



		
Behoort bij beschikking		
datum:	8-10-2019	
nr:	w-2018-0943	
 Richard Peters		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan APC

Locatie: Vulcaansoordterrein, Akkermansbeekweg Terborg

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	8
2.3 Planontwikkeling	8
3. Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Waterschapbeleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie	17
3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan	18
4. Haalbaarheid	20
4.1 Milieuaspecten	20
4.1.1 Bodem	20
4.1.2 Akoestiek	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	23
4.1.4 Externe veiligheid	24
4.1.5 Bedrijvigheid	26
4.2 Overige aspecten	27
4.2.1 Flora en fauna	27
4.2.2 Water	29
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.2.4 Verkeer en parkeren	34
4.2.5 Duurzaam bouwen	35
4.2.6 Kabels en leidingen	35
5. Economische uitvoerbaarheid	36
6. Samenvatting en conclusie	37

Bijlagen: Quickscan natuurtoets, bureau Staring advies b.v., rapportnr. 1891, 16 juli 2018;
Archeologische bureauonderzoek, Synthebra, rapportnr. S180090, 11 januari 2019;
Brandveiligheidsonderzoek, Adviesbureau RBG, rapportnr. 118280r02 v. 3, dd. 22 05 2019;
Beplantingsplan groenstrook, Planburo Oosterink, 19 juli 2018.

Colofon



Opdrachtgever	: J. Wensink, APC Uift
Project	: Vulcaansoord Terborg/Gaanderen
Projectleider	: F. van Elk, Consign
Datum	: 23 mei 2019, concept 9
Rapportnummer	: PBO18071901.8
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De heer J. Wensink van APC (algemeen pallet centrum) uit Ulft heeft het planvoornemen tot realisatie van een productie- en opslaghal voor het palletcentrum op het voormalige bedrijfsterrein van de ijzerfabriek Vulcaansoord in Terborg/Gaanderen aan de Akkermansbeekweg.

Het bedrijfsterrein kent een zonering in 2 milieucategorieën. Het bouwplan past niet een op een op deze zonering. Voor de bedrijfsvestiging dient daarom een procedure voor inpassing in het bestemmingsplan te worden gevolgd.

Het plan voor de het palletcentrum (hierna: "bouwplan APC") is voorgelegd aan de gemeente en de omgevingsdienst Achterhoek. Deze hebben aangegeven dat het initiatief in beginsel past in de visie op de gebiedsontwikkeling. Het bevoegd gezag is, onder voorbehoud van een goede Ruimtelijke Onderbouwing, bereid medewerking te verlenen aan de aanpassing van het bestemmingsplan en inpassing van het bouwplan APC.

Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de opdrachtgever J. Wensink en de projectleider F. van Elk van Consign, opdracht gegeven de ruimtelijke onderbouwing te vervaardigen.

Dit rapport is de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken.



Toegang plangebied Toekomstweg vanaf de Slakweg, Gaanderen (noordzijde)

Bron: Google Streetview

1.2 Plangebied:

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Akkermansweide, deels in de gemeente Oude IJsselstreek en deels in de gemeente Doetinchem, direct ten noorden van de Oude IJssel en de Akkermansbeek.



Regionale situering Bouwplan APC

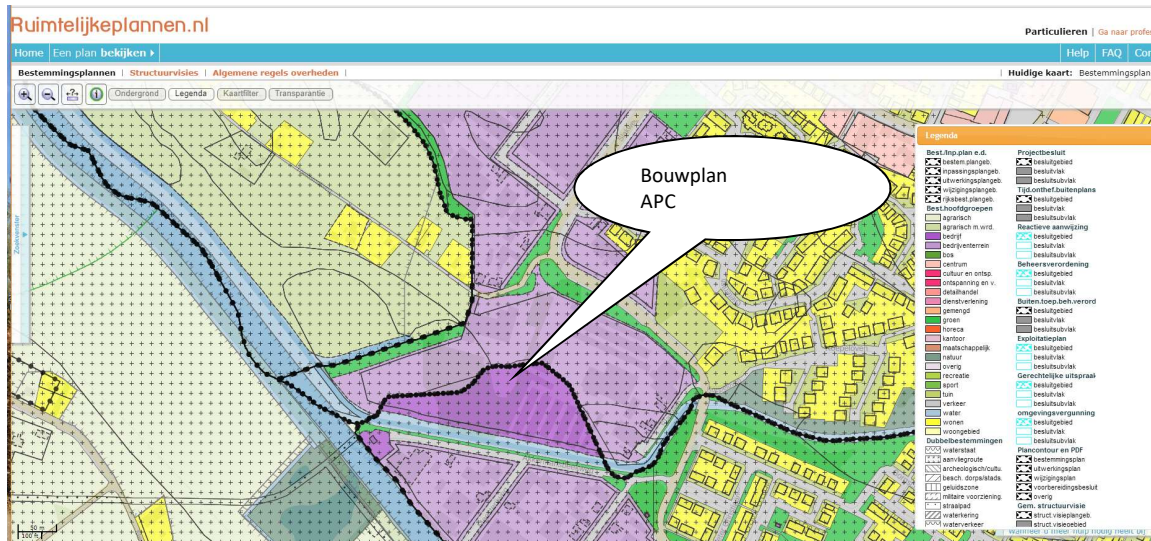
Bron: Google Earth.

