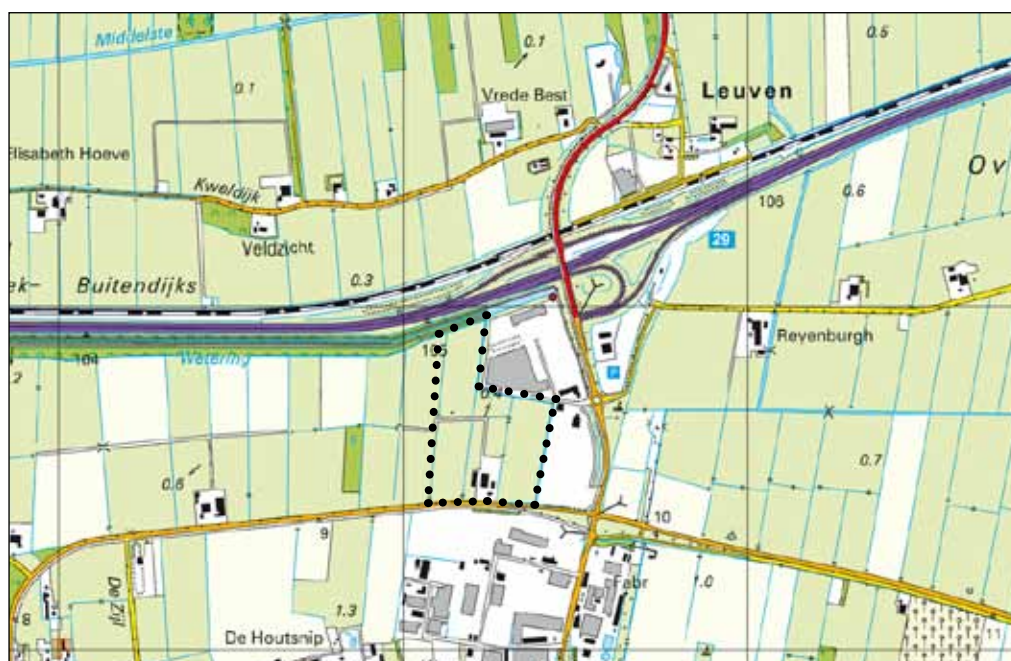


Gemeente Lingewaal

Bestemmingsplan 'Zeiving Noord-West'



NL.IMRO.0733.BpZeivingNW-VA01

Welmers Burg Stedenbouw
Gorinchem, 5 maart 2015

Gemeente Lingewaal

**Bestemmingsplan
'Zeiving Noord-West'**

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.0733.BpZeivingNW-VA01

Gorinchem, 5 maart 2015

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	8
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Structuurvisie bedrijventerrein en werklocaties	14
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	15
2.2.3	Ruimtelijke Verordening	16
2.2.4	Omgevingsverordening Gelderland	17
2.3	Regionaal beleid	19
2.3.1	Structuurvisie Rivierenland	19
2.3.2	Regionaal programma bedrijventerreinen	19
2.4	Gemeentelijk beleid	19
2.4.1	Visie bedrijventerreinen Lingewaal	19
2.4.2	Geldend bestemmingsplan	20
2.4.3	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen	20
3	Beschrijving bestaande situatie	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Bestaande situatie	24
3.2.1	Rivierenland	24
3.2.2	Lingewaal	24
3.2.3	Beschrijving omgeving	24
3.2.4	Ruimtelijke structuur plangebied	25
3.2.5	Functionele structuur plangebied	25
4	Planontwikkeling	27
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	27
4.2	Plan in onderdelen	28
4.3	Beeldkwaliteit	32
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Milieueffectenrapportage	33
5.3	Verkeer	36
5.4	Milieuhinder	37
5.5	Luchtkwaliteit	37
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Watertoets	38

5.8	Archeologie	39
5.9	Cultuurhistorie	39
5.9	Natuurtoets	40
5.10	Bodem	41
5.11	Kabels en leidingen	42
6	Juridische planopzet	43
6.1	Algemene juridische opzet	43
6.2	Regels	43
6.3	Artikelsgewijze toelichting	44
6.3.1	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	44
6.3.2	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	44
6.3.3	Hoofdstuk 3: Algemene regels	46
6.3.4	Overgangs- en slotregels	47
7	Economische uitvoerbaarheid	49
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	49
8	Maatschappelijke haalbaarheid	51
8.1	Inspraak en vooroverleg	51
8.2	Zienswijzen	51
	Overzicht van losse bijlagen	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving-Noord in Vuren. Dit bedrijventerrein is gelegen in de gemeente Lingewaal, direct aan de rijksweg A15. Vooral vanuit bedrijven die nu reeds op de Zeiving gevestigd zijn is er een vraag naar uitbreiding. De omvang van het huidige bedrijventerrein de Zeiving daarvoor te klein. Voor de uitbreiding van Zeiving-Noord is een bestemmingsplan noodzakelijk om het gewenste gebruik en de toegestane bebouwing te regelen.

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch onderbouwen en vervolgens vastleggen van het toekomstige gebruik en de toegestane bebouwing in het plangebied en daarnaast het van kracht laten worden van een actuele en digitale raadpleegbare planologische regeling.

Daarnaast is het doel van dit bestemmingsplan de Visie bedrijventerreinen Lingewaal 2011- 2030 door te vertalen in een planologische regeling. In deze visie wordt ingegaan op het bedrijventerrein Zeiving Noord-West.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Bedrijventerrein Zeiving is gelegen ten noordoosten van Vuren. Het bedrijventerrein bestaat uit een noordelijk en zuidelijk deel. Het plangebied is gelegen ten westen van het noordelijk deel van de Zeiving. Het bedrijventerrein is binnendijksgelagen en het bruto oppervlak bedraagt ca. 25 ha. Aan de oostzijde van het plangebied grenst het huidige bedrijventerrein Zeiving-Noord. De noordrand wordt bepaald door de A15 en ten noorden daarvan de Betuwelijn. De zuidzijde wordt bepaald door de provinciale weg; de N830 (Graaf Reinaldweg). De westzijde van het plangebied grenst aan het landelijk gebied met een agrarische bestemming.

Aan de N830 bevindt zich binnen het plangebied nog een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Dit agrarisch bedrijf zal verdwijnen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.



Ligging plangebied



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zeiving Noord-West” bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- Verbeelding, schaal 1:1.000;
- Planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar ‘gelezen’ worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting komen de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt in het kort het beleidskader voor het bestemmingsplan besproken;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, daarnaast wordt aandacht besteed aan de historie van het gebied, de ruimtelijke structuur, de water- en groenstructuur;
- In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke hoofdopzet beschreven en wordt het plan op verschillende thema’s nader toegelicht;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Ondermeer worden de aspecten luchtkwaliteit, bodem, waterhuishouding en flora- en fauna beschreven;
- Hoofdstuk 6 vormt een toelichting op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding;
- Hoofdstuk 7 licht de financieel economische haalbaarheid toe;
- Tot slot komt in hoofdstuk 8 de maatschappelijk haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Ladder duurzame verstedelijking (1 oktober 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties van de provincie Gelderland (30 juni 2010)
- Provinciaal herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2009-2013
- Omgevingsvisie provincie Gelderland (9 juli 2014)
- Omgevingsverordening provincie Gelderland (24 september 2014)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

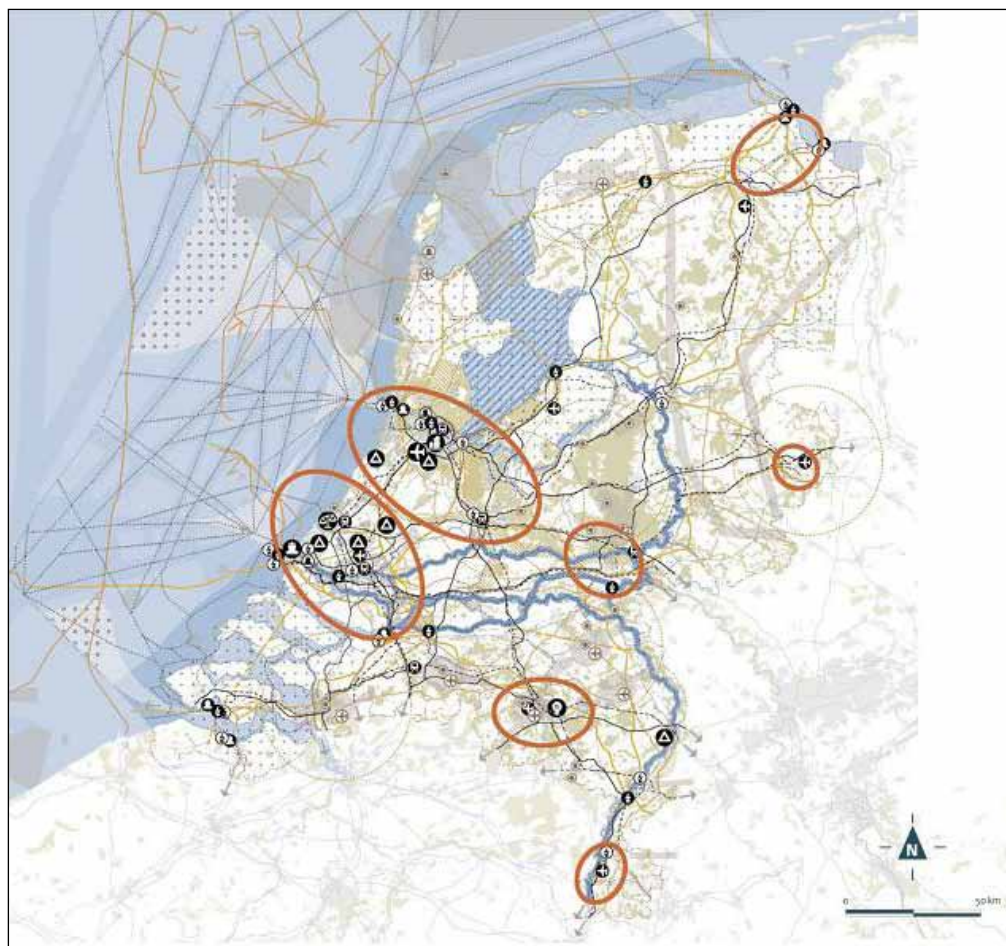
De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Het bestemmingsplan betreft een nieuwe ontwikkeling. Door aansluiting op het bestaande bedrijventerrein en een efficiënte planopzet wordt zo veel mogelijk ingespeeld op een zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op de relevante milieuaspecten zoals bodemkwaliteit en externe veiligheid.



Kaartbeeld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.1.2. Ladder duurzame verstedelijking (2012)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, de treden van de ladder moet worden doorlopen, aan de hand waarvan de nieuw te realiseren stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting dient te worden gemotiveerd en afgewogen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder is van toepassing indien het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De invulling van wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat hierbij relevant wordt geacht of een ontwikkeling voor het eerst planologisch mogelijk wordt gemaakt. Ook de omvang van de bestemming die in een nieuwe ontwikkeling voorziet en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn daarbij van belang.

Het begrip “bedrijventerrein” in de definitiebepaling van het begrip “stedelijke ontwikkeling” is in het besluit ruimtelijke ordening niet nader omschreven en heeft de wetgever dit begrip niet toegelicht. Een (kleinschalige) bedrijfsontwikkeling, waarbij sprake is van een bedrijfsbestemming van een beperkte omvang, met kleinschalige bedrijfsbebouwing en beperkte gebruiksmogelijkheden) wordt in de jurisprudentie niet als een “stedelijke ontwikkeling” beschouwd (Afdeling bestuursrechtspraak 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442).

Indien het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen de (drie) treden van de ladder te worden doorlopen.

Trede 1 verplicht ertoe dat in de plantoelichting wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Deze trede verplicht gemeentelijke en provinciale overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

De behoefte kan zowel kwantitatief (bijvoorbeeld aantal hectares of aantallen woningen) als kwalitatief (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) van aard zijn.

Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling kan door de regio onderdeel worden gemaakt van de regionale behoefte. In de nota van toelichting bij artikel 3.1.6 lid 2 Bro is hiervan als voorbeeld genoemd de situatie dat er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte is aan kleinschalige voorzieningen en detailhandel met primair een functie op buurt- en wijkniveau, zoals de bakker op de hoek, of een wijkcentrum. Ook kan het gaan om kleinschalige woningbouw die vanwege leefbaarheid en vitaliteit van een kern noodzakelijk is.

Trede 2 vraagt, indien er een actuele regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onder herstructurering wordt in dezen verstaan het vernieuwen van verouderde en verloederde gebieden zodanig dat zij voldoen aan de huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit (bijvoorbeeld door middel van sloop, renovatie en/of herbestemming). Transformatie betreft het veranderen van de functie of bebouwing van het stedelijk gebied.

Onderdeel van de vraag, of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins, is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Ook indien binnen bestaand stedelijk gebied in de regionale behoefte kan worden voorzien door middel herstructurering, transformatie of anderszins, is daarmee nog niet gezegd dat de met het bestemmingsplan beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Zo kan de uitbreiding van een ter plaatse gevestigd, bestaand, bedrijf in een landelijke omgeving aanvaardbaar zijn, omdat genoegzaam is aangetoond dat er voor die uitbreiding een actuele kwalitatieve behoefte is. Zoals in verband met het concentreren van bestaande, verspreide, bedrijfsactiviteiten op één locatie, het belang van de landelijke uitstraling van de locatie gelet op de aard van het bedrijf, de lokale / regionale markt waarin het bedrijf werkt en het creëren van een toename aan werkgelegenheid (Afdeling bestuursrechtspraak 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421).

Trede 3 houdt in dat, indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beoordeeld moet worden in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer.

Verantwoording / doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Trede 1: actuele regionale behoefte.

De Regio Rivierenland, waar de gemeente Lingewaal onderdeel van uit maakt, heeft het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) ontwikkeld (zie ook 2.3.2). De regio Rivierenland is een samenwerking van de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdiel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Het RPB vormt het afsprakenkader tussen Regio Rivierenland en de provincie Gelderland over de planning en programmering van bedrijventerreinen. Verder is het RPB de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen. Het RPB is vastgesteld door de raden van de in de Regio samenwerkende gemeenten en vormt het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Het RPB is tevens vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en is als zodanig onderdeel uit gaan maken van de Omgevingsvisie.

Nieuwe bedrijventerreinen worden zowel kwantitatief als kwalitatief afgestemd, waarbij rekening wordt gehouden met segmentering en bedrijventerreinen voor de regionale dan wel lokale behoefte.

In het RPB is aangegeven dat op basis van een confrontatie van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen een overaanbod resteert van 102 hectare (netto) bedrijventerrein. Op basis van door de provincie Gelderland opgestelde prognose is voor de periode 2010-2015 de vraag naar bedrijventerrein berekend op 204 hectare netto. Deze vraag is inclusief vervangingsvraag (transformatie). In het RPB is het aanbod aan bedrijventerreinen per juli 2011 becijferd op 305, 8 ha (netto). Dit aanbod bestaat uit bedrijventerreinen die uitgeefbaar zijn alsmede uit bedrijventerreinen die in optie zijn of waarvoor plannen bestaan.

