat aangemerkt kan worden als een kwaliteit voor de betreffende locatie.

Het gaat om een relatief klein initiatief en niet om een uitleggebied. Multimodale ontsluiting is een relatief zware kwaliteitsnorm voor een bedrijventerreinuitbreiding als onderhavig initiatief. Toch kan, kijkend naar mogelijkheden voor multimodale ontsluiting geconstateerd worden dat de locatie van het initiatief hiertoe gunstig gesitueerd is ten opzichte van andere plekken in Haaften:

- Het perceel ligt aan de Marijkestraat, op korte afstand van de N830 (Graaf Reinaldweg) en is dus zowel vanuit Haaften als daarbuiten per auto goed bereikbaar.
- Het perceel ligt op minder dan 300 m van de bushaltes aan de Marijkestraat.
- De Marijkestraat is goed bruikbaar en bereikbaar voor langzaam verkeer. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn relatief laag. Het is een straat in een kleine kern.

Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

3.2.6 Ontwerp-omgevingsverordening Gelderland

In de ontwerp-omgevingsverordening Gelderland is in de paragraaf verstedelijking aangegeven op welke wijze aan de hand van de Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking getoetst kan worden of er voldoende basis is voor een stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 2.2.1.1 staat aangegeven op welke wijze de motivering van behoefte en locatiekeuze dient plaats te vinden.

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,

Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.2.5. Conclusie is dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

In de regels is voorzien in een maximale kavelgrootte van 2500 m². Middels afwijking kan dit een maximum van 5000 m² worden. Hiermee wordt voldaan aan wat in paragraaf 2.3.4 (lokale bedrijventerreinen) van de ontwerp-omgevingsverordening Gelderland wordt bepaald ten aanzien van de maximaal te hanteren kavelgrootte binnen lokale nieuwe bedrijventerreinen.

3.2.7 Gelders Milieuplan

Het Gelders milieuplan is erop gericht om economische en maatschappelijke ontwikkelingen bij te sturen wanneer deze de omgevingskwaliteit bedreigen. Het milieubeleid treedt op tegen onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu, maar keert zich niet tegen economische groei of tegen het gebruik van energie en grondstoffen. De aanpak in het landelijk en stedelijk gebied is gericht op het geven van bescherming waar het nodig is. Het milieubeleid richt zich meer dan voorheen op de kwaliteit van de leefomgeving als geheel.

Uit het Gelders milieuplan blijkt dat het plangebied geen hinder ondervindt van milieuoverlast. Voor een toelichting op de wijze waarop bij de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de overige eisen, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.2.8 Gelders Waterhuishoudingsplan

Goed waterbeheer is een essentieel onderdeel van de zorg voor de omgevingskwaliteit in Gelderland. Water biedt vele kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Het Waterhuishoudingsplan geeft richting aan de inrichting en het beheer van de waterhuishouding in Gelderland. In het Waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op de visie voor de lange en middellange termijn. Daarnaast wordt aangegeven wat er heel concreet de eerste 4 jaar (planperiode) zal worden opgepakt.

Onderdelen van het Waterhuishoudingsplan zijn de Functiekaart en de Actiekaart. De Functiekaart wijst aan in welke gebieden welke functie leidend is voor de inrichting en beheer van het watersysteem. Op de Actiekaart staan een aantal waardevolle gebieden aangegeven die om specifieke waterhuishoudkundige condities vragen. Het gaat daarbij om het ontwikkelen van natuur en het verbeteren van de waterkwaliteit.

Blijkens de Functiekaart en de Actiekaart ligt de planlocatie in een gebied met de functie 'Landbouw'. In gebieden met de hoofdfunctie 'landbouw' is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem in eerste instantie gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast;
- oppervlaktewaterpeilen die zijn afgestemd op het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik;

- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en beschikbaarheid voor beregening;
- de beschikbaarheid van grondwater voor beregening;
- inrichting en beheer gericht op verspreid liggende natuurelementen en slootvegetaties.

Onderhavig plan heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Voor een toelichting op de wijze waarop bij de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de eisen die gesteld worden aan het watersysteem, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.2.9 Kadernota Belvoir

Provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de kadernota Belvoir (2000). De provincie kiest voor een actief beleid met als strategische hoofdlijn 'behoud in ontwikkeling'. De ruimtelijke, economische en cultuurhistorische belangen moeten elkaar daarbij inspireren en versterken. Belangrijke beleidsinzet is het volwaardig integreren van cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. Voor deze en de andere regionale kernen in de regio, waaronder Haaften, geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland (zie paragraaf 3.3.3).

3.3.2 Economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO)

Voor de regio Rivierenland is in september 2009 een Economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO) opgesteld. In deze EPO wordt aangegeven hoe tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) in de regio rivierenland wordt omgegaan met de ontwikkeling en invulling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande verouderde bedrijventerreinen.

In het EPO worden de ambities beschreven ten aanzien van de ontwikkeling en invulling van nieuwe bedrijventerreinen. Er wordt uitgegaan van de volgende negen ambities:

- 1 Voldoende ruimte voor accommoderen bedrijvigheid;
- 2 Passend aanbod aan bedrijventerreinen;
- 3 Goede bereikbaarheid van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
- 4 Bundeling van bedrijvigheid;
- 5 Marktconforme grondprijzen;
- 6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- 7 Behoud kwaliteit bedrijventerreinen;
- 8 Functiemenging;
- 9 Herstructurering bestaande bedrijventerreinen.

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 't Overrijke sluit aan op deze ambities.

3.3.3 Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland 'Een lijn voor kwaliteit'

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor de verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd. Het Experiment is opgestart om te komen tot een vervangende systematiek van woningbouwprogrammering, waarbij de programma's voor wonen en werken op meer kwalitatieve criteria worden getoetst, zoals landschap, cultuurhistorie, water en natuur.

Het Rijk, de provincie en de gemeenten hebben deelgenomen aan het Experiment. Centrale doelstelling van het Experiment is het behoud en versterken van de open ruimte in het rivierengebied in relatie tot het omringende stedelijke gebied en de overige bijzondere kwaliteiten van het Rivierenland die beschermd en soms verbeterd moeten worden.

Als hoofduitgangspunt werd daarbij het bundelingsprincipe gehanteerd: inbreiden boven uitbreiden. Op basis van de kwaliteiten is een kaart ontwikkeld, die door het trekken van een kwaliteitscontour rondom alle kernen heeft geleid tot een afbakening van het bestaand verstedelijkte gebied en het maximale ruimtebeslag voor het te verstedelijken gebied. De provincie heeft de kwaliteitscontouren als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen in het streekplan. De zoekgebieden dienen geenszins volgebouwd te worden.

De gemeenten dienen in eigen beleid aan te geven hoe de contouren voor de thema's wonen en werken moeten worden ingevuld. Kwaliteit is daarbij uitgangspunt.