Het bouwplan APC is geprojecteerd op de locatie van de voormalige ijzerfabriek Vulcaansoord op de grens van de gemeenten Oude IJsselstreek en Doetinchem.



1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied, valt deels in het bestemmingsplan 'Kom Terborg 2011', (NL.IMRO. 1509.BP000074-DE01) vastgesteld en geheel onherroepelijk 17 augustus 2012, en het bestemmingsplan 'Gaanderen-2017', (NL.IMRO.0222.GAB001-0002) vastgesteld en geheel onherroepelijk 6 juli 2017. Het oostelijke deel ligt in de gemeente Oude IJsselstreek (donker paars) , het westelijke deel in de gemeente Doetinchem (lila).



Aan de noordwestelijke grens van het plangebied is een groenstrook bestemd als buffer tussen het bedrijventerrein en het rivierweide landschap langs de Oude IJssel.

De delen van het terrein hebben een verschillende milieucategorie. Het westelijke deel (gemeente Doetinchem) heeft een milieucategorie 3.2 en het oostelijke deel (gemeente Oude IJsselstreek) een milieucategorie 3.1. De milieucategorie 3.2 staat een zwaardere categorie bedrijven toe. Het beoogde bouwplan APC betreft een bedrijf dat op basis van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" valt onder de milieucategorie 3.2 zijnde "Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout". Het bouwplan past derhalve wel in het Doetinchemse deel van het bedrijventerrein maar niet in het deel van de gemeente Oude IJsselstreek. Voor het Doetinchemse deel is sprake van een kleine overschrijding van het bestemde bouwvlak. Dit is onder voorwaarden aanvaardbaar en te regelen in de omgevingsvergunning. De bestemde groenstrook dient dan een passende invulling te krijgen. Het bouwplan APC betreft de realisatie van een 2-tal gebouwen/hallen (Productie en Opslag) die uit oogpunt van logistieke belangen zijn geprojecteerd op hoofdzakelijk het oostelijke deel, gemeente Oude IJsselstreek (zie paragraaf 2.3).

Voor de realisatie van het bouwplan dient dan het bestemmingsplan te worden gewijzigd c.q. de milieucategorie voor bedrijvigheid in het deel binnen de gemeente Oude IJsselstreek te worden aangepast. Binnen de gemeente Doetinchem is de afwijking van het bestemmingsplan middels voorwaarden in de omgevingsvergunning te regelen.