In het RPB zijn vraag en aanbod met elkaar in balans gebracht door regulering van aanbod en plannen aan de hand van een zogenaamd 'stoplicht-model':

- *'Groen' zijn plannen voor bedrijfsterreinen waarvan de planontwikkeling is afgerond en die uitgeefbaar zijn alsmede van plannen voor bedrijfsterreinen die in de periode 2011-2015 en 2015-2020 worden doorgezet (planvorming, grondverwerving en ontwikkeling). Als voorwaarde daarbij is gesteld dat de marktvraag voldoende en aantoonbaar in beeld is.*
- *'Oranje' zijn plannen voor bedrijfsterreinen die 'on hold' staan en elke twee jaar geëvalueerd worden (van 'oranje' naar 'groen' of naar 'rood').*
- *'Rood' zijn plannen die of zijn geschrapt of pas na 2020 in beeld komen. Ook daarvoor geldt dat er voldoende en aantoonbare marktvraag moet zijn.*

De rubricering 'Groen' in het RPB duidt op het bestaan van een regionale behoefte. In het RPB zijn

door de Regio Rivierenland procesafspraken gemaakt waarmee rekening wordt gehouden bij het beoordelen van plannen voor bedrijventerreinen aan de hand van de SER-ladder. Deze afspraken zijn:

- de Regio wil locatiezoekende bedrijven voor de regio behouden;
- nieuwe bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk gebundeld op een beperkt aantal locaties;
- bedrijven worden geacommodeerd op een vestigingslocatie die qua aard en schaal passend is, waarbij onderscheiden worden: lokale, sub-regionale en (boven) regionale bedrijventerreinen;
- voor het accommoderen en verplaatsen van lokale bedrijvigheid worden bij kleine kernen lokale bedrijventerreinen ontwikkeld;
- ruimte in de bestaande voorraad maakt nadrukkelijk onderdeel uit van mogelijke vestigingslocaties voor bedrijven.

Zoals hiervoor opgemerkt geeft de nota van toelichting bij artikel 3.16 lid 2 Bro aan dat een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling door de regio onderdeel kan worden gemaakt van de regionale behoefte. Aldus is dit gebeurd in het kader van de binnen de Regio Rivierenland gemaakte procesafspraken over de SER-ladder, dat bedrijven worden geacommodeerd op een vestigingslocatie die qua aard en schaal passend is en dat voor het accommoderen en verplaatsen van lokale bedrijvigheid bij kleine kernen lokale bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

In de Visie bedrijfsterreinen Lingewaal is over de omvang van bedrijfsterreinen in de gemeente Lingewaal aangegeven dat er in totaal 95,7 ha aan bruto oppervlakte aan bedrijventerreinen in de gemeente gelegen, verdeeld over zeven terreinen. Hiervan is het netto uitgeefbare oppervlakte 80,9 hectare. Anno 2012 is van deze hectares 71 ha uitgegeven. In de regio Rivierenland, en dat gaat grotendeels ook op voor Lingewaal, is sprake van een groot aandeel van het midden- en kleinbedrijf. Wordt gekeken naar de werkgelegenheid, dan is deze voor meer dan de helft gevestigd op bedrijventerreinen. Voor Lingewaal geldt dat sprake is van relatief veel lokale bedrijvigheid. Bedrijven zijn in Lingewaal ontstaan en verder gegroeid. Bedrijventerrein Zeiving speelt daarbij een belangrijke rol als opvanglocatie voor de meer grootschalige bedrijvigheid (meer dan 0,5 ha netto).

Naar aanleiding van met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Zeiving Noordwest ingediende zienswijzen is besloten om het plan aan te passen door het plangebied te verkleinen. Waar het ontwerpbestemmingsplan uitging van een in twee fasen van 11 ha (netto) respectievelijk 7 ha (netto) te realiseren bedrijventerrein heeft het aangepaste bestemmingsplan uitsluitend nog betrekking op de eerste fase (11 ha netto). In het RPB is het plan Zeiving Noordwest met een plancapaciteit van 11 ha (netto) aangegeven als 'Groen'. Door de Regio Rivierenland is de regionale behoefte voor dit plan genoegzaam aangetoond en is de ontwikkeling hiervan in beeld in de periode 2011-2015.

Het voorliggende bestemmingsplan Zeiving Noordwest heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving-Noord. Vooral vanuit bestaande bedrijven, die al op de Zeiving gevestigd zijn, is er vraag naar uitbreiding. De omvang van het huidige bedrijventerrein de Zeiving daarvoor te klein. Voor ca. 7,0 - 8,0 hectare bestaat er een concrete uitbreidingsbehoefte van bedrijven die reeds gevestigd zijn op bedrijventerrein Zeiving Noord en aangrenzend aan of in de nabijheid van hun bestaande terreinen willen uitbreiden. Voor de overige hectares bestaat concrete behoefte bij andere overwegend lokale bedrijven uit de gemeente Lingewaal. Daarbij gaat het om een behoeftevraag van de meer grootschalige bedrijven. Die concrete (uitbreidings- en verplaatsings)behoefte is inmiddels vastgelegd in met de betreffende bedrijven gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten. Het gaat hierbij om bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4:

- Bestaand logistiek bedrijf gevestigd op de Zeiving - uitbreidingsbehoefte ca. 4,0 hectare
- Bestaand logistiek bedrijf op Zeiving Noord – uitbreidingsbehoefte ca. 1,0 hectare
- Bestaand metaalbedrijf gevestigd op de Zeiving – uitbreidingsbehoefte 0,6 hectare
- Bestaand bedrijf gevestigd op de Zeiving – uitbreidingsbehoefte 0,3 - 0,5 hectare
- Bestaand metaalbedrijf gevestigd op de Zeiving - uitbreidingsbehoefte 0,3 hectare
- Bestaand bedrijf van Zeiving Noord / gemeente Lingewaal – 2,0 hectare
- Bestaand logistiek bedrijf uit gemeente Lingewaal – 1,0 hectare
- Bestaand metaalbedrijf uit de gemeente Lingewaal – 0,5 hectare
- Milieubelastend bedrijf uit één van de kernen van de gemeente Lingewaal, herhuisvesting op Zeiving Noord-West - 1,5 hectare.

Van de zeven in de gemeente Lingewaal gelegen bedrijventerreinen zijn er vijf volledig uitgegeven (Zeiving-Noord, Waaloever, De Oven, Koornwaard, Veersteeg). Hiervan staat De Oven op de nominatie voor transformatie naar wonen (na 2020). Op het bedrijventerrein Zeiving-Zuid is nog 0,2 ha uitgeefbaar en is dit dus niet voldoende om de concrete behoefte van de meer grootschalige bedrijven te faciliteren. Uit recente inventarisatie blijkt dat op het bedrijventerrein Vredebest ca. 2,3 ha braak ligt en in beginsel uitgeefbaar is voor oppervlaktes onder de 0,5 hectare.

Het bestemmingsplan Zeiving Noord-West biedt vestigingsmogelijkheden voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Dat geldt ook voor de bestaande bedrijventerreinen Zeiving Noord en Zeiving Zuid. Van de overige in de gemeente Lingewaal gelegen bedrijventerreinen biedt alleen Waaloever vestigingsmogelijkheden tot maximaal milieucategorie 4. De overige bedrijventerrein in de gemeente kennen een beperking tot maximaal milieucategorie 3, behalve Koornwaard (maximaal milieucategorie 2).

Op grond van bovenstaande is aangetoond dat er een actuele regionale behoefte bestaat voor de in het bestemmingsplan Zeiving Noordwest voorziene uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zeiving-Noord. Deze behoefte is niet alleen kwantitatief (ca. 11 ha netto) maar ook kwalitatief (maximale milieucategorie 4; grootschalige bedrijven van meer dan 0,5 ha; overwegend lokale bedrijven; werkgelegenheid). Het bedrijventerrein Zeiving Noordwest beoogt te voorzien in de opvang van een lokale behoefte aan bedrijventerrein. In het RPB is deze lokale behoefte onderdeel van de regionale behoefte gemaakt.

Trede 2: locatie in stedelijk gebied.

Voor de realisatie van een bedrijventerrein van deze omvang zijn geen gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio voorhanden. De locatie is gelegen in het provinciale zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarmee ligt het plan niet direct binnen het bestaand stedelijk gebied, maar is de locatie aangewezen als een geschikte locatie voor een uitbreiding van het stedelijk gebied, indien er behoefte is aan bedrijventerrein. In het Regionaal Programma Bedrijventerrein is vanuit de ontstane behoefte de locatie aangeduid met code "Groen" als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Zoals hiervoor aangegeven kan de uitbreiding van een ter plaatse gevestigd, bestaand bedrijf, buiten stedelijk gebied aanvaardbaar zijn, omdat genoegzaam is aangetoond dat er voor die uitbreiding een actuele kwalitatieve behoefte is. Van de in het bestemmingsplan Zeiving Noordwest voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord bestaat een concrete behoeftevraag van ca. 7,0 - 8,0 hectare voor uitbreiding van bestaande, op het aangrenzende bedrijventerrein Zeiving Noord gevestigde bedrijven. Uit een oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering ligt het niet voor de hand om de bedrijfsactiviteiten van een reeds bestaand bedrijf over een of meer andere bedrijfsterreinen in de regio te verdelen. Het uitgangspunt in de RPB is ook het zoveel mogelijk bundelen van bedrijvigheid op een beperkt aantal locaties. Bovendien bestaat er voor het in het bestemmingsplan Zeiving Noordwest voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord een actuele behoefte van overwegend lokale bedrijven. Bedrijven die in Lingewaal zijn ontstaan en daar verder zijn gegroeid. Bedrijven die vooral lokaal werkgelegenheid bieden.

Herstructurering van bestaande bedrijventerrein in de regio biedt geen antwoord op de vastgestelde behoefte. In de gemeente Lingewaal is alleen bedrijventerrein De Oven in beeld voor transformatie. En daarbij gaat het dan om het transformeren naar woningbouw. De overige binnen de gemeente Lingewaal gelegen bedrijventerreinen kennen geen herstructureringsopgave. Voor zover er in regionaal verband sprake is van een herstructureringsopgave voor bestaande bedrijventerreinen, blijkt die opgave uit het Provinciaal Herstructureringsplan. Uit dit plan blijkt dat het merendeel van de te herstructureren bedrijventerreinen in de regio in de planvormingsfase of nog alleen in de ideeënfase zitten. Het zal nog geruime tijd duren voordat deze plannen in uitvoering komen.

In de actuele behoefte aan de in het bestemmingsplan Zeiving Noordwest voorziene uitbreiding kan gelet op het voorgaande niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio worden voorzien door het benutten van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Trede 3: ontsluiting

Het plangebied is zeer goed ontsloten (zie ook 5.3). Het plangebied kent een nagenoeg directe ontsluiting met de snelweg A15, de provinciale wegen N830 en N848. Tevens is het terrein eenvoudig bereikbaar per fiets vanaf verschillende kernen in de directe nabijheid. Ook het openbaar vervoer(bus) stopt aan de rand van het gebied.

Het plan ligt niet direct binnen het bestaand stedelijk gebied, maar is als geschikte locatie aangewezen voor uitbreiding van het stedelijk gebied, indien er behoefte is aan bedrijventerrein. In het Regionaal Programma Bedrijventerrein is vanuit de ontstane behoefte de locatie aangeduid met code "Groen" als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Daarmee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro is een aantal erfgoederen benoemd die van uitzonderlijke universele waarde zijn, waaronder de Nieuwe Hollandse waterlinie.



Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In bijlage 8 van het Barro zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde benoemd. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste- eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
- Inundatiegebieden;
- Zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;

- Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
- Waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
- Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
- De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- De historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- Grote openheid;
- Groen en overwegend rustig karakter.

Bij provinciale verordening worden de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiveerd. Bij provinciale verordening worden in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten regels gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en de inhoud van omgevingsvergunningen.

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van bedrijventerreinen. Het plangebied ligt in het nationaal Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Hier wordt in dit bestemmingsplan, rekening houdend met provinciaal beleid hieromtrent, aandacht aan besteed in 2.2.2 en 5.9.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie bedrijventerrein en werklocaties

Met het oog op bedrijventerreinen in de provincie Gelderland hebben provinciale staten in aansluiting op het Streekplan uit 2005, op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het Streekplan Gelderland 2005.

De structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is een aanpassing van het structuurvisiebeleid als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- Toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk afneemt. Vanaf 2025 is er zelfs sprake van krimp.
- Maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in de vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft een beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Voorliggend bestemmingsplan legt de beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord vast. Hoewel er een landelijke trend van afname van de vraag naar bedrijventerrein speelt, speelt er in de gemeente Lingewaal een concrete vraag naar de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is afgestemd met de regio Rivierenland en ook opgenomen in het regionaal Programma Bedrijventerreinen, zie 2.1.2 en 2.3.2.

Bedrijven op het bestaande Zeiving Noord willen zich verder ontwikkelen en hebben uitbreidingsplannen op het aangrenzende terrein. In het bestemmingsplan wordt conform de Structuurvisie bedrijventerrein en werklocaties extra aandacht besteed aan kwalitatieve aspecten.

2.2.2. Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Naar verwachting worden in oktober 2014 ook de bijbehorende regels vastgelegd als Provinciale Staten de Omgevingsverordening zal vaststellen. Zie ook 2.2.4. In de Omgevingsvisie kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van kwaliteit en veiligheid voor onze omgeving.

De twee hoofddoelen beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat met goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

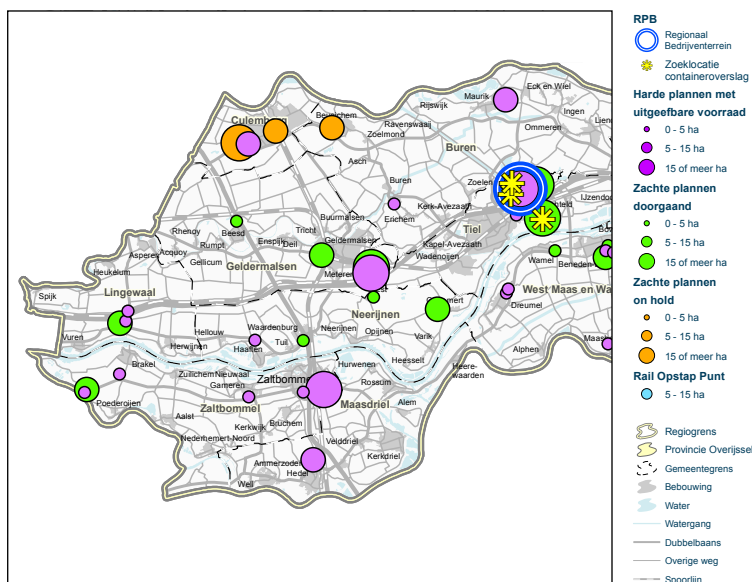
De versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaren geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan in termen van “groei” en meer in termen van “beheer en ontwikkeling van het bestaande”. De provincie richt zich met haar partners vooral op: kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven

- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer, auto en ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top) sectoren en het verbeteren van kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Voor bedrijventerreinen streeft de provincie Gelderland naar voldoende voorraden bedrijventerreinen van de juiste kwaliteiten om gerichte groei te faciliteren. Zij ziet de volgende opgave:

- vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
- bereikbaarheid afstemmen op de behoefte van de gebruikers;
- duurzaamheidscriteria stellen bij de inrichting en het beheer;
- anticiperen op horizontale en verticale ketenintegratie.

De provincie gaat uit van de regionale programmeringsafspraken die zijn gemaakt over voorraden en soorten bedrijventerreinen. Deze afspraken zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen. Daaronder vallen onder meer afspraken over regionale bedrijventerreinen, intergemeentelijke terreinen en kadegebonden terreinen. Het uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.