Het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking, en ligt derhalve binnen de kwaliteitscontour. De ruimtelijke invulling van dit gebied wordt overgelaten aan de gemeente Neerijnen. Voor Neerijnen heeft die uitwerking plaatsgevonden in het structuurplan 'De vitale linie: weerbaar en leefbaar' (zie paragraaf 4.3.1).

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap.

Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding van dit bedrijventerrein sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'randschappelijk', aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden. Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit.

3.3.5 Convenant Duurzaam Bouwen

In het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland (maart 1999) beogen de deelnemende partijen (Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland), waaronder de gemeente Neerijnen, een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in Rivierenland in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces. Bovendien is het streven gericht op het doorvoeren en versnellen van duurzaam bouwen in alle sectoren van de bouwnijverheid. De verschillende partijen hebben hiermee verklaard zich te houden

aan het Regionaal Pakket Duurzaam Bouwen. Onder dit pakket vallen bijvoorbeeld de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

In voorliggend plan zal bij de materiaalkeuze rekening worden gehouden met het Convenant Duurzaam Bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken.

De gemeente Neerijnen dient te voorzien in de opvang van de eigen bedrijvigheid. Neerijnen heeft in dit geval geen regionaal verzorgende functie. In de regio heeft Tiel een regionale opvangfunctie voor bedrijven en Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale. Een en ander met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in het Convenant Bedrijventerrein Rivierenland (StER). Hierin is onder meer bepaald dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om te bepalen of zij nieuwe bedrijventerreinen voor lokale opvang wil aanleggen bij één of bij meerdere kernen.

Wel wordt benadrukt dat een zo groot mogelijke concentratie binnen een gemeente gewenst is en dat de contourenbenadering uitgangspunt is voor het bepalen van zoekruimte naar bedrijventerreinen.

Extra bedrijfsruimte kan op twee manieren worden gecreëerd. De makkelijkste manier is het benoemen van nieuwe uitleglocaties. Echter, vanuit de gedachte van een zuinig ruimtegebruik zal in eerste instantie naar de tweede mogelijkheid moeten worden gekeken: extra bedrijfsruimte creëren door inbreiding.

Daarom is braakliggende grond geïnventariseerd op onder andere bestaande bedrijventerreinen die geschikt is voor eventuele bedrijfshuisvesting. Intensivering door bijvoorbeeld functies te stapelen is buiten beschouwing gelaten.

De gemeente Neerijnen kan niet aan de behoefte voldoen door alleen in te breiden. Daar komt bij dat de haalbaarheid van de genoemde inbreidingsopties nog onzeker is. Naast een mogelijke verplaatsing van enkele bedrijven naar een (sub)regionaal bedrijventerrein is, om in de behoefte te voorzien, het noodzakelijk uitbreidingslocaties aan te wijzen.

Het plangebied is in de Visie Wonen en Werken 2002-2011 opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor lokale bedrijvigheid. De geraamde kwantitatieve ruimte bedraagt circa 22.000 m².

't Overrijke is een regulier bedrijventerrein waarbij gedacht kan worden aan overwegend goederengerichte bedrijvigheid zoals productie, (groot)handel, publieksgericht (autohandel). Het plangebied dient hetzelfde karakter als het bestaande bedrijventerrein te krijgen. De uitbreidingslocatie is geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid gevestigd in hallen, showrooms en kantoorachtige panden met een maximale hoogte van 10 meter.

3.4.2 Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Neerijnen (2004) zijn specifieke welstandscriteria opgesteld voor bedrijventerreinen. Het beleid is gericht op het aantrekken en vasthouden van een gedifferentieerd aanbod van werkgelegenheid en gemengde bedrijvigheid. Er wordt steeds meer aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijventerreinen en de goede uitstraling van de bedrijven en de bedrijfsomgeving.

Het architectonische beleid is vooral gericht op stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van deze bedrijfsterreinen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uistraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Gestreefd wordt de representatieve gedeelten van de bedrijfsbebouwing aan de straatzijde te situeren en de minder representatieve gedeelten aan de achterzijde plaats te vinden.

Omdat de bedrijventerreinen vanuit het buitengebied over het algemeen goed zichtbaar zijn, dient er een zekere mate van aandacht besteed te worden aan de vormgeving van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Daarom is welstandsniveau 2 van kracht. Voor bedrijventerreinen zijn een aantal toetsingscriteria opgesteld.

4 Planbeschrijving

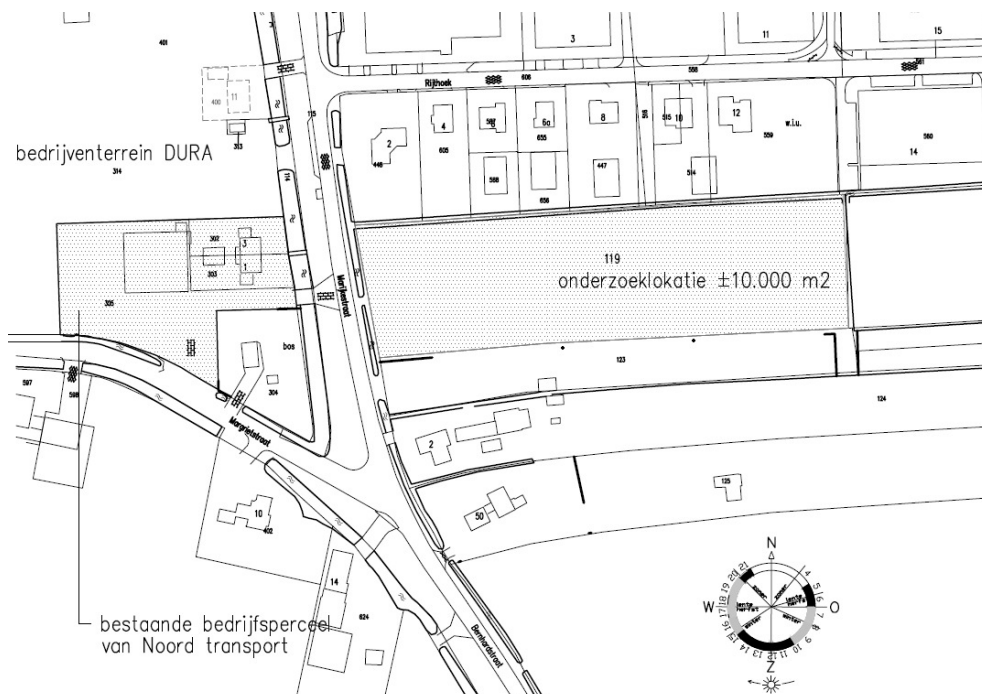
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., heeft ontwikkeld, dient als basis.