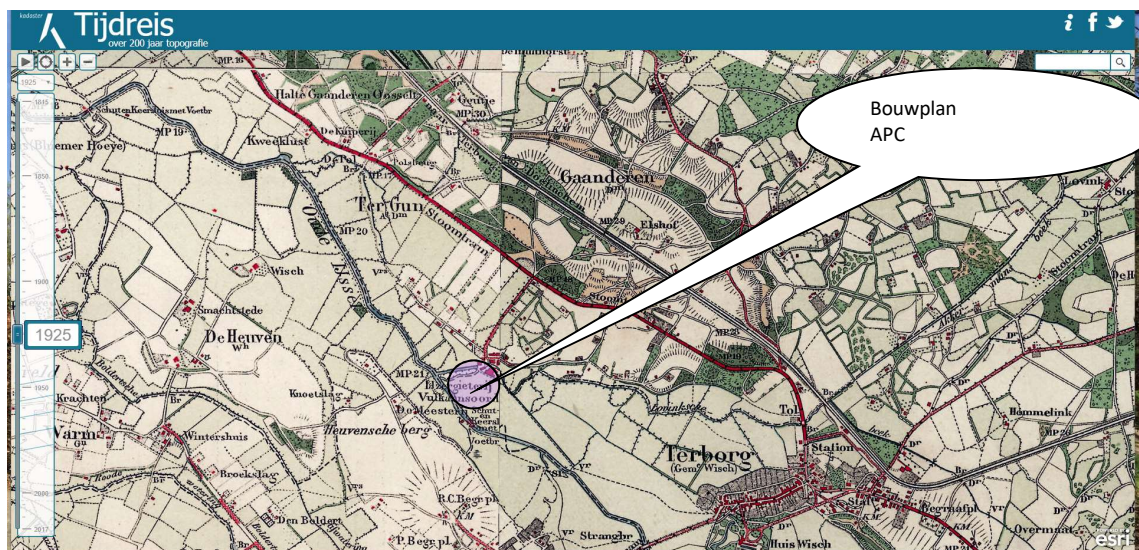
Conclusie:

Het Bouwplan APC voor de realisatie van een tweetal gebouwen voor productie en opslag van pallets past niet in het vigerende bestemmingsplan voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein liggende in de gemeente Oude IJsselstreek. Ten behoeve van de inpassing dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

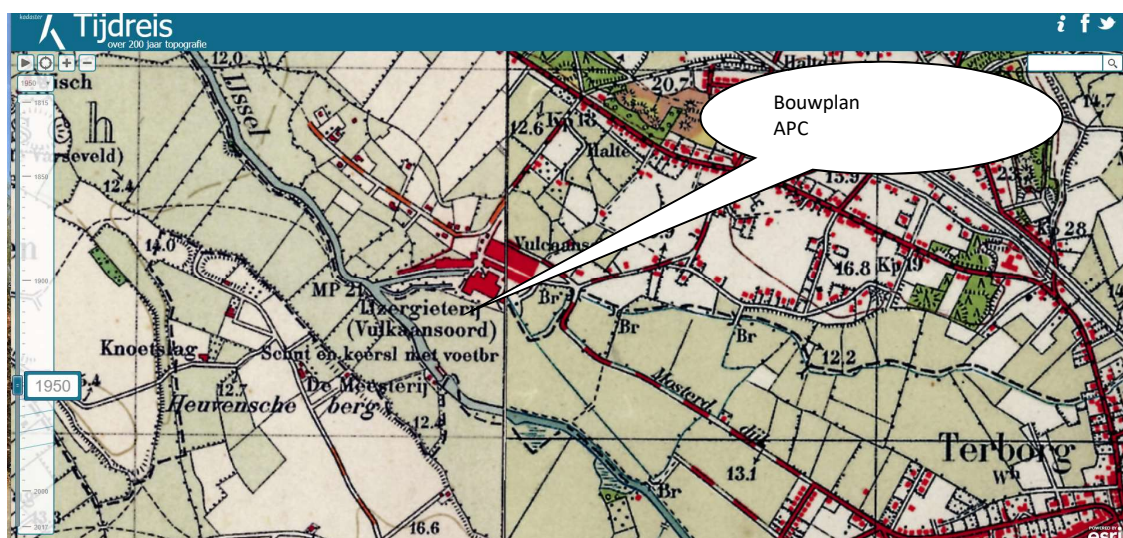
Het plangebied Vulcaansoord in Terborg/Gaanderen ligt in het historische stroomdal van de Oude IJssel en ten zuiden van de rivierduinen gordel van Gaanderen en Terborg. In het stroomdal van de rivier (oorspronkelijk het stroomdal van de Rijn) werden door afzettingen banken met ijzeroer gevormd welke de basis vormde voor de vroege ijzerindustrie langs de Oude IJssel. De ijzerfabriek Vulcaansoord was een dergelijke industrie die tot ca. 1985 was gevestigd aan de Slakweg in Gaanderen. De Akkermansbeek liep oorspronkelijk midden door het plangebied.