*Bijlage 4 bij Omgevingsvisie:
Regionale afspraken
bedrijventerreinen
De locatie Zeiving Noord-West is
aangeduid als een zogenaamd “zacht
plan” (bestemmingsplan nog niet
vastgesteld) dat doorgang zal vinden (op
“groen”).*

Verantwoording / doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Het bestemmingsplan Zeiving Noord-West is gelegen op een goed ontsloten locatie, direct aan de A15, en zal aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord ontwikkeld worden. Er is, met name vanuit reeds op de Zeiving gevestigde bedrijven, een concrete behoefte naar uitbreiding. Zie ook 2.1.2. Dit bestemmingsplan voorziet in die behoefte.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving is opgenomen in het RPB (Regionaal Programma Bedrijventerreinen, zie ook 2.3.2). Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de beleidsdoelstellingen uit de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

2.2.3. Ruimtelijke Verordening Gelderland (is inmiddels vervangen door Omgevingsverordening)

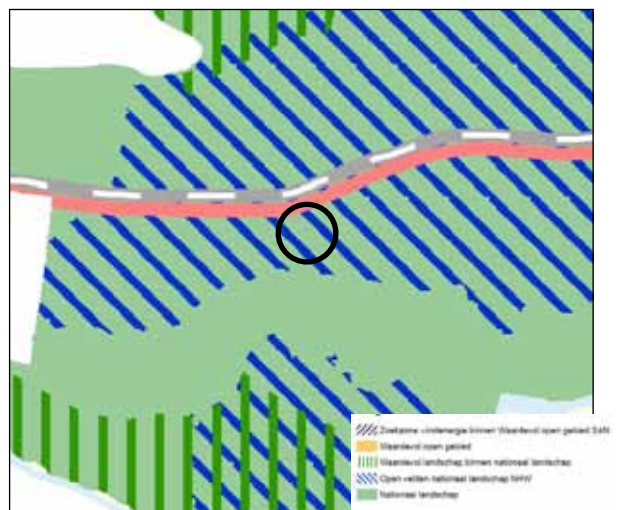
Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen. Gemeenten worden vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wro is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft deze plaats gemaakt voor algemene regels (ruimtelijke verordening). Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

Het plangebied is in de Ruimtelijke Verordening gelegen binnen de zoekzone wonen en werken streekplan. De Verordening Ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het bestemmingsplan is tevens gelegen binnen het nationaal landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In beginsel mogen binnen dit nationale landschap de "open velden", voor zover niet liggend in bestaand bebouwd gebied, geen bestemmingen toegestaan die de openheid daarvan aantasten. In afwijking van het bovenstaande is nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing mogelijk binnen of aansluitend op bestaande bouwpercelen.



Ruimtelijke verordening - kaartbeeld verstedelijking



Ruimtelijke verordening - kaartbeeld landschap

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

De ruimtelijke verordening Gelderland spreekt zich specifiek uit over de ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie. De uitbreiding van het bedrijventerrein is opgenomen in de zoekzone wonen en werken streekplan.

Het feit dat het bedrijventerrein is gelegen op gronden met de status van Nationaal Landschap, Nieuwe hollandse Waterlinie maakt het dat dit aspect ook relevant is voor dit bestemmingsplan. Door in aansluiting op bestaande bouwpercelen (het bestaande bedrijventerrein De Zeiving) te ontwikkelen wordt rekening gehouden met de beschermde openheid van het nationale landschap.

Het plan is in een vroegtijdig stadium van het voornemen voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze hebben op 2 augustus 2013 een advies gegeven over het plan. Naar aanleiding van het advies is het stedenbouwkundig plan aangepast door aandacht te besteden aan de relatie met de Herweijnsche wetering en bij te dragen aan de historische structuur van het landschap. Het advies is als losse bijlage (bijlage 7) bijgevoegd.

2.2.4. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Hoofdstuk 2 (Ruimte) van de verordening richt zich tot gemeenteraden en bevat instructies voor de toelichting op bestemmingsplannen. Hoofdstuk 2 (Ruimte) van de Omgevingsverordening bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Het hoofdstuk bevat tenslotte een artikel waarin - conform artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening - aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid wordt gegeven om van het bepaalde in dit hoofdstuk ontheffing te verlenen. Een dergelijke ontheffing is echter alleen mogelijk voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Lokale bedrijventerreinen

De bestemming tot bedrijventerreinen wordt slechts toegestaan indien dit past binnen door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen (Regionaal Programma Bedrijventerreinen). Voor lokale bedrijventerreinen, zoals op de Zeiving, geldt dat in beginsel een kavelgrootte kan worden toegestaan van ten hoogste 0,5 hectare. Gemeenten kunnen in hun bestemmingsplannen van de maximale kavelgrootte afwijken indien aangetoond kan worden dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf, waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt. Het kan gaan om een bedrijf met bijzondere sociale of economische binding aan de gemeente, kern of locatie, bijvoorbeeld vanwege de werkgelegenheidsstructuur of de nabijheid van klanten. Ook kan gedacht worden aan een binding aan de betreffende gemeente, kern of locatie vanwege specifieke locatiemarkers. Bijvoorbeeld omdat het bedrijf aangewezen is op een specifieke ontsluitingsmogelijkheid (kade, rail of multimodale ontsluiting) of omdat het bedrijf een sterke (economische) binding heeft met andere bedrijven op de betreffende locatie.

Het begrip “Lokaal bedrijventerrein” is in hoofdstuk 2 (Ruimte) omschreven als: “bedrijventerrein waarop kleinschalige bedrijven met een lokale functie en een milieucategorie van ten hoogste categorie 3 kunnen worden geaccommodeerd”. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in dit hoofdstuk voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen (artikel 2.9.1 Omgevingsverordening).

Verantwoording / doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

De uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord met 11 hectare is onderdeel van de regionale afspraken over bedrijventerreinen met provincie en regio. Daarmee sluit het plan aan op de Omgevingsverordening. Een kavelgrootte van maximaal 0,5 hectare volstaat niet. De concrete uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven op het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord is groter dan 0,5 hectare. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om bedrijven als het transportbedrijf Den Hartog en Bikker (volumetransport, logistiek en warehousing). In dit bestemmingsplan voor de Zeiving Noord-West wordt daarom afgeweken van het uitgangspunt van een maximale kavelgrootte van 0,5 hectare om

zodoende de actuele (uitbreidings)behoefte van bestaande, reeds in de gemeente Lingewaal gevestigde lokale bedrijven, te kunnen accommoderen.

Het voor het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord geldende bestemmingsplan voorziet reeds in de planologische mogelijkheid om bedrijven in maximaal milieucategorie 4 toe te staan. Het onderhavige bestemmingsplan Zeiving Noord-West voorziet in een uitbreiding van dit bestaande terrein. In de planologie is daarom bij het voor het bedrijventerrein Zeiving Noord geldende planologische regime aangesloten. Van de in de gemeente Lingewaal aanwezige bedrijventerreinen biedt naast Zeiving-Zuid alleen Waaloever vestigingsmogelijkheden voor milieucategorie 4 bedrijven. Het bedrijventerrein Waaloever is evenwel volledig uitgegeven en op het bedrijventerrein Zeiving Zuid is nog slechts 0,2 hectare uitgeefbaar. In het RPB is aangegeven dat elke regio in beginsel ruimte moet bieden voor haar eigen milieuhinderlijke bedrijven. Hierin wordt voorzien door onderhavig bestemmingsplan Zeiving Noord-West.

Nationaal landschap

In de Omgevingsverordening is bepaald dat voor gronden, gelegen binnen een Nationaal landschap en buiten de Nieuwe Hollandse Waterlinie, alleen nieuwe bestemmingen mogelijk zijn die de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap niet aantasten of versterken.

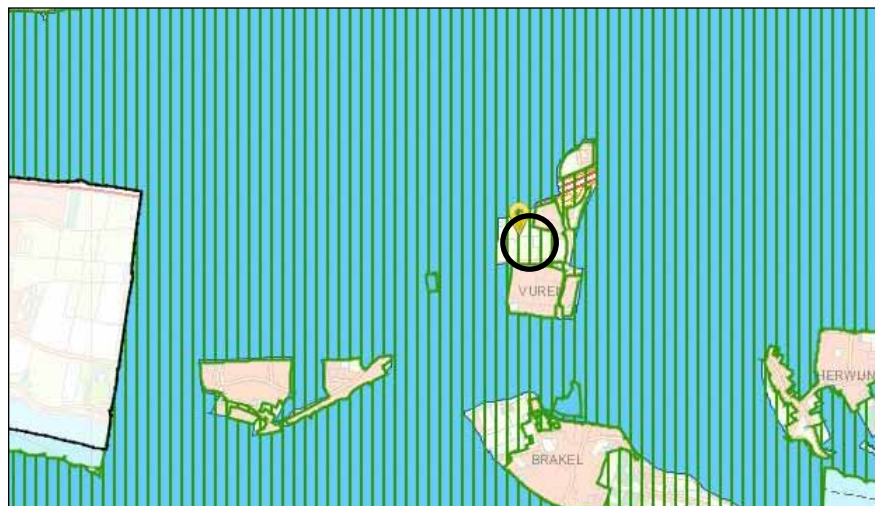
In afwijking van in de Omgevingsverordening voorgeschreven beleid ten aanzien van Nationale landschappen kan worden afgeweken en toch activiteiten toestaan die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of de kernkwaliteiten niet versterkt als er geen reële alternatieven zijn, als er sprake is van redenen van groot openbaar belang of als er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in de bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen. De belangrijkste kernkwaliteiten zijn de grote openheid en het groene en overwegend rustige karakter.

Verantwoording / doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

De uitbreiding van het bedrijventerrein is een stedelijke ontwikkeling en zal derhalve van invloed zijn op het landschap. Eerder is reeds geconstateerd dat in het Provinciale beleid (Ruimtelijke Verordening) de locatie enerzijds als potentiële ontwikkelingslocatie is aangewezen en anderzijds als open landschap, inundatiegebied behorende bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In overleg met de provincie is besloten de stedelijke ontwikkeling met uitbreiding van het bedrijventerrein Zeiving Noord door te zetten, conform het Regionaal Programma Bedrijventerreinen, waarbij de ontwikkeling zorgvuldig ingepast moet worden in het landschap.

Er is overleg gevoerd met de Kwaliteitscommissie Nieuwe Hollandse waterlinie. Het plan is naar aanleiding van het overleg aangepast. De commissie heeft extra aandacht gevraagd voor de Herwijnsche Wetering, voormalig afwateringskanaal van de Linie. Onder hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



*Omgevingsverordening - kaartbeeld landschap
Zeiving Noord-West is niet gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie,
wel in het Nationaal landschap*

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt deel uit van de regio Rivierenland. De structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die het speciale karakter van het landschap bepalen. Onder deze ruimtelijke structuurdragers wordt verstaan de dijken, uiterwaarden, oeverwallen, kommen en het cultuurhistorisch landschap.

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

In voorliggend bestemmingsplan worden de belangen van de structuurvisie Rivierenland gewaarborgd door in te spelen op het karakter van het landschap. Het plan kent een nadrukkelijke noord- zuid oriëntatie welke voort komt uit het onderliggende landschap.

2.3.2. Regionaal programma bedrijventerreinen

Op 26 september 2011 hebben de 10 gemeenten in de regio ingestemd met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Dit programma is op 8 maart 2012 door de gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld. In het programma zijn alle plannen voor uitbreiding en herstructurering opgenomen om zodoende deze regionaal af te kunnen stemmen en overcapaciteit tegen te gaan. Voor de gemeente Lingewaal is in het Regionale programma het volgende opgenomen:

- De uitbreiding van bedrijventerrein Zeiving-Noord-West met 11 hectare
- Geen onderdeel van dit bestemmingsplan;
- De ontwikkeling van 8 hectare bedrijventerrein op Zeiving Noord-West niet of na 2020.
 - Transformatie van 9 hectare van bedrijventerrein De Oven als reeds opgestarte Planvorming (gestart in 2011)
 - Nog uitgeefbaar 4 hectare Vredebest en 0,3 hectare Zeiving-Noord.

Doorwerking in het bestemmingsplan Zeiving Noord-West

Het plan gaat uit van een uitbreiding van de Zeiving met 11 hectare bedrijventerrein. Met deze uitgangspunten voldoet het plan aan de afspraken die in het regionaal programma bedrijventerrein zijn vastgelegd. Onder 2.1.2 is de kwalitatieve en kantitatieve behoefte aan nader onderbouwd.

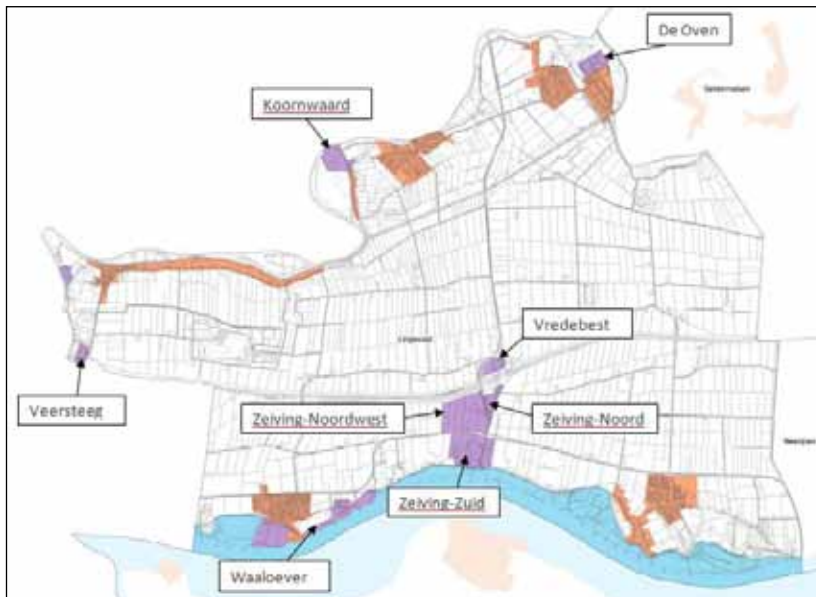
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Visie bedrijventerreinen Lingewaal

Op 19 april 2012 is de Visie bedrijventerreinen Lingewaal vastgesteld door de gemeenteraad. Doel van de visie is een doorkijk te geven naar de toekomst van de bedrijventerreinen binnen Lingewaal. In de visie wordt onder meer stilgestaan bij de huidige situatie van de bedrijventerreinen, de sterke en zwakke punten van de bedrijventerreinen en de kansen en bedreigingen voor de toekomst.

Aan de hand van deze analyse worden per bedrijventerrein aanbevelingen gedaan voor de toekomstige invulling van de bedrijventerreinen in de gemeente Lingewaal. De aanbevelingen bestaan onder andere uit concrete voorstellen voor het toepassen van bepaalde milieucategorieën en typen bedrijven op vijf van de zes bedrijventerreinen die gelegen zijn in de gemeente Lingewaal.

Op het bedrijventerrein de Zeiving en de uitbreiding daarvan is het uitgangspunt bedrijven tot en met milieucategorie 4.2. toe te staan.