4.1 Noodzaak

Ten noorden van de kern Haaften op bedrijventerrein 't Overrijke ligt Dura Vermeer Materieelservice BV (DVMS). Uitbreiding van de huidige bedrijfsoppervlakte is noodzakelijk om in de toekomst optimaal te kunnen blijven functioneren. Hiertoe wil Dura Vermeer het aangrenzende perceel van transportbedrijf D.J. van Noord & Zn verwerven.

Om deze gronden te kunnen verwerven, zal het transportbedrijf met beide bedrijfswoningen een nieuwe locatie moeten krijgen binnen de gemeente. Deze locatie is gevonden aan de oostzijde van de Marijkestraat, grenzend aan bedrijventerrein 't Overrijke. Het betreft een momenteel onbebouwd perceel van circa 10.000 m².

Voor deze locatie is een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsperceel voor het transportbedrijf en enkele nieuwe bedrijfskavels. Deze kavels zullen worden gebruikt voor de opvang van de grote vraag naar nieuwe bedrijfslocaties binnen de gemeente Neerijnen. Per bedrijfsperceel is ruimte gereserveerd voor één bedrijfswoning.



Kaart met aan de westzijde van de Marijkestraat het bestaande bedrijfsperceel van het transportbedrijf en aan de oostzijde van de Marijkestraat de toekomstige locatie.

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein 't Overrijke in zuidelijke richting (kadastraal bekend als gemeente Haaften, sectie L, nr. 119) ten behoeve van de verplaatsing van een bestaand bedrijf (Transportbedrijf D.J. van Noord & Zn) en de opvang van de grote vraag naar nieuwe bedrijfslocaties binnen de gemeente Neerijnen.

De uitbreiding in zuidelijke richting wordt gezien als een logische voortzetting van de bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling biedt tevens kansen de uitstraling van het bedrijventerrein vanuit het zuiden te verbeteren.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn voorafgaand aan het proces de volgende uitgangspunten/randvoorwaarden geformuleerd:

- Er dient voldaan te worden aan de randvoorwaarden van bedrijventerreinen uit de Welstandsnota (zie paragraaf 3.4.2).
- Voor een bedrijfsperceel geldt een minimale oppervlakte van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 2.500 m² tot 5000 m² (middels afwijking) (zie paragraaf 3.2.4).
- Er dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij het bestaande bedrijventerrein 't Overrijke.
- De bebouwing dient voorzien te zijn van een kapconstructie, vanwege de gewenste landelijke uitstraling. De maximale goot- en nokhoogte dient niet meer te bedragen dan 6 meter, respectievelijk 10 meter.
- De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.
- In het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2, en 3.1 (zie paragraaf 5.5.2).
- Voor het perceel van het transportbedrijf (het meest westelijke perceel) zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, met een maximale breedte van 8 meter per woning en een maximale diepte van 12 meter. Eén woning dient gesitueerd te worden aan de kant van de Marijkestraat en de andere woning aan de zuidoostzijde van het perceel. Deze tweede woning dient in het verlengde van de strook voor bedrijfswoningen op het oostelijke perceel te worden gesitueerd. Vanwege de gewenste kleinschaligheid is per bedrijfsperceel één bedrijfswoning toegestaan. Het totaal aantal bedrijfswoningen in het plangebied bedraagt maximaal 5.
- Buitenopslag dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'opslag', zodat het straatbeeld niet verrommelt.
- Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.
- De uitbreiding van bedrijventerrein 't Overrijke wordt gesitueerd op de overgang naar het open buitengebied. Er dient een groene overgang te worden gecreëerd naar het buitengebied, aan de zuidzijde. Inpassing van de bestaande sloot is hiervoor essentieel (zie beplantingsplan paragraaf 4.3.3).

- Het plan mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken (zie paragraaf 4.3.2).

Deze uitgangspunten/randvoorwaarden dienen bij de verdere ontwikkeling in acht te worden genomen. Een aantal uitgangspunten/randvoorwaarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de regels en op de verbeelding.

4.3 Ruimtelijke structuur

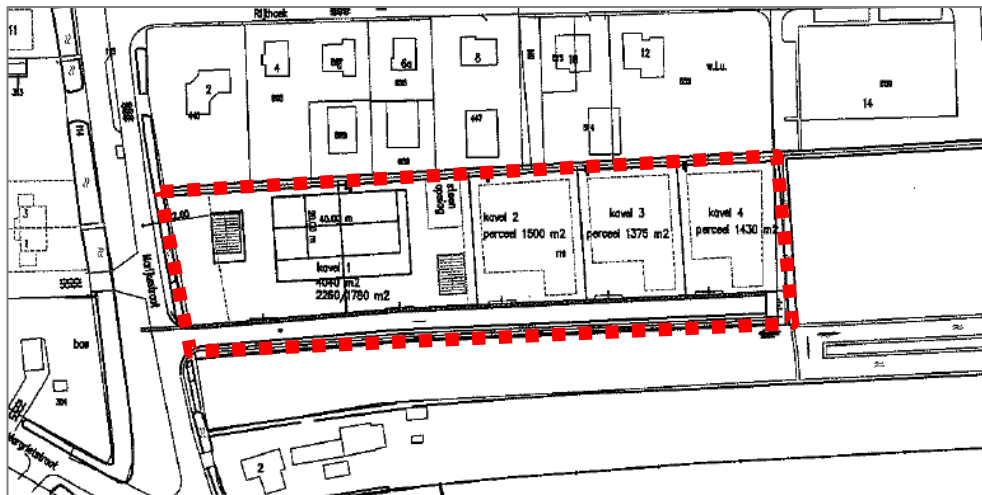
4.3.1 Bebouwing

Het plangebied is met name bedoeld voor vestiging van lokale ondernemers. Naast transportbedrijf D.J. van Noord & Zn zullen ook enkele andere bedrijven hier hun plek vinden. De inrichting is gebaseerd op overwegend goederengerichte bedrijvigheid zoals productie, (groot)handel, publieksgericht (autohandel). Hierbij hebben de bedrijfsgebouwen een kapconstructie met een maximale goot- en nokhoogte van 6, respectievelijk 10 meter en een korrelgrootte die aansluit op de momenteel aan de kant van de Graaf Reinaldweg gesitueerde bedrijven.

Het meest westelijke deel van het plangebied zal gebruikt worden voor de vestiging van transportbedrijf D.J. van Noord & Zn. Uitgangspunt voor de invulling van dit westelijke deel zijn de bestaande mogelijkheden. Het transportbedrijf heeft momenteel de beschikking over één grote bedrijfshal. In het plangebied worden aan de kant van de Marijkestraat twee nieuwe (bedrijfs)woningen gebouwd, één aan de zijde van de Marijkestraat en één op de zuidoostzijde van het perceel, met daartussen de bedrijfshal. Achter de bedrijfshal is ruimte voor het laden en lossen van vrachtwagens en de eventuele opslag van stenen.