Situatie 1925

Bron: Tijdreis (kadaster)

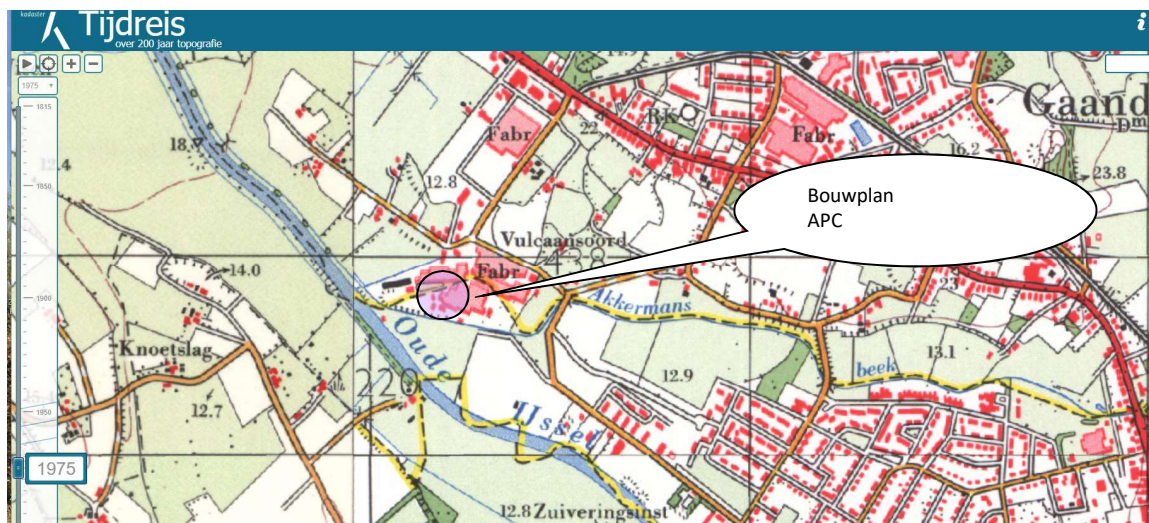
Rond 1950 was de ijzerfabriek gegroeid met gebouwen aan weerszijden van de Slakweg. De gebouwen lagen deels binnen de gemeente Doetinchem en deels van de gemeente Oude IJsselstreek. Het zuidelijke deel was voor opslag van materialen. Aan de westzijde was een “haven” gegraven waarmee ijzeroer van buiten de regio werd aangevoerd nadat het delven van grondstoffen binnen de regio was uitgeput.



Situatie 1950

Bron: Tijdreis (kadaster)

Langs de haven ontstonden aan de noordzijde ook gebouwen. Een gedeelte van de Akkermansbeek liep nog over het terrein.



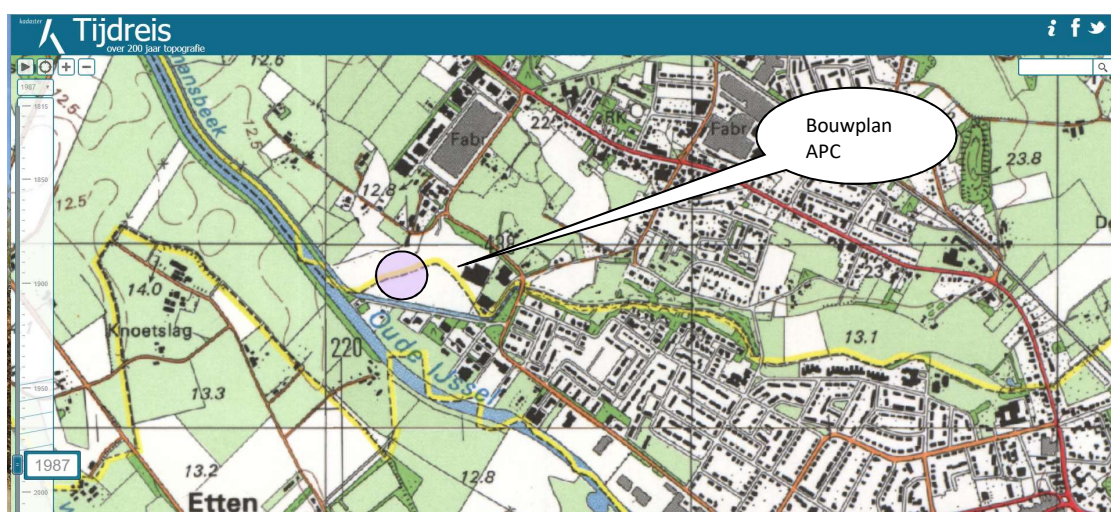
Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

In 1975 was de Akkermansbeek vergraven ten zuiden van de gebouwen op de huidige locatie en had de haven zijn functie verloren door aanvoer van grondstoffen via de weg.