Kaartbeeld Visie bedrijventerreinen Lingewaal

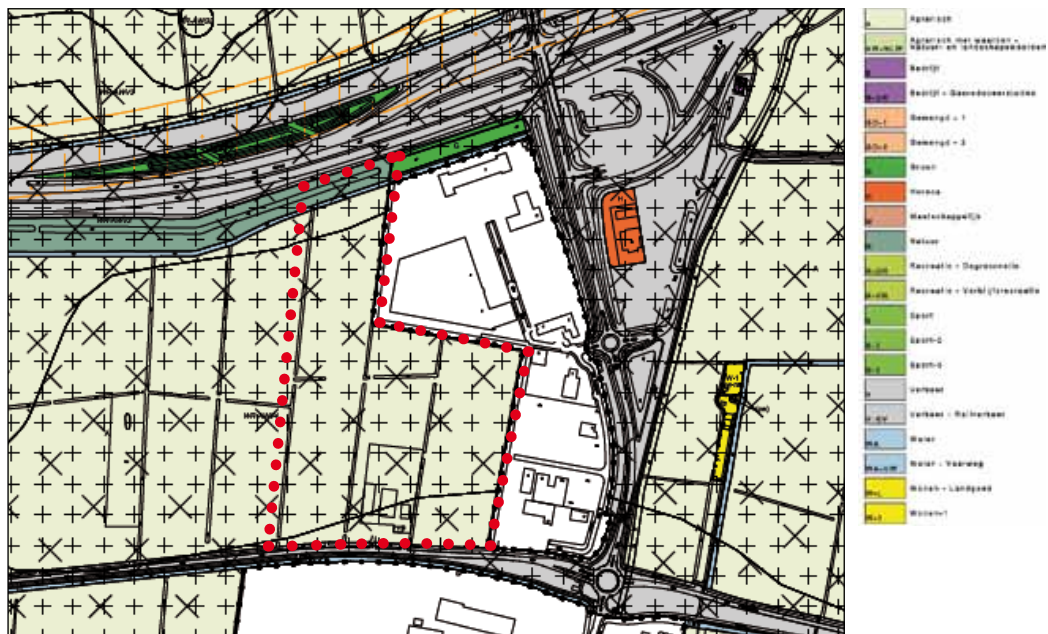
2.4.2. Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lingewaal. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 9 oktober 2012.

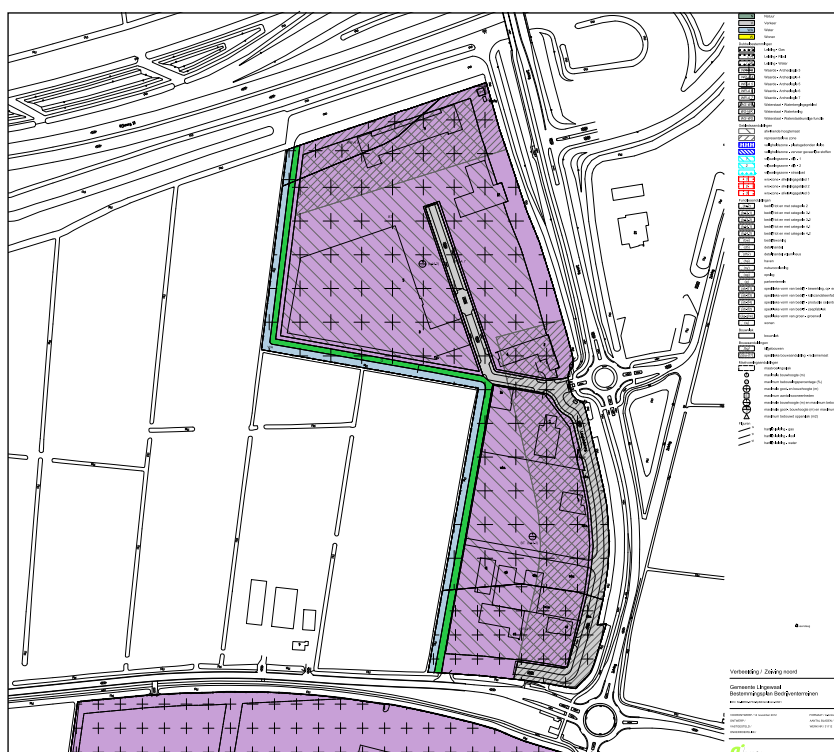
Het plangebied kent voornamelijk de bestemming 'Agrarisch'. Op de locatie van de huidige boerderij is een bouwvlak opgenomen. Naast de bestemming 'Agrarisch' heeft dit gebied ook de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' met een archeologische Verwachtingswaarde 4. Het noordelijke deel van het plangebied is voor een deel als 'Natuur' bestemd en gedeeltelijk voor 'Water', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' met een verwachtingswaarde 2.

2.4.3 Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Op 17 oktober 2013 heeft de Gemeenteraad van de Gemeente Lingewaal het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en in dit bestemmingsplan is op beperkte schaal ruimte geboden voor ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan voor de Zeiving Noord-West sluit inhoudelijk aan op het Bestemmingsplan Bedrijventerreinen. De systematiek en opzet van de verbeelding alsmede de regels zijn grotendeels vergelijkbaar. Op onderdelen is het plan toegespitst op de specifieke situatie van deze ontwikkeling.



Geldend bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied - uitsnede verbeelding



Bestemmingsplan Bedrijventerreinen - fragment Verbeelding Zeiving Noord



Plangebied vanaf de N830 (achtergrond Zeiving Noord)



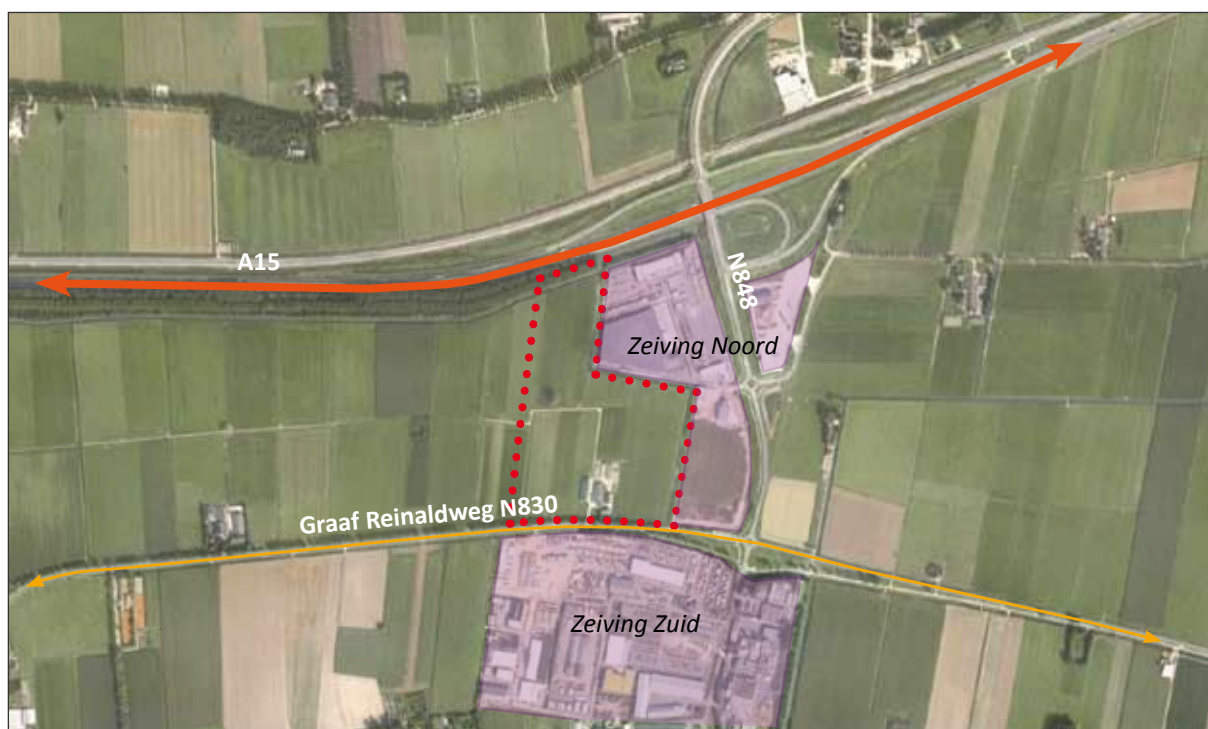
Zeiving Zuid vanaf de N830



Huidige bedrijfswoning met opstallen Graaf Reinaldweg 10



Ontsluiting Zeiving Noord



Luchtfoto Zeiving Noord- West en omgeving

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

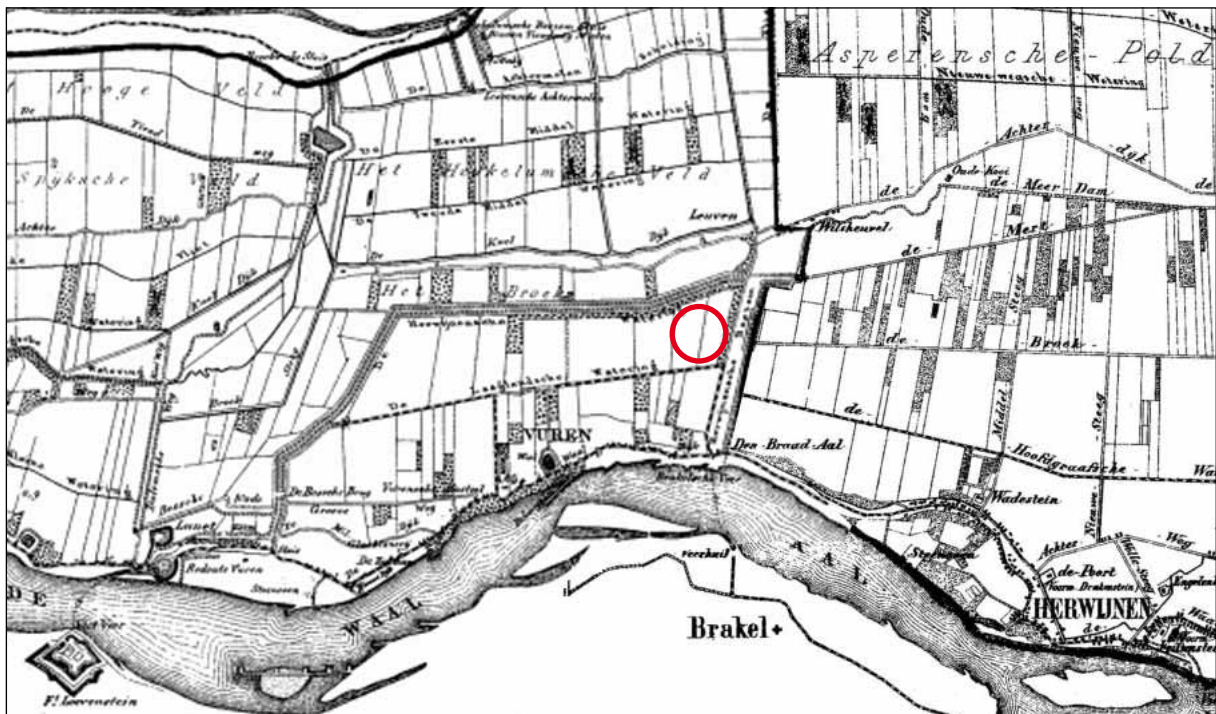
Vuren is ontstaan als nederzetting rond 900 na Chr. op een oeverwal langs de Waal. De bevolking leefde voornamelijk van de landbouw en hadden zich op het westelijke puntje van de Tielerwaard gevestigd. De nederzetting ontleende haar naam aan deze plaats die een afgeleide was van 'vooraangelegen': Veurne en Voorne.

Voor de bescherming tegen het overstromingswater werden tussen de tiende en dertiende eeuw Zeivingen (zijvang of zijving) aangelegd. Later werden ook de Achterdijk en tenslotte de Rivierdijk aangelegd.

De eerste adellijke heren van Vuren zijn terug te vinden in het Gelderse leenregister vanaf de dertiende eeuw. Begin veertiende eeuw stierven zij uit en kwam de heerlijkheid Vuren in handen van een jongere tak van de Arkels, de heren van Asperen, die iets ten westen van de oude kerk aan de Waaldijk het kasteel de Tumelenburg bouwden. Door deze Arkelse binding zou Vuren ook betrokken raken bij de Arkelse Oorlog tussen Jan van Arkel en de graaf van Holland die tussen 1401 en 1412 in de streek rond Gorinchem woedde.

Vanaf 1960 kwam Vuren in een versnelling qua ontwikkelingen. Door ruilverkaveling, dijkverzwaringen en de vestiging van nieuwe bedrijven, uit onder andere Utrecht werd het nieuwe industrieterrein Zeiving aangelegd. Hier kwamen onder anderen de bedrijven: chemische industrie van de Wed. P. Smits, Vuren HAWA, Wago en Kleyn Trucks. Hierdoor kreeg het oude dijkdorp een geheel andere uitstraling.

Historische kaart 1865 met in rood aanduiding locatie



3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Rivierenland

De regio Rivierenland is centraal gelegen tussen de stedelijke gebieden van Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Zuid-Holland. In de regio Rivierenland liggen de gemeenten Lingewaal, Geldermalsen, Culemborg, Neerijnen, Zaltbommel, Maasdriel, West Maas en Waal, Druten, Neder-Betuwe, Tiel en Buren. In de Visie Bedrijventerreinen Lingewaal 2011-2030 staat dat de ligging van Rivierenland en de aanwezigheid van diverse transportassen (A15, A2, A27) de regio tot een aantrekkelijk gebied maakt voor transport en logistieke bedrijven.

3.2.2 Lingewaal

De gemeente Lingewaal behoort tot de provincie Gelderland en ligt tussen de rivieren de Linge en de Waal. De gemeente Lingewaal bestaat uit de kernen Asperen, Herwijnen, Heukelum, Vuren en Spijk. De goed bewaard gebleven afwisseling van halfopen komgebieden, met historische kernen op de oeverwallen en natuurgebieden langs de rivieren, vormt een uniek en aantrekkelijk samenspel binnen de gemeentegrenzen. De sporen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie met zijn forten en oude dijkpatronen geven daar een extra dimensie aan.

De gemeente beschikt over een tweetal belangrijke transportassen in de vorm van de A15 en de rivier de Waal. De Waal ontsluit rechtstreeks het bedrijventerrein Waaloever. Langs de A15 zijn bedrijventerreinen Veersteeg, Vredebest en Zeiving gelegen. De Betuweroute vormt onderdeel van het Europese netwerk van railgoederenverbindingen en doorsnijdt het gemeentegebied. Voor deze transportlijn bevinden zich binnen de gemeente of in de nabije omgeving geen overslagpunten.

3.2.3 Beschrijving omgeving

Het bedrijventerrein Zeiving bestaat uit twee afzonderlijke delen, te weten Zeiving-Noord en Zeiving-Zuid. De beide delen van bedrijventerrein Zeiving worden doorsneden door de N830: Graaf Reinaldweg. Het bedrijventerrein Zeiving is in het verleden opgezet om met name bedrijven uit de gemeente Lingewaal een geschikte plek binnen de gemeentegrenzen te bieden.

Zeiving Noord

Zeiving-Noord heeft een oppervlakte van circa 15 hectare. Het bedrijventerrein is grotendeels ontwikkeld maar heeft nog enkele kleinere kavels vrij. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit verschillende milieucategorieën gevestigd. Het grootste gedeelte van Zeiving-Noord is in gebruik bij bedrijf Kleijn trucks die handelt in bedrijfswagens. Een ander aanzienlijk bedrijf betreft het transportbedrijf Hartog & Bikker. Naast deze twee grote bedrijven zijn ook nog enkele kleinschalige bedrijven op het terrein aanwezig. Deze bedrijven bevinden zich voornamelijk in de strook langs de N848.

Aan de overzijde van de Azewijnseweg bevinden zich nog een Mac Donalds, een wegrestaurant en een parkeerterrein voor trucks. Het terrein is ruim opgezet en de interne ontsluiting loopt vanaf de rotonde via de Azewijnseweg en de Laaglandse weg. Beide wegen zijn doodlopend. Het terrein wordt in het noorden begrensd door de rijksweg A15. Ten zuiden en ten oosten vormen respectievelijk de N830 en de N848 de grenzen van het gebied. Voor de uitstraling van het bedrijventerrein op de omgeving is het van belang dat de bebouwing aan de zijde van de rijksweg A15 een representatief karakter heeft. Het behoort tot de nieuwste bedrijfslocaties van de gemeente Lingewaal.