De bebouwing op het oostelijke deel van het plangebied is gericht op de interne ontsluitingsweg. Hier is ruimte voor de vestiging van twee tot drie bedrijven. Op navolgende afbeelding is de variant met drie nieuwe bedrijven aangegeven. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoningen worden op de voorzijde van de percelen gesitueerd, de bedrijfsbebouwing erachter.

Het totale aantal bedrijfswoningen in het plangebied is gemaximeerd op 5.



Impressie van de inrichting van het plangebied (bron: Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V.)

4.3.2 Verkeer

Ontsluiting

De bedrijfspercelen in het plangebied worden door middel van een interne ontsluitingsweg ontsloten op de Marijkestraat. Dit is een doodlopende weg. Hiermee wordt een extra aansluiting gerealiseerd. De verkeersintensiteit op de Marijkestraat bedraagt in de huidige situatie circa 2.000 voertuigen per etmaal. De beoogde toevoeging van de bedrijven zal geen dusdanige toename van de verkeersintensiteit met zich meebrengen.

Parkeren

Conform het beleid van de gemeente Neerijnen dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. De parkeernorm voor een transportbedrijf bedraagt 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) van het bedrijf. In deze norm is rekening gehouden met parkeren van 5% bezoekers. Elk personeelslid telt voor 50 m² bvo en moeten bij de berekening apart worden meegenomen. Voor de (bedrijfs)woningen dient uitgegaan te worden van een norm van 2,0 parkeerplaats per woning.

Voor het transportbedrijf is een berekening gemaakt voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. Uitgaande van een bvo van 640 m² (32 x 20 meter) en twee personeelsleden, komt dit neer op 6 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden. Voor de bedrijfswoningen zal het parkeren ook op eigen terrein geregeld worden. Hier is voldoende ruimte voor.

Voor het oostelijk deel van het plangebied is het nog onbekend welke bedrijven er komen en hoe groot de bedrijven worden. Te zijner tijd zal het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze bedrijven berekend worden. Uitgangspunt is ook hier dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden.

4.3.3 Groen en water

Door het Tuinburo is een beplantingsplan gemaakt voor de inrichting van het gebied. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een smalle sloot. Deze sloot is het meest bepalende natuurlijke element in de stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Deze sloot blijft gehandhaafd en zal dienen als afvoer van hemelwater naar een aan te leggen bergingsvoorziening. Dit is nader uit gewerkt in paragraaf 5.8.

De bestaande groenstructuren in de omgeving van het plangebied blijven gehandhaafd. Langs de sloot is voorzien in een grasberm met knotwilgen. De bedrijfspercelen worden afgeschermd door een lage veldesdoornhaag.



Beplantingsplan (indeling bedrijfskavels is indicatief, bron: Tuinburo)

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk. Het onderzoeksrapport met kenmerk BM/15175-09, is als separate bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- In de bovengrond is alleen het gehalte aan DDE¹ boven de AW 2000² aangetroffen. Licht verhoogde gehalten aan deze component(en) zijn een bekend gegeven in deze regio.
- In de ondergrond op de noordelijke terreinhelft zijn de gehalten aan cobalt, nikkel en minerale olie boven de AW 2000 aangetroffen. In de ondergrond van de zuidelijke terreinhelft zijn cobalt en nikkel boven de AW 2000 aangetroffen. Gezien de nagenoeg gelijke waarden voor cobalt en nikkel in beide ondergrondsmengmonsters kan geconcludeerd worden dat deze van minerale oorsprong in de grond aanwezig zijn.
- In het grondwater zijn de te toetsen parameters uit het standaardpakket beneden de streefwaarden aangetroffen.

Gezien het slechts licht verhoogde gehalte aan DDE in de bovengrond wordt aangenomen dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In de tussentijd hebben er geen veranderingen plaatsgevonden op het terrein.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

1 DDE is een afbraakproduct van het midden vorige eeuw in boomgaarden veel gebruikte bestrijdingsmiddel DDT (DichloorDifenyylTrichloorethaan).

2 Deze waarde geeft het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit (achtergrondwaarde). Dit komt overeen met het niveau waarbij de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, dier en plant heeft, zijn veiliggesteld.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft betrekking op de realisering van nieuwe bedrijfsgebouwen in combinatie met nieuwe (bedrijfs)woningen. Er is derhalve sprake van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) als bedoeld in de Wet geluidhinder. Gezien de ligging van deze nieuwe (bedrijfs)woningen in de geluidszones van de Marijkestraat en de Graaf Reinaldweg (N830) bestaat er bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaaï.

Ulehake Bouwfysica heeft in juli 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de woning. Naar aanleiding van een gewijzigde terreinindeling waarbij twee afzonderlijke bedrijfswoningen op het westelijke perceel worden gerealiseerd, is in april 2013 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. In november is een definitief akoestisch onderzoek verricht.

De onderzoeksrapporten met kenmerk 11692-1 en 11692-Memo-02 en 11692-2/Rap02 zijn als separate bijlagen opgenomen. Doel van het onderzoek is na te gaan of de geluidbelasting van de gevel van de woningen onder de streefwaarde of de maximaal toelaatbare waarde zal blijven. Voor de oostelijke kavels, waarvan de exacte bebouwing en locatie van de mogelijke bedrijfswoningen nog niet bekend is, is een fictieve bebouwing opgenomen om toch een berekening te kunnen maken.

De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Door Ulehake Bouwfysica is berekend dat de afstand tussen de (bedrijfs)woningen en de weg (Marijkestraat) minimaal 22 meter dient te bedragen om te kunnen voldoen aan de 53 dB. Bij de situering van de (bedrijfs)woningen is hier rekening mee gehouden.

Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van de tweede bedrijfswoning op het westelijke perceel, er overschrijdingen plaats vinden van het maximale niveau (L_{max}) in de avond- en nachtperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een optrekkende vrachtwagen met een bronvermogen van 104,9 dB(A). Dit kan een beperking met zich meebrengen met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten. Er mogen 's nachts (voor 7.00 uur) en 's avonds (na 19.00) geen vrachtwagenbewegingen plaats vinden op de kavels op het oostelijke perceel (kavels 2 t/m 4). Eventueel kunnen in een later stadium deze activiteiten vergunbaar worden gemaakt door het realiseren van maatregelen zoals een scherm of voorzieningen aan de gevels.

Gezien het gegeven dat er ter plaatse van de woning aan de Marijkestraat geen geluidmaatregelen getroffen kunnen worden die de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde teniet doen, zal er gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In 2013 wordt de circulaire vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

Verder geeft de Externe veiligheidsvisie van de gemeente richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.3.1 Risico's door inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich ter plaatse van de Graaf Reinaldweg een LPG-tankstation op minimaal 275 meter van het plangebied. Het LPG-tankstation heeft een wettelijk vastgesteld invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt daarbuiten. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Om te voorkomen dat het risico voor nabijgelegen woningen toeneemt, is bovendien in de planregels opgenomen dat binnen het plangebied geen Bevi-bedrijven mogen worden gevestigd.