De ijzerindustrie is daarna in een vrije val gekomen en het bedrijf is gestopt rond 1985 waarna alle gebouwen zijn gesloopt en alle puin van de sloop samen met de sintels van de smelterij die opgeslagen waren op het zuidelijke deel bij elkaar in een wal geschoven tegen de Akkermansbeek. Het terrein is afgedekt met een laag teelaarde in wisselende dikte. Het terrein is sterk verontreinigd door de historische bedrijfsvoering en vrijkomende stoffen waaronder zware metalen en olieën.

Dit betreft de huidige situatie waarin het voormalige terrein van de ijzerfabriek Vulcaansoord meer dan 30 jaar een braakliggend terrein was dat als een vervuilde en “blinde vlek” lag tussen de bedrijventerrein akkermansweide van Gaanderen en Terborg. Het terrein verwilderde en door opslag van wilgen en aanplant van sparren leek het terrein een geaccidenteerd rivierduin met begroeiing als buffer tussen Gaanderen en Terborg. Het terrein van vulcaansoord is later deels in gebruik genomen voor een bedrijf voor caravanstalling op het oostelijke deel van de voormalige fabriek. Het terrein Vulcaansoord is niet gesaneerd en een aandachtspunt in de provinciale milieuplannen maar zonder urgentie en wachtend op een “natuurlijke ontwikkeling” zoals de onderhavige.

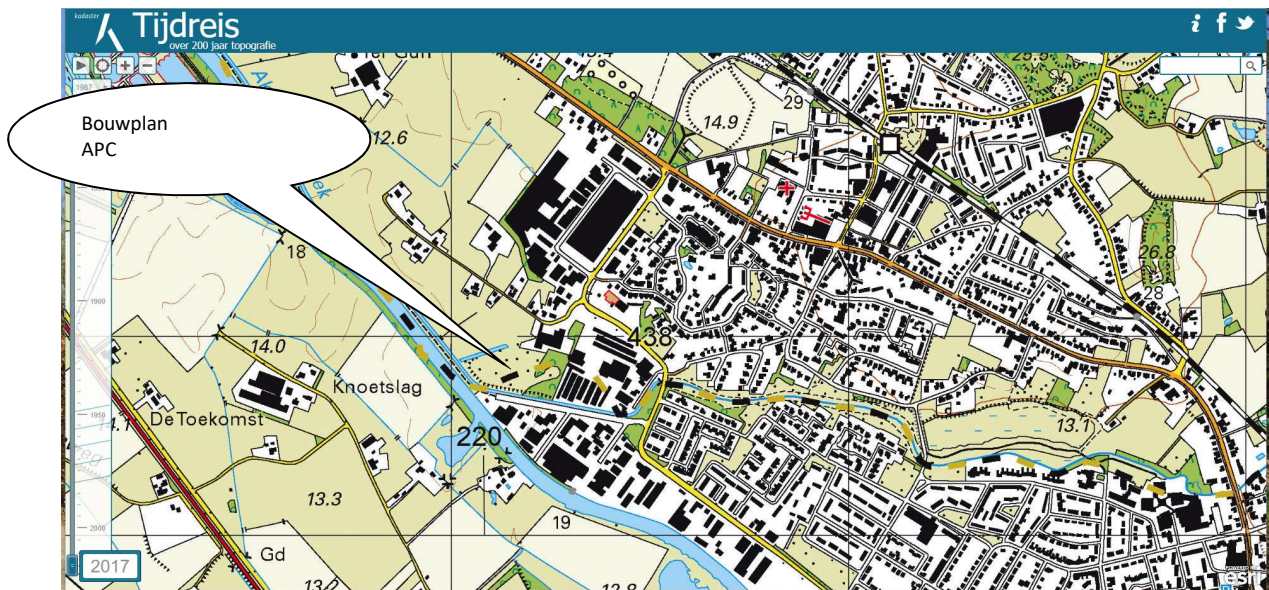


Situatie 1987

Bron: Tijdreis (kadaster)

2.2 Functies:

Het plangebied ligt op de grens van de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Akkermansweide van Gaanderen met de historische Toekomstweg met woonboerderijtjes tussen bedrijventerrein en plangebied. Ten oosten ligt een caravanstalling op een geëgaliseerd voormalig deel van de ijzerfabriek. Verder noordoostelijk liggen de woonbuurten Vulcaansoord van Gaanderen en Borgsche Rieten van Terborg. Ten zuiden van het plangebied en de Akkermansbeek ligt het bedrijventerrein Akkermansweide van Terborg als een langgerekte zone langs de Oude IJssel.