Zeiving Zuid

Het bedrijventerrein Zeiving-Zuid ligt ten zuiden van Zeiving-Noord op enige afstand van de snelweg A15. Het terrein ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N830 en de Waaldijk. De Zeiving snijdt het gebied in tweeën en zorgt voor een aansluiting van het terrein op de Waaldijk en de N830. De Industrieweg vormt een belangrijke zijweg van de Zeiving en zorgt voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de aanwezige bedrijven. In de nabijheid van het terrein bevindt zich een aantal dijkwoningen en aan de overzijde van de provinciale weg ligt een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

Zeiving-Zuid is qua oppervlakte bijna tweemaal zo groot als Zeiving-Noord. Het terrein is volledig ontwikkeld en betreft een redelijk verouderde bedrijvenlocatie binnen Lingewaal. Het terrein bestaat uit enkele grotere bedrijven die het beeld bepalen. Het betreft hier onder andere het beenderverwerkend bedrijf Sonac aan de oostzijde, Kleyn Trucks, de constructiewerkplaats Van Wingerden en de zeepfabriek Siderius. In 2000 is het terrein nog met een tweetal percelen in zuidwestelijke richting uitgebreid langs de Waaldijk. Hier is momenteel Vuren Hawa (dakspecialist) gevestigd. Daarnaast zijn verspreid op het terrein kleinere bedrijfspanden aanwezig die regelmatig van eigenaar wisselen. Het terrein biedt naast de vele typen bedrijven ook ruimte aan ondergeschikte kantoorruimten, een kattenpension en enkele bedrijfswoningen.

3.2.4 Ruimtelijke structuur plangebied

Het landschap op de locatie kenmerkt zich door de lange sloten tussen de A15 en de N830 (de Graaf Reinaldweg) in noord-zuid richting. Het landschap is open van karakter en kent her en der een broekbosje. Ten westen van de locatie ligt een dergelijk meer besloten bosperceel. Ten noorden van de locatie is een systeem van waterlopen met herkenbaar. De waterloop is een historische en had een afwaterende functie in het watersysteem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De waterloop werd vroeger begeleid met forse bomenrijen. De bomen langs de Herwijnsche wetting zijn door de particuliere eigenaar recent gerooid waardoor de waterloop minder herkenbaar is geworden in het landschap.

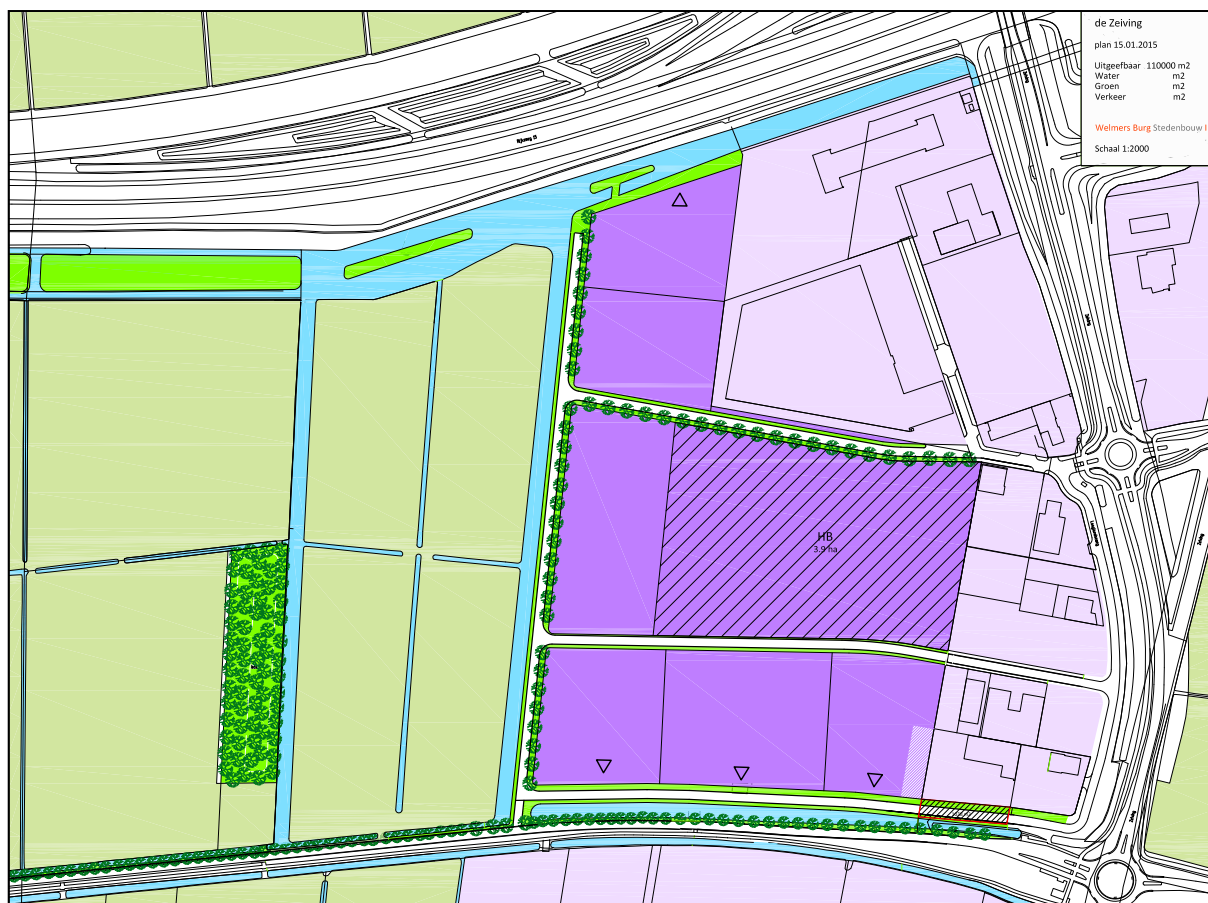
Vanaf de Graaf Reinaldweg is de bestaande boerderij met bijbehorende bedrijfsbebouwing bereikbaar. De Graaf Reinaldweg wordt, langs de locatie begeleid door een bomenrij.

3.2.5 Functionele structuur plangebied

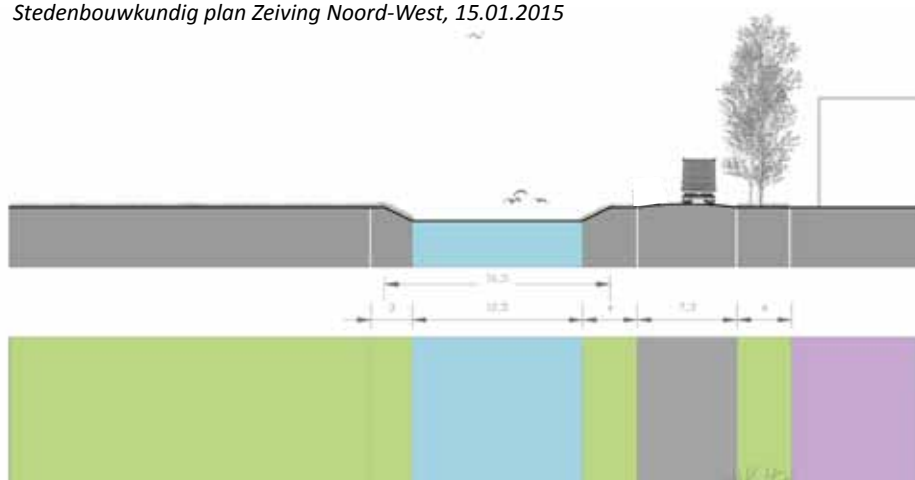
Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grond. Langs de Graaf Reinaldweg staat de bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsbebouwing. Hoewel de bestaande bedrijfsgebouwen geen vee meer huisvesten is het agrarisch nog niet volledig beëindigd. De agrarische bebouwing wordt nog gebruikt voor de opslag van landbouwproducten, veevoeders en landbouwwerktuigen.



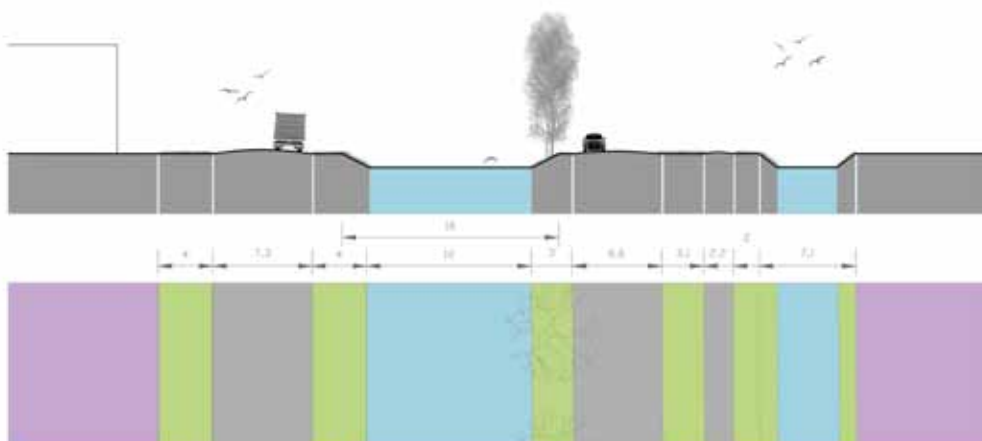
Bestaande situatie, agrarisch gebruik



Stedenbouwkundig plan Zeiving Noord-West, 15.01.2015



Profiel westzijde, watergang en ontsluiting



Profiel N830, Graaf Reinaldweg

Hoofdstuk 4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het plan, inbedding in het landschap, de functionele invulling, de ontsluitingsstructuur en het water besproken.

4.1 Ruimtelijke hoofdropzet

Beschrijving stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke opzet van het plan is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger, met een slotenstructuur in noord-zuidelijke richting. De bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied wordt verbreed tot 12,5 meter en gaat onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur van het plan. Het plan voor Bedrijventerrein Zeiving Noord-West sluit aan op het plan Zeiving Noord. Het plan zal worden ontsloten vanaf de bestaande rotonde die het bestaande bedrijventerrein Zeiving Noord ontsluit. In het verlengde van de bestaande ontsluiting zal de hoofdontsluiting van de nieuwe ontwikkeling worden gerealiseerd.

Haaks op de nieuwe ontsluiting, in de richting van het bestaande landschap met sloten, komt een nieuwe weg die zal worden begeleid door een watergang. Tussen de N830 en het plangebied wordt een bestaande sloot verbreed tot ca. 12 meter en aan de westkant van het plangebied is een bredere watergang gelegen als overgang naar het landschap.

Het plan voor de Zeiving Noord West is verkleind. Eerder was sprake van aanvullend nog eens 7 hectare bedrijventerrein in een tweede fase. Nu het plan zich beperkt tot de eerste fase met 11 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein in de opzet aanzienlijk compacter. De impact van het plan op het open landschap is beperkter geworden. De westelijke plangrens ligt in de nieuwe planopzet zelfs iets terug ten opzichte van de westelijke grens van het bestaande bedrijventerrein Zeiving Zuid.

Nieuwe Hollandse Waterlinie - Herwijnsche wetering

De waterloop ten noorden van de Zeiving Noord-West maakt onderdeel uit van de Herwijnsche wetering. Zie ook de afbeelding op de volgende pagina. De Herwijnsche wetering was een belangrijk afwateringskanaal in het waterstelsel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De wetering liep oorspronkelijk verder door oostwaarts, doch is met de aanleg van de N848 en de eerdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Zeiving ingekort.

De Herwijnsche wetering was tot voor kort zeer herkenbaar in het landschap door de begeleiding met stevige bomenrijen. De terreinen rond de Herwijnsche wetering zijn in eigendom bij een particuliere eigenaar die de lange strook grond als productiebos in gebruik heeft. Recent heeft de eigenaar alle bomen langs de Herwijnsche wetering gekapt en is vanaf de snelweg A15 een open zicht op de polder ontstaan.

Aan de noordkant van het plangebied is in het stedenbouwkundig plan voorlopig een open beeld met water gesuggereerd. Dit sluit het beste aan op de situatie van nu, met openheid en open water aan weerszijden van het plangebied.

Het lijkt verstandig, mede gezien de nu ontstane situatie rondom de Herwijnsche wetering, een integraal landschapsplan te ontwikkelen met de diverse grondeigenaren. In het ruimtelijk plan voor Zeiving Noord-West is voldoende ruimte en flexibiliteit ingebouwd om in te spelen op een te ontwikkelen landschapsplan. In overleg met provincie en projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie zal bekeken moeten worden hoe vorm gegeven kan worden aan zo'n integraal landschapsplan.



*Herwijnsche wetting op luchtfoto - de goed zichtbare bomenrijen zijn inmiddels gerooid
In wit gestippeld de aanduiding van Zeiving Noord-West*

4.2 Plan in onderdelen

Functionele opzet

Programma

Er is een concrete vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Lingewaal. De behoefte aan nieuw bedrijventerrein komt vooral vanuit bedrijven die reeds gevestigd zijn op de Zeiving en in een uitbreiding van hun bedrijf willen voorzien. Ook is er een beperkte behoefte aan nieuwvestiging van bedrijven op de Zeiving, dit betreft overwegend lokale bedrijven die nu elders gevestigd zijn binnen de gemeente Lingewaal.

Tevens is er midden in één van de kernen van de gemeente Lingewaal een bedrijf gevestigd dat een grote milieubelasting veroorzaakt voor het gebied eromheen, waar vooral gewoond wordt. Dit bedrijf ziet geen toekomst op de huidige locatie midden in de dorpskern en wil zich gaan vestigen een geschikte bedrijfslocatie: Zeiving Noord-West.

Opsommend gaat het om de volgende bedrijven met een concrete behoefte naar uitbreiding of nieuwvestiging:

- Bestaand logistiek bedrijf gevestigd op de Zeiving - uitbreidingsbehoefte ca. 4,0 hectare
- Bestaand logistiek bedrijf op Zeiving Noord – uitbreidingsbehoefte ca. 1,0 hectare
- Bestaand metaalbedrijf gevestigd op de Zeiving – uitbreidingsbehoefte 0,6 hectare
- Bestaand bedrijf gevestigd op de Zeiving – uitbreidingsbehoefte 0,3 - 0,5 ha.
- Bestaand metaalbedrijf gevestigd op de Zeiving - uitbreidingsbehoefte 0,3 hectare
- Bestaand bedrijf uit gemeente Lingewaal – 2,0 hectare
- Bestaand logistiek bedrijf uit gemeente Lingewaal – 1,0 hectare
- Metaalbedrijf uit de gemeente Lingewaal – 0,5 hectare
- Milieubelastend bedrijf uit één van de kernen van de gemeente Lingewaal - herhuisvesting op de Zeiving Noord-West – 1,5 hectare.

Totaal is er nu een ingeschatte behoefte aan ca. 11 hectare bedrijventerrein. Elf hectare bedrijventerrein is de maximale capaciteit van dit bestemmingsplan.

Transformatie de Oven

Er is uitgebreid onderzoek gedaan door de gemeente Lingewaal, ondersteund door de provincie Gelderland, naar de transformatie van het bedrijventerrein "de Oven" te Asperen. Op 17 april 2014 heeft de Gemeenteraad van de gemeente Lingewaal besloten geen verder gevolg te geven aan het haalbaarheidsonderzoek voor de beoogde complete transformatie van de Oven. Evenwel verplaatsing van twee bedrijven is nog in onderzoek bij de betreffende bedrijven zelf. Het gaat om de grootste bedrijven op de Oven en de bedrijven met de meest omvangrijke milieuzones. Bij een mogelijke verplaatsing van deze bedrijven naar "De Zeiving" zal er vanuit "De Oven" een aanvullende behoefte ontstaan naar ca. 4-5 hectare bedrijventerrein. De gesprekken vorderen en hebben geresulteerd in een overeenkomst op hoofdlijnen met de desbetreffende bedrijven.