Het plangebied ligt wel binnen het maximale effectgebied van het LPG-tankstation. In navolgende paragraaf 5.3.2 wordt verduidelijkt dat, door de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoningen aan de Marijkestraat 1 en 3 naar de overzijde van de Marijkestraat, een verbetering in de algehele veiligheidssituatie wordt bereikt.

Het plangebied ligt verder niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Aan de Margrietstraat bevindt zich een gasdrukregel- en meetstation. Rondom dit station moeten veiligheidsafstanden van 15 en 4 meter tot respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten worden aangehouden. Voorliggend plan ligt ruim buiten deze veiligheidsafstanden.

5.3.2 Risico's door buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat ten westen van het plangebied, parallel lopend aan de Marijkestraat, zich een ondergrondse buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen bevindt. Het betreft een gasleiding met een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. Er dient gekeken te worden naar het plaatsgebonden- en groepsrisico van deze leiding. De contour voor het plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6} contour) van deze leiding ligt op 0 m. Dit betekent dat er geen sprake is van een overschrijding van grens- en richtwaarden voor het PR.

Tevens dient er een belemmerende strook te worden aangehouden van 4 meter ten opzichte van de hartlijn van de gasleiding, waarbinnen geen enkele bebouwing aanwezig mag zijn. Deze belemmerende strook ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze leiding. Daardoor moet het groepsrisico worden verantwoord. Aangezien (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied zijn gelegen buiten de 100% letaliteitsafstand, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Deze bestaat uit:

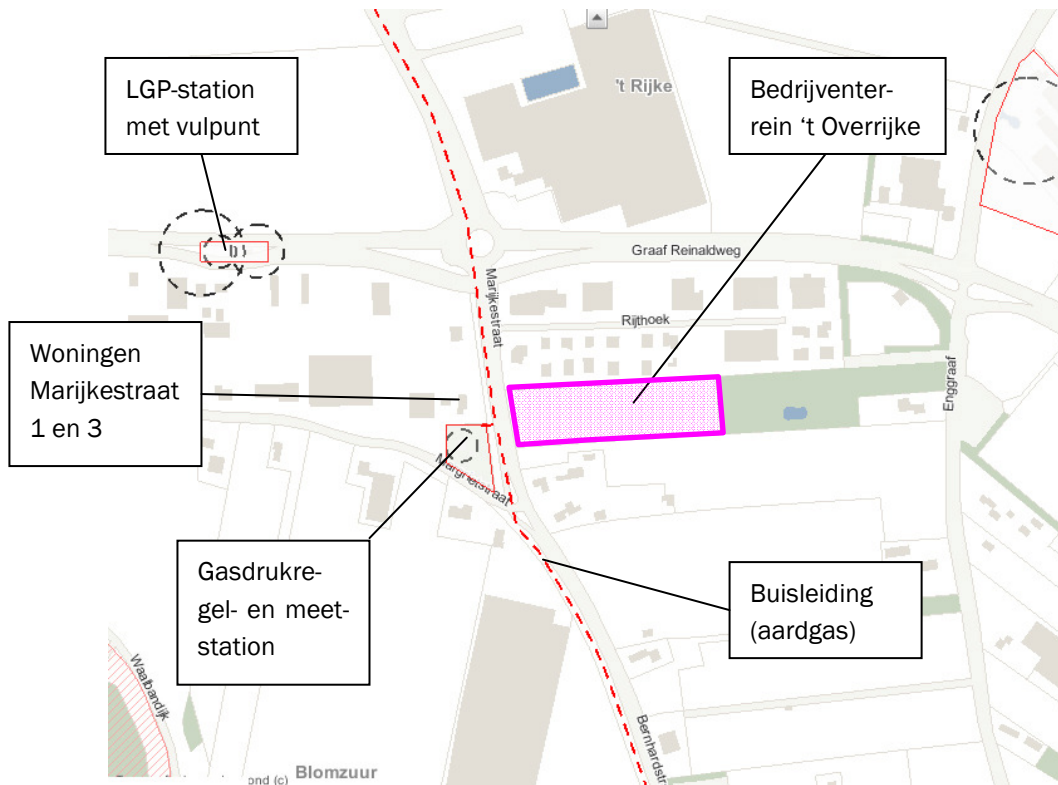
- een inventarisatie van de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- het opgave van de hoogte van het groepsrisico (volgens het vigerende en nieuwe bestemmingsplan) in vergelijking met de oriënterende waarde;
- mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied (m.n. binnen het plangebied).

Ten aanzien van de laatste twee aspecten wordt de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen.

Personendichtheid

De beoogde bedrijfswoning, grenzend aan de Marijkestraat, ligt binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Deze bedrijfswoning betreft een verplaatsing van één van de bestaande woningen aan de Marijkestraat 1 en 3 naar de overzijde van de straat. Zoals op de afbeelding van de risicokaart is te zien, liggen deze woningen thans op circa 22 meter van de gasleiding. Door de verplaatsing wordt de afstand van de woning aan de Marijkestraat vergroot naar circa 30 meter. De tweede woning komt nog verder van de leiding af te liggen. Hierdoor komen woningen buiten de 100% letaliteitsgrens te liggen. Vanwege het straatbeeld is het niet wenselijk om de woning 10 meter naar achter te leggen, zodat deze buiten het invloedsgebied komt te liggen. Wel wordt de afstand tussen de woning en de gasleiding vergroot. De overige beoogde bebouwing in het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de gasleiding.

Daarnaast zijn binnen het invloedsgebied (inventarisatiegebied voor het groepsrisico) een beperkt aantal verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven gelegen.



Uitsnede risicokaart Gelderland

Hoogte groepsrisico

Het groepsrisico is niet berekend, omdat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleiding laag is, de personendichtheid niet toeneemt, en de afstand van de woningen tot de gasleiding per saldo wordt vergroot. Hierdoor neemt het groepsrisico af. Daarnaast is het groepsrisico naar verwachting verwaarloosbaar.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

In paragraaf 5.3.4 wordt nader ingegaan op de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

5.3.3 Risico's door vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone vanaf een (toekomstige) basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor (A15, A2, Betuweroute en Waal). Het plangebied is wel gelegen op ongeveer 170 meter van de Graaf Reinaldweg en op korte afstand van gemeentelijke wegen, waarover incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Tankwagens met gevaarlijke stoffen kunnen dus in principe langs het plangebied rijden. Voor het aspect externe veiligheid is het vervoer van lpg en propaan in tankwagens over de Graaf Reinaldweg het meest relevant. Verwacht wordt dat de frequentie zodanig beperkt is, dat er geen relevante risicocontour (voor het plaatsgebonden risico) gelegen is buiten deze weg en er geen of slechts een verwaarloosbaar groepsrisico kan worden berekend.