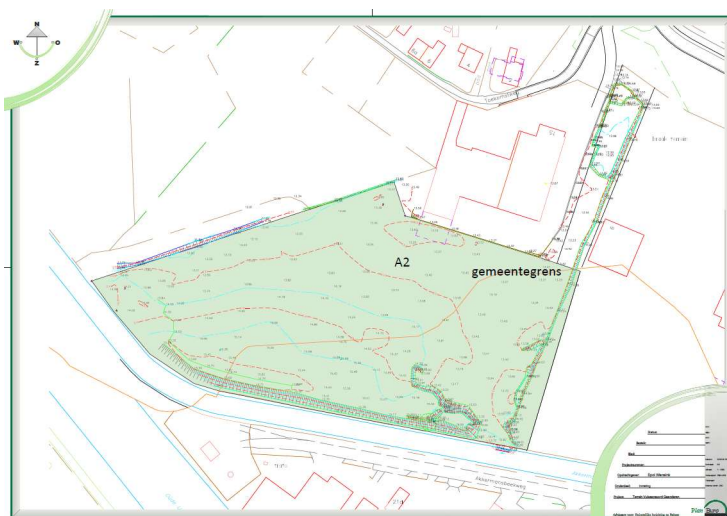


Uitsnede topografie en functies rondom het plangebied

Bron: Bron: Tijdreis (kadaster)

2.3 Planontwikkeling:

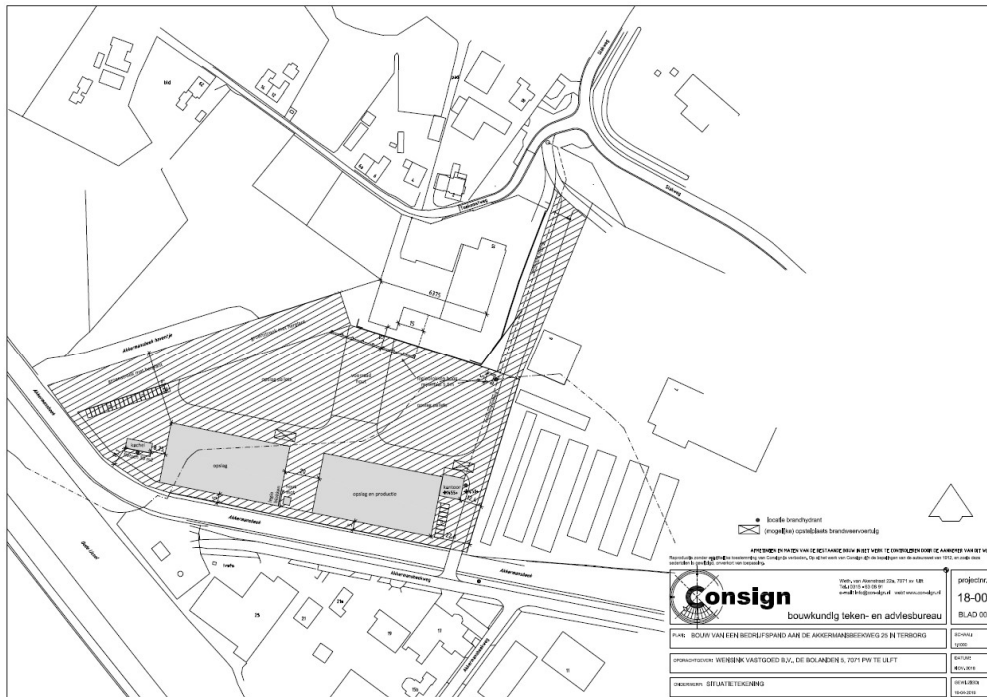
De heer J. Wensink van APC heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van het terrein Vulcaansoord en de voorgenomen realisatie van het bouwplan APC en de bedrijfsverplaatsing vanuit Uift.



Huidige situatie inmeting

Bron: Planburo Oosterink

Op basis van het provinciale beleid voor bodemsanering is een passend plan van aanpak de egalisatie van het bestaande terrein. Hierbij wordt de bestaande wal met puin en sintels op de zuidrand van het plangebied in een egaliserende uitvlakking verdeeld over het plangebied met uitzondering van de bestemde groenstrook noordwest. De geëgaliseerde puin en sintels worden daarna afgedekt met zand en schoon gebroken puin en voorzien van een verharding van Stelconplaten.