Een eventuele planologische procedure ten behoeve van de transformatie en verhuizing naar de Zeiving wordt echter pas ingezet op het moment dat er sprake is van een definitieve afspraak en dus over een onvoorwaardelijke ontwikkeling. Dat is nu niet aan de orde.

Dit bestemmingsplan gaat dus alleen over de 11 hectare bedrijventerrein. De ruimtelijke opzet van het plan is zo gekozen dat, mocht een toekomstige uitbreiding ten behoeve van bedrijven van de Oven aan de orde zijn, er op logische wijze kan worden aangesloten.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied is aansluiting gezocht op de gemeentelijke visie Bedrijventerreinen. Bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming "Bedrijventerrein". In de staat van bedrijfsactiviteiten is nader gespecificeerd welke bedrijven zijn toegestaan. Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.2. Ook zijn nutsvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk.

Het plan biedt ruime mogelijkheden voor toekomstige bedrijven voor het oprichten van bebouwing. Bouwvlakken mogen tot 80 % worden bebouwd tot en met een hoogte van 14 meter. Langs de A15 wordt de mogelijkheid geboden te bouwen tot een grotere bouwhoogte van maximaal 16 meter.

Bevi-inrichtingen

Voor het toevoegen van eventuele nieuwe risicovolle bedrijven wordt de Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Lingewaal als uitgangspunt gehanteerd. Binnen het plangebied is onder de volgende voorwaarden vestiging van een Bevi-inrichting mogelijk:

Invloedsgebieden als gevolg van een nieuwe Bevi-inrichting mogen niet over woongebieden liggen; Toename van het groepsrisico met een overschrijding van de oriëntatiewaarde kan gemotiveerd worden toegestaan. De verantwoordingsplicht dient hierbij wel invulling te krijgen.

Grote lawaaimakers

Met het oog op mogelijke overlast van 'grote lawaaimakers' sluit het bestemmingsplan de mogelijke vestiging van dergelijke bedrijven uit. Bij 'grote lawaaimakers' gaat het om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke inrichtingen als 'grote lawaaimaker' worden beschouwd.

Detailhandel

Binnen het plangebied wordt ondergeschikte bedrijfsgebonden detailhandel tot maximaal 200 m² per bedrijfsterrein toegestaan. Tevens wordt internetdetailhandel toegestaan. Het dient dan te gaan om een detailhandelsvestiging, horende bij een op de Zeiving (handels)bedrijf. Internetafhaalpunten in een fysieke winkel horen niet thuis op het bedrijventerrein.

Bij een internetdetailhandelsvestiging mag gebruik worden gemaakt van een ondergeschikte showroom van maximaal 100 m². Tevens zijn een afhaal- en betaalservice ter plaatse toegestaan. Bedrijfsgebonden detailhandel en internetdetailhandel zijn kleinschalige vormen van detailhandel ondergeschikt aan de hoofdfunctie 'bedrijventerrein' die een geringe ruimtelijke impact hebben op de omgeving. Om de kleinschaligheid te waarborgen zijn maximale oppervlaktelasten genoemd aan deze vormen van detailhandel en moet er voldaan worden aan de geldende parkeernormen. De bedrijfsactiviteiten dan wel het opslaan van goederen/ producten staan voorop. Deze detailhandel kent een geheel andere en ondergeschikte uitstraling dan zelfstandige detailhandelsbedrijven.

Detailhandel in volumineuze goederen

Om de mogelijkheid te bieden aan een verscheidenheid van bedrijven is ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel' detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere meubelzaken, keukenzaken en andere bedrijven die een groot vloeroppervlak nodig hebben. Deze bedrijven hebben gezien hun omvang geen vestigingsmogelijkheden in binnenstedelijke gebieden en passen goed op een bedrijventerrein. Omdat het niet gewenst is om in onderhavig plangebied een "meubelboulevard" te realiseren, maar slechts ruimte te bieden aan enkele van deze bedrijven, kent een beperkt gedeelte van het plangebied de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel in volumineuze goederen.

Kantoren

Op de Zeiving Noord-West wordt geen ruimte geboden voor de ontwikkeling en realisatie van zelfstandige kantoren. Kantoren behorend bij een bedrijf is mogelijk tot maximaal 1.500 m². Het is mogelijk hiervan, onder voorwaarden, af te wijken en een groter oppervlak aan kantoren te realiseren indien een verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen namelijk beperkingen opleggen aan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen bedrijfsgronden. Dit vanwege de wettelijke eis om een redelijk woon- en leefklimaat voor deze woningen te garanderen.

Verkeer en infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande rotonde van de Zeiving Noord. Een eenvoudig, helder ontsluitingssysteem met rondrij-mogelijkheden is het uitgangspunt.

De infrastructuur van Zeiving-Noord-West bestaat uit ontsluitingswegen van 7.30 meter breed, met een bochtstraal in de binnenbocht van 10 meter, geschikt voor Lang Zwaar Verkeer (LZV's).

Aan de zuidzijde van het plangebied is een calamiteitenontsluiting voorzien met een aansluiting op de Graaf Reinaldweg.

Parkeren voor medewerkers en bezoekers van de bedrijven zal plaats vinden op eigen terrein. Ieder bedrijf dient afzonderlijk te voorzien in een adequate parkeeroplossing zoals vastgelegd in het gemeentelijk parkeerbeleid uit 2011. Het parkeerbeleid is bijgevoegd als losse bijlage. Het is mogelijk om af te wijken van het gemeentelijk parkeerbeleid indien wordt aangetoond dat de behoefte aan parkeerplaatsen ten behoeve van werknemers en bezoekers voor nu en in de toekomst een andere behoefte, dan gesteld in de gemeentelijke parkeernormeringen, met zich mee brengt.

Daarnaast dient er op ieder bouwperceel te worden voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen.

Om tot een logische ontsluiting te komen is het wenselijk om de geplande "parallelweg" langs de Graaf Reinaldweg aan te sluiten op de Laaglandseweg. Eerder zijn er gronden uitgegeven die een mogelijke aansluiting niet zonder meer mogelijk te maken. Er zijn afspraken gemaakt met de betreffende grondeigenaar over een grondruil zodat de deze verbinding gemaakt kan worden.

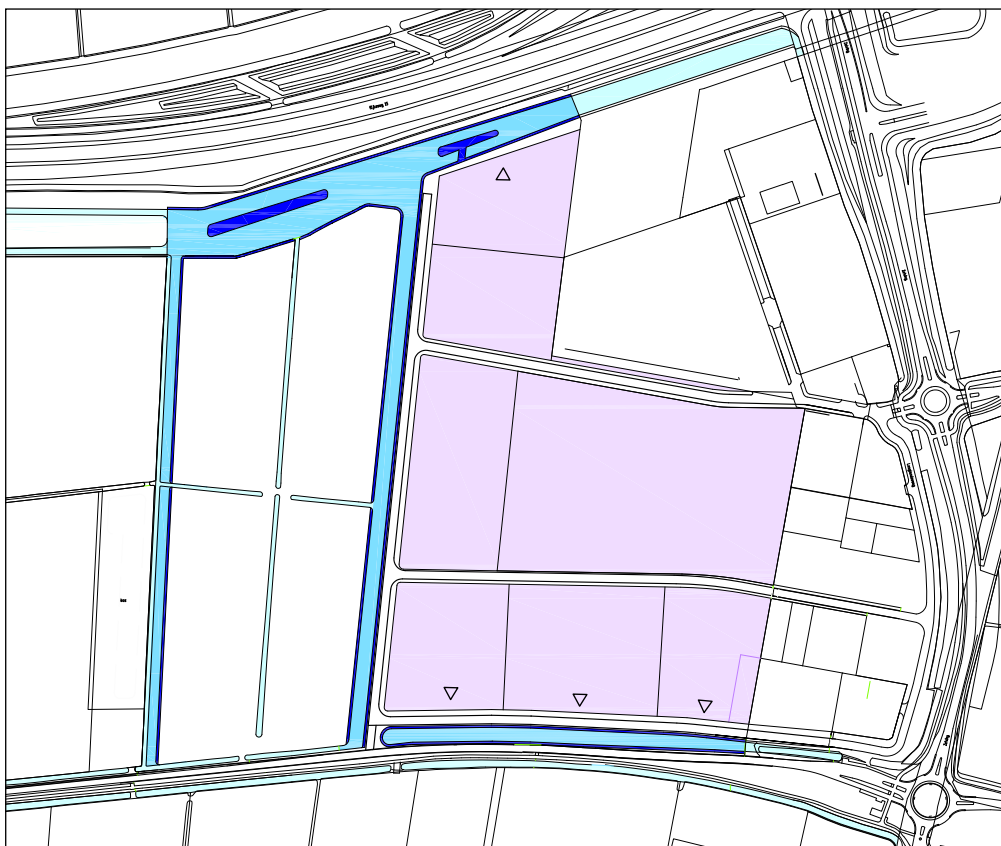


Verkeersstructuur Zeiving Noord en Zeiving Noord-West

Water

De sloot die als afsluiting diende voor de Zeiving-Noord wordt gedempt en wordt één op één teruggebracht in het stedenbouwkundig plan. Voor een groot deel is deze oppervlakte teruggekomen in de westelijk gelegen watergang die is gelegen langs de noord-zuid geörienteerde ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

Ook de bestaande sloten in het terrein zullen worden gecompenseerd in het plan ten behoeve van een adequate waterberging.



Water binnen het plan de Zeiving Noord-West

Naar aanleiding van de waterberging ter compensatie van de toename aan verharding is wordt ten westen van het bedrijventerrein een watergang verbreed.

Er kan met de in het stedenbouwkundig plan opgenomen oppervlakte water worden voorzien in voldoende waterberging voor van het plan (zie ook paragraaf 5.7), inclusief compensatie van de te dempen sloten.

Groen

De infrastructuur wordt langs de centrale hoofdontsluiting begeleid door een bomenrij. De noordelijkste aansluiting op de Laaglandseweg wordt aan de zuidzijde voorzien van een bomenrij. Ook de N830 (Graaf Reinaldweg) wordt begeleidt aan de beide zijden met een bomenrij. Dit is een bestaande bomenrij die gehandhaafd blijft. Het gebied ten noorden van het bedrijventerrein en ten zuiden van de rijksweg A15, wordt waterrijk met eventueel enkele laag gelegen (schier)eilandjes. Ten noorden van de locatie ligt de Herweijnsche Wetering. Deze deed voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienst als afwateringskanaal. In de ontwikkeling van het plan voor de Zeiving Noord-West krijgt de zone Herweijnsche Wetering veel ruimte voor water.

Tot voor kort werd de Herweijnsche Wetering begeleid met stevige bomenrijen. De zone is door de betreffende grondeigenaar ingeplant ten behoeve van houtproductie. Recent heeft de eigenaar van de zone ten zuiden van de A15 (dit is niet de grondeigenaar van het terrein voor de Zeiving Noord-west) het grootste deel van de bomenrijen gekapt. De verwachting is dat er nieuwe bomen aangeplant zullen worden ten behoeve van houtproductie. In aansluiting op dit beeld kan aan de noordzijde van het bedrijventerrein de Zeiving Noord-West worden voorzien in enkele (schier) eilandjes met beplanting.

Archeologie

In het plangebied zijn op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid verschillende archeologische (verwachtings)waarden aanwezig (zie ook paragraaf 5.8). Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt om de aanwezige (verwachtings)waarden zo goed mogelijk te beschermen. Het beschermen van de gronden met bepaalde archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied gebeurt door middel van het opnemen van meerdere dubbelbestemmingen.

4.3 Beeldkwaliteit

Gestreefd wordt naar een bedrijventerrein dat qua uitstraling aansluit op het reeds bestaande Zeiving Noord. Er zal duidelijk sprake zijn van een oriëntatie gericht op de Graaf Reinald weg en de A15. Ten aanzien van de uitstraling naar de A15 is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er binnen een zone langs de A15 geen grote voorzieningen mogen komen voor laden en lossen.



Referentiebeelden bebouwing de Zeiving Noord

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de voor het plangebied relevante milieuaspecten. Hierna volgt per milieuaspect het geldende toetsingskader, het uitgevoerde onderzoek en de conclusie van het milieuonderzoek. De uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

5.2 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is bepaald dat voor activiteiten, die zijn opgenomen onder onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. in het kader van een bestemmingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Activiteiten C en D lijst Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk bedoeld voor de regionale markt. Zeer grote bedrijven, zoals genoemd in de C en D lijst, zijn vanuit aspecten zoals externe veiligheid, milieubelasting en ruimtelijke impact op de omgeving niet gewenst in dit plangebied.

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat activiteiten die genoemd zijn in de lijst C en D zijn uitgesloten. Bedrijven die zodanige activiteiten uitvoeren dat ze boven de gestelde drempelwaarden uitkomen zijn derhalve niet toegestaan in dit plangebied.

Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 1,2 km ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Het betreft een gebied direct ten zuiden van de Waal dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied “Loevestein, Pompeveld & Kornische Boezem”. Daarnaast bevindt op circa 2,2 km ten noorden van de onderzoekslocatie het Natura 2000-gebied “Lingegebied & Diefdijk-Zuid”.



Ligging locatie (rood omlijnd) ten opzichte van Natura-2000 gebieden (geel/oranje)

Onderzoek

Mer-(beoordelings)plicht

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is mer-beoordelingsplichtig in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Gelet op de omvang van het project met een oppervlakte van circa 16 hectare en de afstand van minimaal 1,2 kilometer tot het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied zijn de effecten op het milieu beperkt te noemen, zie daarvoor ook de uitgevoerde natuurtoets in hoofdstuk 5.10.

De bestaande bedrijventerrein “De Zeiving Noord, de Zeiving Zuid, Vredebest” zijn nagenoeg geheel ingevuld met bedrijven. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijventerreinen inclusief het nieuwe bedrijventerrein Zeiving Noord West en Vredebest, bedraagt ca. 65 hectare. Dit is inclusief de nog in te vullen lege plekken die op de bestaande terreinen nog aanwezig zijn.



Bestaande bedrijventerreinen en nieuw bedrijventerrein Zeiving Noord West.

De plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

Planmer-plicht

Indien een bestemmingsplan het kader vormt voor een toekomstige besluit over mer(benoordelings)-plichtige bedrijfsactiviteiten, moet bij het bestemmingsplan een planMER worden opgesteld. Gelet op de beperkte omvang van de beoogde bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied is van een planmer-plicht geen sprake.

Dergelijke ontwikkelingen worden ook in de toekomst uitgesloten doordat mer-plichtige activiteiten in de planregels van het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Gevoelig gebied

Een mer-verplichting kan ook ontstaan uit ingrepen in een zogenaamd “gevoelig gebied”. Een gevoelig gebied is een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of een geldende structuurvisie.

De locatie is gelegen in het inundatiegebied van de voormalige Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Er zijn geen bouwwerken of dijken van de NHW gelegen in of in de nabijheid van het plangebied. Wel is het integrale monument NHW gediend met het behoud van de hierbij behorende openheid van het landschap. Op de locatie gaat het evenwel niet om het vrije schootsveld / om absolute openheid. In dit broekgebied kwamen tijdens het functioneren van de NHW al beplantingen voor zoals eendenkooien en de begeleidende beplanting langs de Herweijnsche Wetering (de waterloop ten zuiden van de A15).