In ieder geval neemt het groepsrisico vanwege de weg niet significant toe. Hetzelfde geldt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen langs het plangebied. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.3.4 Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt voorziet in een ontsluiting vanaf de Marijkestraat in oostelijke richting. Dit resulteert erin dat de bedrijven in het plangebied alleen vanaf de Marijkestraat bereikbaar zijn en dat de vluchtmogelijkheid over de weg bij de hiervoor genoemde risicobronnen vandaan niet meer bedraagt dan de lengte van de weg. Deze lengte bedraagt ca. 185 meter.

Bedoeling is om de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de toekomst in oostelijke richting voort te zetten en daarbij te voorzien in doortrekking van de ontsluiting, zodat voorzien kan worden in zowel ontsluiting vanaf de Marijkestraat als de Enggraaf. De minimale vrije wegbreedte zal 6 meter bedragen, een ruimte die gebruikelijk is voor wegen op een bedrijventerrein, om in afdoende manoeuvreer- en passeerruimte voor vrachtverkeer te voorzien. Met deze wegbreedte wordt ook voorzien in voldoende manoeuvreer- en passeerruimte voor calamiteitendiensten (brandweer, ambulance).

5.3.5 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, maar er zijn wel enkele aandachtspunten. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, en de toetsingszones van relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding. Vaststelling van het plan leidt echter niet tot een overschrijding van een grens- of richtwaarde. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de belemmeringenstrook. Daarnaast neemt het GR af en wordt verwacht dat het GR verwaarloosbaar is. Dit is aanleiding om de voorgenomen ontwikkeling te accepteren. Een positief aspect is verder dat het plangebied in toekomst ook zal worden ontsloten vanaf de Enggraaf. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid wordt in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over de aspecten zelfredzaamheid en rampenbestrijding, maar voorts wordt verwacht dat deze aspecten geen gevolgen zullen hebben voor het plan.

Daarnaast is in de planregels geborgd dat binnen het plangebied de vestiging van een Bevi-inrichting ("inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is") niet wordt toegestaan.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Deze ontwikkeling behoort niet tot een categorie die als 'niet in betekende mate' is aan te merken en is niet opgenomen in een regionaal of nationaal programma met betrekking tot luchtkwaliteit. Daarnaast is vanwege de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

In aansluiting hierop is door Ulehake Bouwfysica in februari 2010 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 11692-2, is als separate bijlage opgenomen. In het onderzoek wordt de luchtkwaliteit van het bouwproject beschreven voor het jaar 2010 en 2020, zonder en met plan op een afstand van 10 en 22 meter van de wegrand. Door de verkeersbewegingen van de Marijkestraat en de Graaf Reinoldstraat wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO₂ in 2010 en 2020 niet overschreden. Het aantal dagen per jaar dat het uurgemiddelde NO₂ van 200 µg/m³ wordt overschreden is in 2010 en 2020 niet te hoog. Voor stikstofdioxide blijkt dat de bijdrage van het verkeer aan de jaargemiddelde concentratie niet groter is dan 0,2 µg/m³.

Ook de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof wordt niet overschreden in 2010 en 2020. Voor fijn stof is het aantal dagen dat het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ wordt overschreden in 2010 en 2020 niet te hoog. Voor fijn stof blijkt dat de bijdrage van het verkeer aan de jaargemiddelde concentratie niet groter is dan 0,1 µg/m³.

De plannen voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein op het perceel gelegen aan de Marijkestraat geeft geen noemenswaardige verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor fijn stof blijkt dat de bijdrage van het verkeer van het bedrijventerrein aan de jaargemiddelde concentratie niet groter is dan 0,1 µg/m³. Voor stikstofdioxide blijkt dat de bijdrage van het verkeer van het bedrijventerrein aan de jaargemiddelde concentratie niet groter is dan 0,2 µg/m³.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning.

Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op een geurgevoelig object. In aansluiting hierop is in juli 2010 door Witjes Milieuadvies B.V. een geurberekening uitgevoerd. Deze berekening met kenmerk 09257 is als separate bijlage opgenomen. Op basis van de berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het plangebied is maximaal 5,0 ou/m³.
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting op de onderzoekslocatie is circa 12%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is op de onderzoekslocatie als redelijk goed aan te merken.
- De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Enggraaf 26 in Haaften is berekend op maximaal 4,1 ou/m³.
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is circa 19%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als matig aan te merken.
- De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Enggraaf 26 in Haaften voldoet aan de norm van 8,0 ou/m³ voor situaties in een niet-concentratiegebied buiten de bebouwde kom. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt deze veehouderij niet in haar thans beoordeelde bedrijfsvoering beperkt.

Doordat er een worst-case scenario is berekend en is uitgegaan van de rand van het agrarische bouwlok zal zowel de achtergrond- als de voorgrondbelasting in werkelijkheid veel lager zijn dan berekend.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Neerijnen de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het (vigerende) bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009		

Plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerder bedrijven: aan de overzijde van de Marijkestraat bevindt zich Dura Vermeer en een gasdrukregel- en meetstation. Andere bedrijfswoningen zijn in de huidige situatie reeds dicht bij Dura Vermeer gelegen. Het gasdrukregel- en meetstation is op voldoende afstand van het plangebied gelegen.

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Overrijke is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. De milieuzonering richt zich uitsluitend op de uitbreiding van het bedrijventerrein. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in de voorgaande tabel) uitgezet. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op het bestaande bedrijventerrein bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. De bestaande bedrijfswoningen liggen op ongeveer 30 meter van het plangebied. Er dient ten alle tijden sprake te zijn van een minimaal beschermingsniveau.

Vanuit de omliggende (bedrijfs)woningen zijn indicatieve cirkels uitgezet. De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. Tevens zijn nieuwe gevoelige functies in het algemeen niet gewenst in gebieden waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 en hoger toelaatbaar zijn. Daarom is een maximaal toelaatbare milieucategorie van 3.1 vastgelegd.

Bedrijven in categorie 1 worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen.