Voorontwerp plattegrond gebouwen en terreininrichting APC

Bron: Bureau Consign

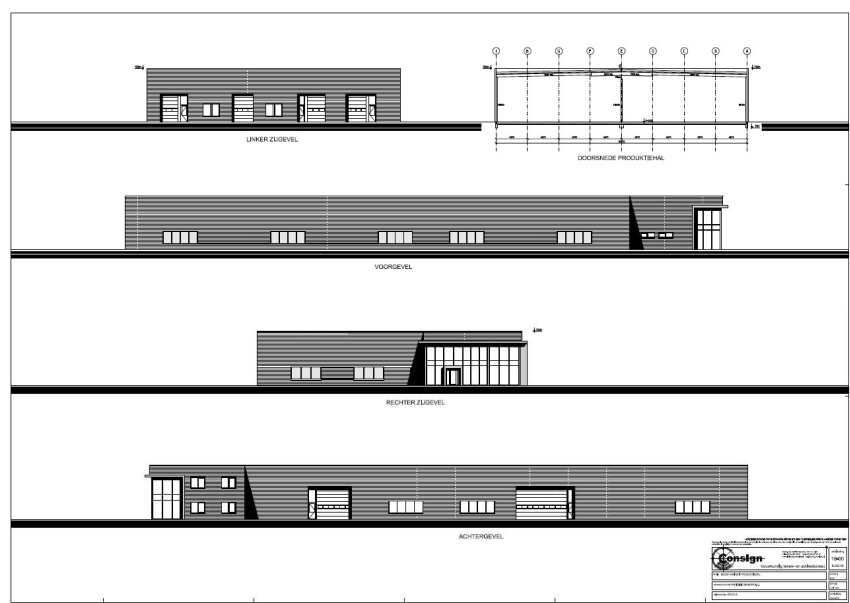
De gebouwen Productiehal en opslag zijn ontworpen door bureau Consign uit Ulft. De gebouwen komen parallel aan de Akkermansbeek(weg). Ten noorden van de gebouwen komt de opslag van hout en pallets. De toegang tot het terrein is vanaf de Akkermansbeekweg en met een nieuwe inrit vanaf de Akkermansbeekweg. Het terrein wordt landschappelijk ingepast met een groenplan (zie paragraaf 3.4.2)

Het hemelwater van terrein en gebouwen zal worden opgevangen en worden geïnfiltreerd in de groenstrook west en indirect lozen op de oude "haven" van Vulcaansoord. De haven loost indirect op de Akkermansbeek. Met deze inrichting is geen sprake van inspoeling van hemelwater in de vervuilde bodemlagen in de ondergrond van het terrein en dit is passend en voorwaarde in het saneringsplan van de provincie.



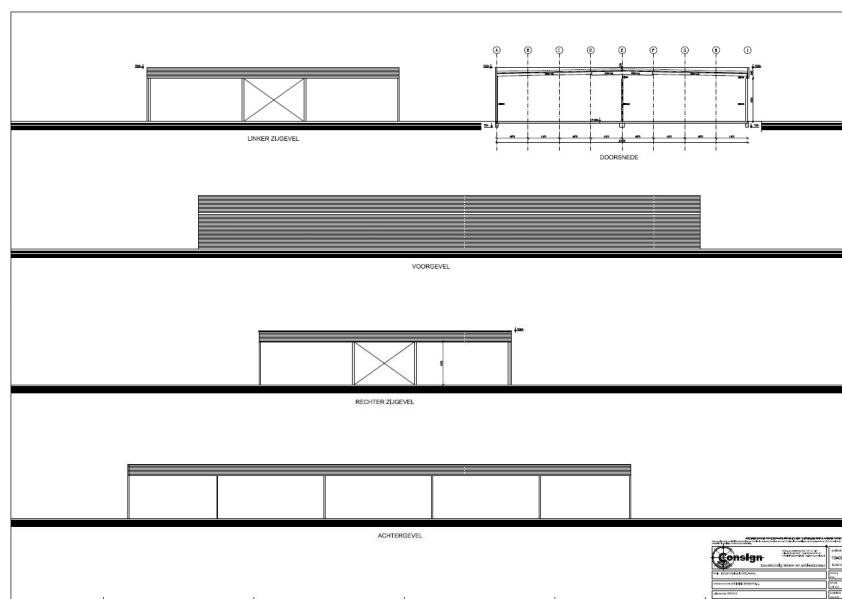
3D impressie nieuwbouw kantoor en productiehal APC (aanzicht noord-oost)