Het oorspronkelijke open landschap is in zijn gaafheid inmiddels aangetast met diverse ingrepen:

- De aanleg van de snelweg A15 in oost-west richting
- De aanleg van de Betuweroute ten noorden van de A15
- De aanleg van de bedrijventerrein Zeiving Zuid vanaf de jaren '60 en Zeiving Noord vanaf de jaren '90.



Ligging plangebied met A15, Betuweroute en bestaande bedrijventerreinen

De oorspronkelijke openheid van het landschap en het inundatiegebied van de NHW is door de hierboven benoemde grootschalige ingrepen in de loop van de tijd reeds aangetast.

De nieuwe ontwikkeling is beperkt van omvang en wordt compact en efficiënt gekoppeld aan bestaande bedrijventerreinen.

Hoewel het plangebied in een het inundatiegebied van de NHW (een zgn. "gevoelig gebied") is gelegen is, vanwege de aantasting van de kenmerkende openheid van het landschap en de beperkte invloed van de uitbreiding, er geen basis voor een mer-verplichting.

In het provinciale beleid is de betrekkelijkheid van de openheid van het landschap op deze plek onderkend door het gebied in de Verordening Ruimte van de provincie Gelderland aan te merken als zoekzone Wonen en werken.

Met het plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt op meerdere manieren ingespeeld op de landschappelijke onderlegger:

- De bestaande richting van het landschap wordt overgenomen in de ruimtelijke opzet van het nieuwe bedrijventerrein
- De smalle sloten in noord-zuid richting worden verbreed tot structuur-bepalende watergangen
- De Herweijnsche Wetering aan de noordzijde van het plangebied wordt versterkt doorgetrokken in het plangebied met watergangen en beplanting.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5.3 Verkeer

Buro Rodoe heeft een onderzoek verricht naar de ontsluitingen van het bedrijventerrein (Buro Rodoe, Analyse aansluitingen plan Zeiving-Noord, lin-002.1, April 2014).

De rotonde (Azewijnseweg – Zeiving, N848) is conform de standaard rotondes buiten de bebouwde kom. De binnenstraal van het middeneiland is kleiner, zodat het overrijdbaar gedeelte groter is voor de LZV's. De aansluiting van de Laaglandseweg naar de Azewijnseweg naar de rotonde is niet geschikt voor LZV's. Deze aansluiting is wel geschikt voor vrachtwagens en opleggers, maar ze hebben de hele wegbreedte nodig om de bocht te kunnen maken. Aanpassing van deze aansluiting is, in deze omstandigheden, niet mogelijk.

De Zeiving (N848), de Graaf Reinaldweg zijn opgenomen als verbindende LZV-wegen. Het bedrijventerrein Industrieweg, ten zuiden van het plangebied is opgenomen als Kerngebied met LZV-wegen. Dit is ook mogelijk voor het plangebied, indien met het ontwerp rekening gehouden wordt met de benodigde boogstralen.

Uit de analyse blijkt dat de ontsluiting via de Azewijnseweg (variant 1) een hogere druk op de rotonde legt, maar de rotonde kan het wel aan. De intensiteit nadert de grens van de capaciteit van de toerit van de Zeiving (vanaf de A15). Op de rotonde rijden gemiddeld 16 pae's per minuut per kwadrant. Dit is 1 per 4 seconden. Wachtrijen zullen zeker ontstaan. Voor de andere toeritten wordt deze grens nog niet genaderd.

Indien er op de Azewijnseweg twee vrachtwagens opgesteld staan om de rotonde op te rijden, kan van de rotonde het verkeer niet via de Azewijnseweg de Laaglandseweg oprijden. Hierdoor zal er een wachtrij ontstaan, die gemakkelijk ook op de rotonde kan komen te staan. De mogelijkheid van het dichtslibben van de rotonde ontstaat dan.

Door de aansluiting op de Graaf Reinaldweg en de Laaglandseweg (variant 2) wordt de druk op de rotonde Zeiving – Azewijnseweg duidelijk minder. Een tweede aansluiting van het bedrijventerrein zorgt voor een eerdere spreiding van het verkeer, waardoor de druk op de rotonde met de Zeiving (N848) minder is. Het verkeer op de rotonde is in dit geval sterk noord-zuid (en v.v.) georiënteerd. Hierdoor kan het verkeer beter doorstromen.

Uit een reactie van provincie Gelderland blijkt dat een tweede ontsluiting niet noodzakelijk is en derhalve past een extra aansluiting op het provinciale wegennet niet. Terplekke is een calamiteitenontsluiting wel toegestaan. Het bestemmingsplan speelt in op de reactie van de Provincie door te kiezen voor een hoofdontsluiting op de bestaande rotonde.

Aanvullend is er een mobiliteitsonderzoek gedaan vooral om eventuele negatieve effecten op de rijksweg A15 uit te sluiten. Bureau Loendersloot heeft dit aanvullende verkeersonderzoek gedaan, gedateerd 22 september 2014. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek en de analyse van de Loendersloot groep blijkt dat de verkeerstoename die het bedrijventerrein Zeiving Noord-West veroorzaakt op de rotonde niet zorgt voor problemen bij het afwikkelen van het verkeer op de rotonde. Uit berekeningen van zowel Loendersloot als van de provincie Gelderland blijkt dat er op geen enkele tak van de rotonde structurele filevorming ontstaat. De maximale lengte van de wachtrij op de noordelijke tak van de N830 bedraagt circa 38 meter en zal niet terugslaan tot aan de toe- en afritten van de rijksweg A15.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan voor Zeiving Noord West zal de tweede fase van 7 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein komen te vervallen. In een aparte notitie van Econsultancy zijn de effecten van het verkleinen van het plangebied voor het aspect verkeer inzichtelijk gemaakt. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan werd berekend dat de verkeersgeneratie van het plan op een werkdag 3.000 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Uit de nieuwe berekeningen blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het verkleinen van het plangebied aanzienlijk zal afnemen naar circa 1.800 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersintensiteit op de Zeiving, tussen de rotonde en de aansluiting met autosnelweg A15, neemt als gevolg van het verkleinde plangebied met circa 900 motorvoertuigen per etmaal af ten opzichte van de situatie conform het ontwerp bestemmingsplan. Tussen de beide rotondes bedraagt de afname 300 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van de planverkleining.

Tevens is met de meerstrooksrotondeverkenner berekend dat met het herziene plan de capaciteit van de noordelijke tak (A15-Zeiving) 1307 pae/h bedraagt en de i/c verhouding 0,68. Dit houdt in dat er weinig tot geen congestie zal optreden. De maximale wachtrij zal afgerond 4 voertuigen bedragen en de gemiddelde wachtrijlengte bedraagt dan circa 38 meter.

De rapportage van Econsultancy d.d. 29 januari 2015 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.4 Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

In dit bestemmingsplan worden bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.2. Op basis van de richtafstand tabel uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient bij een categorie 4.2 bedrijf een minimale afstand van 300 meter (op basis van omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied) te worden gehanteerd tussen het bedrijf en een milieugevoelige functie.

Door de ontwikkeling van dit plan zal er geen milieugevoelige functie binnen de richtafstand van 300 meter komen te liggen. Alle gevoelige functies liggen op een grotere afstand.

5.5 Luchtkwaliteit

Door Buro Rodoe en EW Milieuadvies is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit (Buro Rodoe en EW Milieuadvies, Onderzoek Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Zeiving noordwest, lin-001, februari 2014).

Voor het onderzoek is uitgegaan van een representatieve invulling van het plangebied gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden. Hierbij is zowel voor emissies ten gevolge van (toekomstige) puntbronnen als voor de emissies van aankomend en vertrekkend verkeer uitgegaan van een 'worst case' benadering (voor de luchtkwaliteit meest ongunstige invulling van het gebied). Voor de meeste stoffen geldt dat in Nederland ruimschoots aan de betreffende normen wordt voldaan en toetsing achterwege kan blijven. Normen waar wel toetsing voor noodzakelijk is betreffen de jaar- en daggemiddelde norm voor PM10 en de jaargemiddelde normen voor NO2 en PM2,5.

Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van de geschetste uitgangspunten het plan niet leidt tot overschrijdingen van de betreffende grenswaarden voor luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ruim onder de betreffende grenswaarden blijft. Daarmee voldoet het plan aan de luchtkwaliteitsvereisten zoals verwoord in artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer (Wm). Vanwege de ruime onderschrijding van de normen wordt het plan ook vanuit 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar geacht.

5.6 Externe veiligheid

Buro Rodoe heeft een onderzoek verricht naar de externe veiligheid (Buro Rodoe, Onderzoek externe veiligheid, berekening groepsrisico, lin-001.3, april 2014).

Buro Rodoe een berekening gemaakt van het groepsrisico ten gevolge van de autosnelweg A15 en de Betuweroute ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zeiving Noord te Vuren. De beide transportroutes hebben een basisnetafstand van 32 meter ten gevolge van de autosnelweg A15 uit de as van de autosnelweg en 30 meter ten gevolge van de Betuweroute, gemeten uit de spooras. Beide basisnetafstanden kennen geen overlap met het plangebied. De beide transportroutes hebben ook een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter uit de zijkant van de route. Ook de PAG's kennen geen overlap met het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter onderzoekszone Groepsrisico.

In het volgende overzicht zijn het aantal slachtoffers per situatie en de normwaarde weergegeven voor beide transportroutes:

situatie	Betuweroute		Autosnelweg A15	
	Slachtoffers	Normwaarde F(N)	Slachtoffers	Normwaarde F(N)
Huidige situatie	144	0,008	261	0,027
Toekomstige situatie juridische mogelijkheden ontwerpplan (kantoren)	210	0,009	1573	0,715
Toekomstige situatie ontwerpplan de te verwachten situatie	152	0,008	291	0,044

Uit de tabel blijkt dat zowel de oriënterende waarde en de 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden wordt. Alleen bij de variant waarin het volledige bedrijventerrein wordt bebouwd met kantoren.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en kent een voorzet voor het advies van de regionale brandweer. Belangrijke aandachtspunten / adviezen hierbij zijn:

- Evt. realisatie van extra brandwerende en/of explosiewerende voorzieningen in een strook binnen in het plangebied, te bepalen in overleg met de brandweer.
- Schuil- en vluchtvoorzieningen in gebouwen, afhankelijk van de ligging van deze gebouwen binnen het plangebied,
- Voorkoming van 'domino effecten' bij realisatie van Bevi-bedrijven binnen het plangebied.
- Realisatie van voldoende bluswatervoorzieningen
- Risicocommunicatie aan werknemers en bezoekers van bedrijven.
- Volledige dekking van het plangebied voor alarmsirenes.
- Realisatie van een calamiteitenontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied
- Realisatie van Bevi bedrijven in de directe nabijheid van uitvalswegen wordt afgeraden.
- Realisatie van Bevi bedrijven alleen via een afwijkmogelijkheid binnen het bestemmingsplan,
- Waarbij voor een omgevingsvergunning voor het situeren van een Bevi-inrichting een berekening en verantwoording groepsrisico zal moeten worden overlegd.

Het bedrijventerrein zal door één hoofdontsluitingsweg worden ontsloten en een calamiteitenontsluiting en zijn van de risicobronnen af gesitueerd.

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland zuid. In een losse bijlage is het advies van de veiligheidsregio opgenomen. Hoewel een opzet met twee volwaardige ontsluitingen de voorkeur zou hebben, wordt het nu voorgelegde principe met één volwaardige ontsluiting en een calamiteitenontsluiting als voldoende geacht.

5.7 Watertoets

Econsultancy heeft een watertoets uitgevoerd (Econsultancy, watertoets "Bedrijventerrein Zeiving-Noord", project LIN.SRO.WTO, rapportnummer 13063374, versienummer D2, 26 januari 2015).

Het onderzoek trekt de volgende conclusies:

In de huidige planuitwerking is voldoende ruimte beschikbaar om de waterbergingsopgave te kunnen bergen.

Met het vastleggen van de uitgangspunten in de watertoets, en de huidige planuitwerking voorziet Econsultancy dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingsplan procedure. Aan de hand van de uitgangspunten dient het watersysteem in overleg met waterschap Rivierenland en de gemeente Lingewaal voorafgaand aan de realisatie van het plan nader uitgewerkt te worden in een rioleringsplan/ waterhuishoudingsplan. Bij uitwerking van dit plan zal aandacht worden besteed aan beheer- en onderhoudsaspecten en in samenhang daarmee de toegankelijkheid van de watergangen. Met het waterschap Rivierenland is afgesproken dat voor de waterbergingsopgave die buiten de bestemmingsplangrenzen wordt gerealiseerd, geldt dat deze zal worden opgenomen in de watervergunning.

5.8 Archeologie

Een van de belangrijkste punten van de archeologie in Lingewaal is het behoud in de bodem. Om precies te weten wat in de bodem zit heeft de gemeente Lingewaal in 2008 twee archeologische kaarten laten maken. Op de eerste kaart staat aangegeven hoe de ondergrond is opgebouwd en welke archeologische resten er aangetroffen worden. Dit is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. De tweede kaart geeft het gemeentelijk beleid weer en is gebaseerd op de waarden- en verwachtingenkaart. In 2011 zijn de kaarten volledig bijgewerkt. Ze zijn geldig vanaf 29 maart 2012.

De uitgangspunten uit de Archeologische beleidskaart zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit heeft geresulteerd in een 3-tal archeologische waarden die aansluiten op de bescherming zoals die in de beleidskaart is opgenomen.

Voor de gebieden met de dubbelbestemming Waarde archeologie geldt dat is vastgelegd dat er niet zonder meer gebouwd mag worden. Het gaat hierbij om werkzaamheden in de bodem die afhankelijk van de archeologische waarde een bepaalde diepte en/ of omvang hebben.

Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de werkzaamheden de gestelde grenzen van de dubbelbestemming overschrijdt zal er nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden, zoals gesteld in de regels van dit bestemmingsplan.



Archeologische Beleidskaart, gemeente Lingewaal (uitsnede)

5.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in nationaal landschap de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Ontwikkelingen die plaats vinden binnen dit nationale landschap dienen in de planvorming in te spelen op de specifieke kenmerken van dit landschap.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie was een verdedigingslinie. Water was het verdedigingswapen. Als de vijand eraan kwam, konden stroken weiland tussen Muiden en de Biesbosch onder water gezet worden. Het land werd daardoor moeilijk begaanbaar voor de vijand. De linie deed dienst van 1815 tot ongeveer 1940.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog, als de Duitsers over de onder water gezette gebieden vliegen, blijkt dat de Linie zijn verdedigingswaarde grotendeels heeft verloren. Tegenwoordig heeft de Nieuwe Hollandse Waterlinie een nieuwe functie. Het is nu een prachtig gebied, waarin je de geschiedenis volop kunt beleven.

De historie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is op de locatie weinig voelbaar omdat er geen herkenbare elementen van de verdedigingslinie in de vorm van forten, keringen of dijken aanwezig zijn. Wel is de openheid en de oriëntatie van het landschap met noord-zuid gerichte sloten zeer herkenbaar. Met de ontwikkeling van het ruimtelijk plan wordt op de oriëntatie van het landschap ingezet.

5.10 Natuurtoets

Econsultancy heeft een natuurtoets uitgevoerd (Econsultancy, Quickscan flora- en fauna, plangebied "Bedrijventerrein Zeiving-Noord", project LIN.SRO.ECO1, rapportnummer 13063375, 3 december 2013). Het rapport trekt de volgende conclusies:

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie de tabel op de volgende pagina – goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de sloop van de betreffende be-bouwing, middels aanvullend onderzoek, duidelijk te zijn of hier nestlocaties van de huismus, kerkuil en/of eventueel torenvalk, en/of verblijfplaatsen van een vleermuisensoort aanwezig zijn. Daarbij dient eveneens het belang van het overige deel van de onderzoeklocatie voor de betreffende soorten duidelijk te zijn. Tevens dienen voor aanvang van het dempen of vergraven van de wateren duidelijkheid te zijn of in de betreffende wateren beschermde vissoorten voorkomen.

Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van deze soorten aan de orde is. De mogelijke aanwezigheid van de betreffende beschermde soorten vormt echter geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen ongehinderd worden uitgevoerd.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot gebiedsbescherming wordt verwacht dat er geen verzuring en vermesting zal optreden in Natura 2000-gebieden door het beoogde plan. Geadviseerd wordt dit af te stemmen met het bevoegd gezag, in dit geval de provincie Gelderland.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op de gebouwen en overige terreindelen t.a.v. de huismus, de kerkuil en eventueel de torenvalk
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op de woning en de houten schuur
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee ¹	nee ¹	nee	¹ mits de lijnvormige elementen het donkere karakter behouden
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. algemene soorten als haas, egel, konijn en mol
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. algemene soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op het dempen/vergraven van de aanwezige sloten
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	ja	nee	nee	voor grote kaardebol geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		op ± 1,2 km	niet te verwachten ²	niet te verwachten ²	niet te verwachten ²	conclusie afstemmen met bevoegd gezag (provincie Gelderland)
EHS		op ± 500 m	nee	nee	nee	-

* Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, moeten middels een ontheffingsaanvraag vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Tabel aanwezigheid geschikte habitat

5.11. Bodem

Econsultancy heeft een bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin, plangebied "Bedrijventerrein Zeiving-Noord", project LIN.SRO.NEA, rapportnummer 13063373, versienummer D1, 13 december 2013).

Het rapport trekt de volgende conclusies:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn de volgende verdachte deellocaties onderzocht:

- deellocatie A: voormalige dieseltank;
- deellocatie B: agrarisch bedrijf;
- deellocatie C: betonpad.

Ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek niet verwacht dat sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig tot sterk siltige klei. Ter plaatse van de rundveestal en open loods bestaat de bovengrond voornamelijk uit zwak siltig, matig grof zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltige klei. Plaatselijk bestaat de ondergrond zwak tot sterk kleiig veen.

A: voormalige dieseltank

De bodem is plaatselijk tot 0,75 m -mv zwak puinhoudend. De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, zink en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

B: agrarisch bedrijf

De bovengrond/toplaag is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend en zwak tot sterk baksteenhoudend. Verder is er op het zuidwestelijk terreindeel plaatselijk een puinlaag aangetroffen. In het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen (fractie: >16 mm) aangetroffen.

De bovengrond/toplaag is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel, lood, zink, PCB en/of PAK. De ondergrond is licht tot matig verontreinigd met nikkel en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en kobalt. Hoogstwaarschijnlijk wordt de lichte tot matige nikkelverontreiniging, mede gelet op het ontbreken van een directe verontreinigingsbron voor nikkel op en/of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie, veroorzaakt door een natuurlijke bron. In de pleistocene rivierafzettingen komt plaatselijk van nature pyriet voor. Bij oxidatie van pyriet (bijvoorbeeld ten gevolge van verzuring) kan nikkel als een van de sporenelementen vrij komen. Dit natuurlijke proces is waarschijnlijk de oorzaak voor de aangetroffen nikkelverontreiniging.

Het grondwater is matig verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de (natuurlijke) aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

De op het maaiveld van het zuidwestelijk terreindeel van deellocatie B aangetroffen plaatmaterialen blijken asbesthoudend zijn. De plaatmaterialen (ASB-1 en ASB-2) bestaan uit chrysotiel-asbest (12,5%). Eén van de plaatmaterialen (ASB-2) bevat tevens crocidoliet-asbest (3,5%). Het asbest is hechtgebonden. In de mengmonsters (fractie: <16 mm) is geen asbest aangetoond. In de puinlaag en puinhoudende bodem is geen asbest aangetoond. Op basis van de analyseresultaten wordt de asbestconcentratie op het maaiveld geschat op circa 14,4 mg/kg d.s. (<interventiewaarde = 100 mg/kg d.s.).

Gelet op de aangetoonde asbestconcentratie op het maaiveld (<interventiewaarde), alsmede de afwezigheid van asbest in de (onderliggende) puinlaag/puinhoudende bodem bestaat er ons inziens géén reden voor een nader onderzoek asbest in bodem. De puinlaag/puinhoudende bodem is niet verdacht voor de parameter asbest. Mogelijk is sprake geweest van zwerfasbest.

C: betonpad

In de bodem zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen.

De bodem is licht verontreinigd met nikkel en verder plaatselijk licht verontreinigd met kobalt.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conclusies en advies

Op basis van onderhavig onderzoek wordt niet verwacht dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van ernstige bodemverontreinigingen, waarvoor sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Er worden met betrekking tot de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem derhalve ook geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.12 Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen die van planologische invloed zijn op de planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding).

6.1 Algemene juridische opzet

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en daarom uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Daarnaast vormt het bestemmingsplan een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden gelezen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en de op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals de bouwvlakken en bouwhoogten) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); artikel 1 wordt opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen zijn opgebouwd conform de standaard vergelijkbare bestemmingsplan en hebben zodoende een vaste opbouw (zie paragraaf 6.2).
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan en van toepassing zijn op alle bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2;
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerste een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen, waarna de regels van dit bestemmingsplan worden besproken.

Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van bedrijventerreinen Zeiving Noord-West met een juridisch-planologische regeling mogelijk te maken.

6.2 Regels

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de opbouw van de bestemmingen alsmede een artikelsgewijze toelichting van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Opbouw van de bestemmingen

In de regels is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd. Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de 'bestemmingsomschrijving'. Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam. Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving opgenomen, waarin een verdere uitleg over de bestemmingsomschrijving wordt gegeven. Vervolgens staan onder 'bouwregels' de regels voor het bouwen. In dit lid is aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden.

Voor de situering en maatvoering van gebouwen zijn er regels opgenomen met betrekking tot onder meer:

- **Bouwhoogte**
De maximale bouwhoogte voor gebouwen staat aangegeven op de verbeelding, hiernaar wordt in de regels dan ook verwezen.
- **Situering gebouwen**
Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing gezoneerd'. Voor de regulering van functies zijn bouwvlakken op de verbeelding aangeduid. Enkel binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hieronder volgt een toelichting van de regels per artikel.

6.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

6.3.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De afzonderlijke bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 3 en verder van de regels. Hieronder volgt een overzicht en korte beschrijving van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Bedrijventerrein

In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan die zijn vermeld in bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels (maximaal categorie 4.2). In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn bij de diverse bedrijven voor de diverse milieufactoren, zoals geur, stof en geluid, afstandsmaten aangegeven. Het gaat daarbij om afstanden van bedrijven tot milieugevoelige functies.

Overige specifieke aanduidingen

Binnen het plangebied worden binnen een zone ook andere functies dan bedrijven mogelijk gemaakt. Aan de westzijde van het gebied met de bestemming "Bedrijventerrein" wordt ook detailhandel in volumineuze goederen mogelijk gemaakt.

"Mogelijk zwaar geluidhinderlijke inrichtingen" Wet geluidhinder

De vestiging van "mogelijk zwaar geluidhinderlijke inrichtingen", in de zin van de Wet geluidhinder, is in dit gebied niet toegestaan. Dergelijke bedrijven zouden een te groot beslag leggen op de milieuruimte in het gebied en daarmee op de vestigingsmogelijkheden van andere bedrijven.

Bevi bedrijven

Nieuwe bevi-inrichtingen zijn binnen dit bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de voorwaarden uit het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid kan hier nog van af worden geweken.

Wegen en andere bijbehorende voorzieningen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn naast bedrijfsvestigingen ook wegen met bijbehorende voorzieningen toegestaan, ter ontsluiting van de betreffende bedrijven. Tevens zijn fiets- en voetpaden, water, groen, parkeervoorzieningen, nutsgebouwtjes e.d. toegestaan.

Kantoren

Nieuwvestiging van zelfstandige kantoren binnen de bedrijfslocatie Zeiving Noord-West is niet toegestaan. Realisatie van een bij een bedrijf behorend kantoor wordt wel mogelijk gemaakt. Dit tot een maximum van 1.500 m² bruto vloeroppervlak aan kantoor per bedrijfsvestiging.

Bedrijfswoningen

Op de bedrijventerreinen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. In een moderne bedrijfsvoering is een bedrijfswoning in principe geen noodzaak meer en bovendien kunnen bedrijfswoningen belemmeringen, met name qua milieuruimte, opleveren voor omliggende bedrijven.

Bouwregels

Aan het bouwen van gebouwen op bedrijventerreinen zijn alleen die eisen aan de situering, oppervlakte en andere maatvoering gesteld, die nodig zijn om een ruimtelijk en planologisch verantwoorde invulling van het gebied te verkrijgen.

In dat kader moeten gebouwen binnen bouwvlakken worden gebouwd, op een bepaalde afstand tot wegen en tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Langs de A15 is een grotere hoogte toegestaan dan in het overige plangebied.

Afwijken van bouwregels

Het bestemmingsplan bevat afwijkingsmogelijkheden voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen buiten het bouwvlak en de minimumafstanden tot perceelsgrenzen.

Afwijken van de gebruiksregels

Als zich een bedrijf voor vestiging aandient dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie valt dan is toegestaan, dan kan dat bedrijf mogelijk toch worden ingepast. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dat bedrijf worden toegestaan, mits het, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats bij recht zijn toegestaan. In de omgevingsvergunning kan worden gezien of eventuele maatregelen mogelijk en toereikend zijn. Deze afwijkingsprocedure zal in de praktijk gelijk oplopen met de toetsingsprocedure van de beoogde bedrijfsactiviteiten in het kader van de Wet milieubeheer.

Groen

Structuurbepalende groenstroken aan de randen van de bedrijventerreinen zijn bestemd als “Groen”. Met het toekennen van de specifieke groenbestemming wordt de groene waarde van deze stroken gewaarborgd. Bebouwing is binnen de groenbestemming uitgesloten.

Verkeer

De gronden in het plangebied met een vervoersfunctie hebben de bestemming “Verkeer” gekregen. Het gaat hier om de doorgaande wegen, bedrijfstoegangswegen, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen.

Naast het parkeren zijn ook groenvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, alsmede het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Delen van belangrijke watergangen in het plangebied zijn bestemd als “Water”. De watergangen met de waterbestemming hebben een structurele functie voor de waterberging en waterhuishouding en zijn daarom specifiek bestemd. Ook zijn er binnen de bestemming water overkluizingen en bruggen ten behoeve van verkeersvoorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie

Met de archeologische dubbelbestemmingen worden de mogelijke archeologische waarden zoals die zich in de bodem kunnen bevinden beschermd. De bescherming is vormgegeven door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem. Een aanvraag behorende bij een dergelijke omgevingsvergunning dient vergezeld te zijn van een door de bevoegde overheid geaccordeerd archeologisch onderzoek. De gemeente is in de meeste gevallen de bevoegde overheid. Per archeologische verwachtingszone gelden specifieke onderzoeksvoorwaarden. Het feit dat in het plangebied drie verschillende archeologische verwachtingswaarde liggen heeft er toe geleid dat in het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen archeologie zijn opgenomen.

6.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Antidubbelregel

Met de antidubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende (bouw) vergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

Het bestemmingsplan schrijft in de bestemmingen voor wat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud of afstand van bouwwerken mag zijn. Met dit artikel wordt de bestaande situatie die legaal tot stand is gebracht, maar die afwijkt van de bouwregels zoals die nu in het plan zijn opgenomen, toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat deze legale bouwwerken onder het overgangsrecht vallen.

Algemene gebruiksregels

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het gebruiksverbod opgenomen. Met de algemene gebruiksregels wordt aangesloten bij dit artikel door aan te geven wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt in het kader van dit bestemmingsplan. Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen wat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan. In het kader van dit bestemmingsplan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor de meeste bestemmingen is dit al duidelijk maar om discussie te voorkomen is dit in de algemene regels nogmaals als strijdig gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Algemene wijzigingsregels

Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verwijderen of aangeven van nadere aanduidingen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken. Meer specifiek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

6.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik welke niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in dit bestemmingsplan. Deze bouwwerken vallen en dit gebruik valt, mits er geen sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, onder het overgangsrecht. Dit betekent dat hoewel deze bouwwerken en dit gebruik niet positief is bestemd, zij toch mogen worden voortgezet onder dit bestemmingsplan. Voor deze bepaling is aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening, waarin het standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is voorgeschreven.

Slotregel

In de slotregel is opgenomen onder welke naam het plan gevonden kan worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. Het project komt voor risico van de initiatiefnemer. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

Indien er sprake zou zijn van planschade zijn dienen deze kosten door de particuliere initiatiefnemer te worden vergoed.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zeiving Noord-West' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend door Rijkswaterstaat, waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 5 juni 2014 gedurende zes weken tot en met 16 juli 2014 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis van de gemeente Lingewaal. Tevens heeft het bestemmingsplan digitaal ter inzage gelegen op www.lingewaal.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. In totaal heeft de gemeente 3 inspraakreacties ontvangen.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde Nota van inspraak en vooroverleg zijn de vooroverlegreacties en inspraakreacties verwoord, alsmede de reactie van de gemeente Lingewaal en de wijze waarop met de reacties in het ontwerp bestemmingsplan is omgegaan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 27 november 2014 gedurende zes weken tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis van de gemeente Lingewaal. Tevens heeft het ontwerp bestemmingsplan digitaal ter inzage gelegen op www.lingewaal.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

In totaal heeft de gemeente 5 zienswijzen op het Ontwerp bestemmingsplan ontvangen. In de bij dit bestemmingsplan gevoegde reactienota is weergegeven hoe de gemeente Lingewaal met de zienswijzen is omgegaan. De zienswijzen hebben geleid tot planaanpassingen waardoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Overzicht van losse bijlagen:

De onderstaande onderzoeken en notities zijn als losse bijlagen bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

1. Buro Rodoe, Analyse ontsluitingen te ontwikkelen Bedrijventerrein Zeiving-Noord, lin-002.3, april 2014
2. Buro Rodoe, Onderzoek externe veiligheid, berekening groepsrisico, lin-001.3, april 2014
3. Econsultancy, watertoets “Bedrijventerrein Zeiving-Noord”, project LIN.SRO.WTO, rapportnummer 13063374, versienummer D2, 26 januari 2015
4. Econsultancy, Quicksan flora- en fauna, plangebied “Bedrijventerrein Zeiving-Noord”, project LIN.SRO.ECO1, rapportnummer 13063375, 3 december 2013
5. Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin, plangebied “Bedrijventerrein Zeiving-Noord”, project LIN.SRO.NEA, rapportnummer 13063373, versienummer D1, 13 december 2013
6. Parkeerbeleid 2011, Gemeente Lingewaal
7. Brief Kwaliteitscommissie nieuwe Hollandse Waterlinie, 2 augustus 2013
8. Bereikbaarheidsadvies Veiligheidsregio Gelderland Zuid, 26 maart 2014
9. Buro Rodoe en EW Milieuadvies, Onderzoek Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Zeiving noordwest, lin-001, februari 2014
10. Loendersloot groep, onderzoek Verkeersafwikkeling Zeiving-Noord, 22 september 2014
11. Econsultancy, notitie verkeerseffecten door verkleining plangebied, 29 januari 2015
12. Nota van inspraak en vooroverleg van de gemeente Lingewaal d.d. 13 november 2014
13. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan van de gemeente Lingewaal d.d. 5 maart 2015