Indirecte hinder

Door Ulehake Bouwfysica is in juli 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de indirecte hinder door verkeer van en naar de beoogde bedrijven. Het onderzoeksrapport met kenmerk 11692-1 is als separate bijlage opgenomen. Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat ten aanzien van indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen deze 43 dB bedragen ter plaatse van de bestaande woning aan de Marijkestraat 2 voor de bedrijven gezamenlijk. Dit is lager dan de richtwaarde van 48 dB voor indirecte hinder.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door IJzerman Advies in december 2009 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (quickscan flora en fauna) met kenmerk 2009217 is als separate bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten is niet vereist door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

5.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop is door ARC bv in januari 2010 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2010-8 is als bijlage opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek werden op de locatie afzettingen verwacht van de stroomgordel van Herwijnen en de Waal. De oeverafzettingen van de stroomgordel van Herwijnen hebben een hoge trefkans op intacte archeologische sporen en/of resten uit de periode Midden Neolithicum–Bronstijd. De afzettingen van de stroomgordel van de Waal hebben een lage trefkans.

Op basis van het inventariserend veldonderzoek mag worden gesteld dat op de onderzoekslocatie overslagafzettingen zijn aangetroffen van de Waal waarin zich een polder-vaaggrond heeft ontwikkeld. In de bouwvoor van deze poldervaaggrond zijn in enkele boringen kleine fragmenten baksteen aangetroffen. Het overslagpakket ligt op een pakket komafzettingen. Op het westelijk terreindeel is in deze komafzettingen een pakket crevasseafzettingen aangetroffen dat wordt toegeschreven aan de stroomgordel van Eigen Blok. In deze afzettingen is geen bodemvorming waargenomen wat impliceert dat deze afzettingen vrij snel weer zijn afgedekt met komafzettingen. In de komafzettingen zijn tevens enkele vegetatiehorizonten waargenomen. In deze lagen zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Op de gehele onderzoekslocatie komen onder de komafzettingen oever- en beddingafzettingen voor van de stroomgordel van Herwijnen. Ook in deze sedimenten is geen bodemvorming waargenomen. Ook hier vormt dit een indicatie dat de sedimenten snel na afzettingen weer zijn afgedekt door jongere sedimenten. De kans is daarom klein dat er op deze afzettingen bewoning heeft plaatsgevonden. De actuele trefkans van deze afzettingen zal daarom laag zijn.

De actuele trefkans op intacte archeologische sporen en/of resten op de onderzoekslocatie is laag. Geadviseerd wordt de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Neerijnen, om de onderzoekslocatie definitief vrij te geven. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Formeel kent de Waterwet twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren (waterkwaliteit en –kwantiteit). De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen en het zuiveringsbeheer. Het plangebied valt onder beheer van waterschap Rivierenland.

Waterschap Rivierenland heeft haar beleid ten aanzien van het waterbeheer neergelegd in het Waterbeheerplan 'Krachtig Water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen voor de periode 2010-2015. Om deze doelen te kunnen halen (realiseren) beschikt het waterschap over een aantal communicatieve, financieel-economische en juridische instrumenten. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. Deze watertoets omvat een aantal uitgangspunten (thema's). Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de brochure 'Partners in water – de watertoets in rivierenland'.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

Door Oranjewoud is een uitwerkingsrapport inzake de waterhuishouding gemaakt, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.8.2 Huidig watersysteem

Het plangebied ligt binnen stroomgebied Beneden Linge. Ten noorden en westen van het plangebied is een B-watgang aanwezig (028163). Deze watgang voert af op de A-watgang (004645). Het zomerpeil in de watgangen is NAP +1,1 m en het winterpeil is NAP +0,9 m. Op de legger is aan de zuid- en oostzijde van het plangebied van het industrieterrein geen waterloop aanwezig. In de praktijk is hier een (droogvallende) greppel aanwezig welke dient voor de afwatering van de percelen en als perceelscheiding.

5.8.3 Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watgangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Echter voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is geen compenserende waterberging vereist.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het momenteel onbebouwde perceel toenemen met 8.000 m². Compenserende waterberging is in dit geval noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft aangegeven het hemelwater afkomstig van de bebouwing en infrastructuur van het plan af te willen voeren naar een perceel ten zuidoosten van het plangebied dat zal worden ingericht als waterberging. Gezien het toekomstige gebruik van het bedrijventerrein wordt voor de hemelwaterafvoer van de terreinverharding een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd. Het eerste deel van het hemelwater van de terreinverharding wordt op deze manier verpompt naar het gemengde riool. Het overige hemelwater zal door een droogvallende watergang aan de zuidzijde van het plangebied worden afgevoerd richting het waterbergingsgebied.

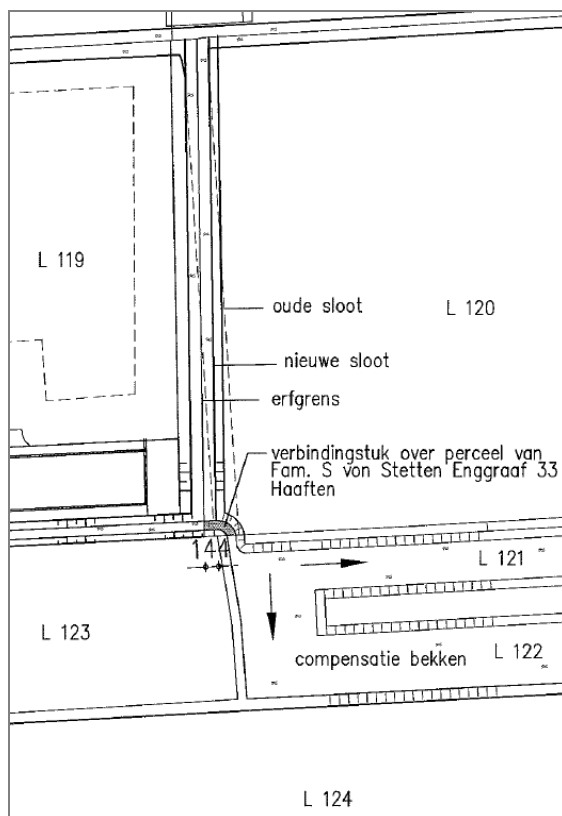
De locatie voor de waterberging wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel van een aangrenzende woning, aan de zuidzijde door een weiland, aan de westzijde door een weiland en aan de oostzijde door de Enggraaf. Het gebied voor de waterberging heeft een lengte van circa 205 m en een breedte van circa 20 m en daarmee een oppervlakte van circa 4.100 m² (0,41 ha.) en is in de huidige situatie onbebouwd (agrarisch gebruik, grasland). De ligging van het gebied voor de waterberging is weer-gegeven in onderstaande figuur.



De waterberging voor het plan is ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Doormiddel van de droogvallende watergang aan de zuidzijde van het plangebied wordt het hemelwater afkomstig van het plan naar de waterbergingslocatie afgevoerd. Middels een capaciteitsberekening voor de watergang is aangetoond of in extreme neerslagsituaties de afvoer van de watergang voldoet, wat inhoudt dat de opstuwing en stroomsnelheid beperkt blijft. De capaciteitsberekening en dimensionering van de watergang zijn in het In het bij de toelichting gevoegde berekeningsrapport inzichtelijk gemaakt. Dit is ook gebeurd voor de waterberging.

Het waterbergingsgebied zal een mogelijkheid tot afwatering op de A-watergang (nr. 004645) gelegen ten oosten van het waterbergingsgebied krijgen. Deze afwatering wordt vormgegeven doormiddel van een knijpvoorziening of drains onder de bodem van de wadi waarbij de toegestane landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha niet overschreden mag worden. Bij het toepassen van drains onder de wadi is het aandachtspunt dat deze boven de hoogste grondwaterstand worden aangelegd zodat deze geen grondwater af zullen voeren maar enkel hemelwater uit de voorziening. Wanneer de drains onder de GHG worden aangelegd dient een stuwput te worden gerealiseerd aan het eind van de drain zodat de GHG door de drains niet verlaagd wordt.

In verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften wordt het terrein water neutraal ingericht. Hiervoor is een waterberging gebied aangegeven ten zuid-oosten van het plangebied, sectie L 121 en 122 grenzend aan de Enggraaf te Haaften. Om een verbinding voor de doorstroom van het overtollige regenwater van het plangebied naar waterberging gebied te verkrijgen, is het noodzakelijk om over een lengte van 3 meter en de breedte van de wadi over het perceel van de Fam. S. van Stetten, Enggraaf 33 te Haaften, werkzaamheden uit te voeren. Dit is inmiddels voorgelegd aan- en akkoord bevonden door de eigenaar en gedeponeed in de akte, zoals opgenomen in de bijlage bij deze toelichting, zodat het in overleg met de gemeente Neerijnen en WSRL kan worden vastgelegd.



Situatieschets oostelijke sloot

5.8.4 Schoon inrichten

In de watergangen is een goede waterkwaliteit een vereiste. Het gaat daarbij om een goede fysisch-chemische kwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. Een goede waterkwaliteit kan worden bereikt door maatregelen in het watersysteem zelf, een goed rioleringssysteem en door lozingen aan regels te binden. De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gemeentelijke riool. Het betreft een gemengd stelsel.

Het plan zal, gezien de milieucategorie 3, worden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel (VGS). Hemelwater van de daken wordt direct geloosd op de watergang / waterbergingsvoorziening. Hemelwater van de terreinverhardingen en de weg wordt opgevangen in het VGS. Doordat een VGS wordt toegepast wordt het eerste (en vuile) deel van het hemelwater verpompt naar het bestaande gemengde rioolstelsel. Bij veel neerslag zal vanuit de riolering worden overgestort op de waterbergingsvoorziening.

Ontwerputgangspunten VGS:

- Het VGS wordt met een verhang aangelegd 1:500 en voorzien van een pomp.
- De pomp heeft een pomp overcapaciteit van 0,2 mm/uur.
- De leidingen hebben een dekking van 1,2 meter ten opzichte van het toekomstige wegpeil.
- De minimale diameter van het VGS is 315 mm.

Daarnaast dienen bij de beoogde ontwikkeling de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.8.5 Veilig inrichten

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen waterkeringen.

5.8.6 Bijzondere wateren en voorzieningen

In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft. Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het betreft ondermeer: waterbergingslocaties, ecologische verbindingszones, natte natuur, enz.

In het plangebied liggen geen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen.

5.8.7 Aandachtspunten toekomstig watersysteem en verdere uitwerking

Onderstaand is een aantal aandachtspunten voor het toekomstig watersysteem en de verdere uitwerking van het plan industrieterrein 't Overrijke te Haaften opgenomen:

- De bergingsvoorziening aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt tevens bestemd in de verbeelding van het bestemmingsplan (gebeurd middels waterbestemming,).
- Het hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein (onder andere transportbedrijf) en de wegen zal eerst via verbeterd gescheiden stelsel worden afgevoerd (First flush) alvorens het via de droogvallende watergang wordt afgevoerd naar het waterbergingsgebied.
- De hemelwaterafvoer van de dakverhardingen zal ook richting de droogvallende watergang aan de zuidzijde afvoer moeten worden.
- De watergang aan de oostzijde van het bedrijventerrein staat niet op de legger van waterschap Rivierenland en heeft voor het plan geen functie voor de berging of afvoer van hemelwater van het plan.
- Om de maatvoering van de watergang en het waterbergingsgebied beter uit te werken wordt aanbevolen het gebied in te meten bij de verdere uitwerking van het plan.
- Onder andere voor het graven van compensatie voor de toename van de verharding is een vergunning in het kader van de Waterwet benodigd. Deze vergunning dient aangevraagd te worden bij waterschap Rivierenland.
- Bij de verdere uitwerking van het plan (in het kader van de watervergunning) dient met het waterschap en de gemeente afspraken gemaakt te worden over het onderhoud van de droogvallende watergang en de bergingsvoorziening, dit is mede afhankelijk van de toekomstige status van de bergingsvoorziening en watergang; Onderhoud van de bergingsvoorziening dient bij voorkeur door begrazing plaats te vinden.
- Bij de verdere technische uitwerking en maatvoering van het plan is meer inzicht in de grondwaterstand benodigd.

5.9 Kabels en leidingen

Ten westen van het plangebied, parallel lopend aan de Marijkestraat, bevindt zich een ondergrondse gasleiding. In paragraaf 5.3.2 is al ingegaan op deze gasleiding, voor wat betreft de externe veiligheid. De belemmerende strook van deze leiding, waarbinnen geen enkele bebouwing aanwezig mag zijn, is niet gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Verder zijn er in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 2 en 3.1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

De gronden zijn ook bestemd voor bedrijfswoningen. Per bouwperceel is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Tevens zijn ondergeschikte kantoren aan de eerder genoemde bedrijven toegestaan alsmede productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling (uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'opslag'), voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een bevoegdheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken om een bedrijf toe te staan dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2 of 3.1 voor komt, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.2.2 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.3 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor groen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar het waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening in de periode van 28 oktober tot en met 8 december 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnengekomen.

7.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften' heeft conform artikel 3.8 e.v. van de Wro van 14 januari tot en met 25 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 24 april 2014.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASVV 2004 - Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, Ede, 2004.
- Provincie Gelderland: Ruimtelijke Verordening Gelderland, 2011
- Provincie Gelderland: Milieuplan, Arnhem 2004.
- Provincie Gelderland: Waterhuishoudingsplan, Arnhem 2004.
- Provincie Gelderland: Streekplan Gelderland 2005, Arnhem, 2005.
- Topografische Dienst: Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000.
- Uitgeverij Nieuwland: Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Bedrijven en Milieuzonering.
- Waterschap Rivierenland: Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR2), Tiel, april 2002.

8.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth
- www.kich.nl
- www.gelderland.nl
- www.waterschaprivierenland.nl