Bron: Bureau Consign



Gevels productiehal en kantoor APC

Bron: Bureau Consign



Gevels opslag APC

Bron: Bureau Consign



3D impressie nieuwbouw kantoor en productiehal APC (aanzicht zuid-oost)

Bron: Bureau Consign

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's en (her)inrichting van bedrijventerreinen.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van Bouwplan APC, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is.

De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor de (her)inrichting van bedrijventerreinen. Het betreft in de onderhavige situatie de herontwikkeling van een oud en vervuild industrieterrein naar een nieuwe bedrijfsfunctie.

In deze bedrijfsontwikkeling is sprake van een "natuurlijke ontwikkeling" waarbij de niet urgente sanering van het vervuilde terrein wordt gecombineerd met herontwikkeling.

Het Bouwplan APC past daarom in het Rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder

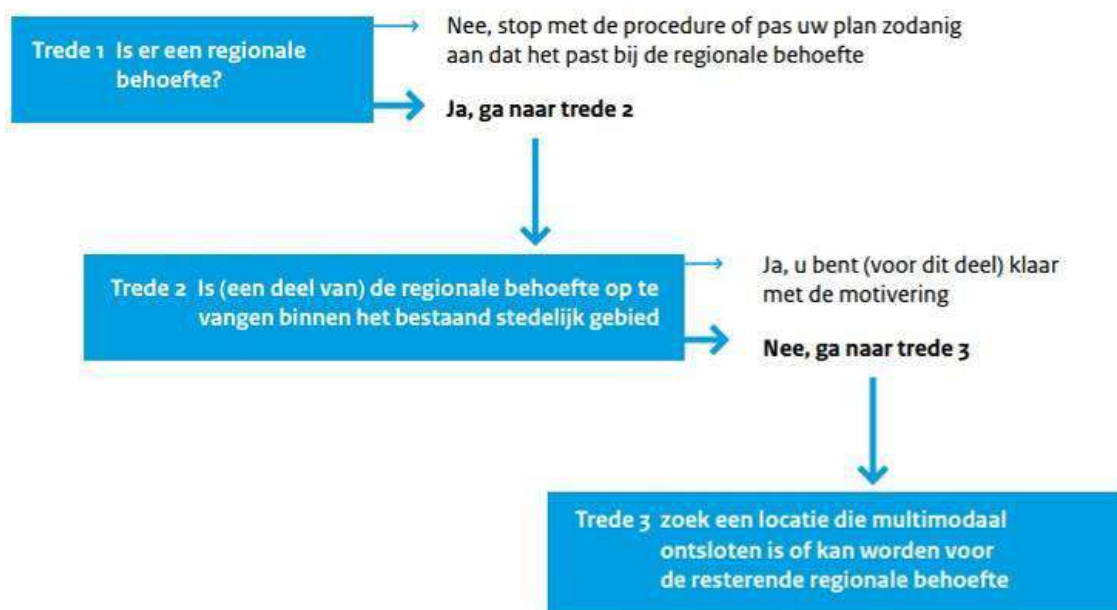
De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.



De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. De Ladder bestaat uit drie treden:

1. trede 1: Behoefte:
voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
2. trede 2: Binnen- of buitenstedelijk:
als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:
als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De navolgende afbeelding toont een schematisch overzicht van de treden van de Ladder.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Trede 0

Bij deze manier van presenteren lijkt het of de eerste stap die genomen moet worden het aantonen van de actuele regionale behoefte is. Maar daaraan vooraf gaat natuurlijk de vraag of de Ladder wel van toepassing is. Daarmee wordt bedoeld dat eerst vast moet staan of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij een "strengere uitleg" van het begrip "stedelijke ontwikkeling" zou nagenoeg ieder bouwplan daaronder vallen. Dat is echter nooit de bedoeling geweest.

In de eerste plaats blijkt dat uit de achtergrond van en motivatie bij de Ladder, zoals die is opgenomen in de SVIR. De Ladder is bedoeld om een goede afweging te kunnen maken bij de regionale planning van met name nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

In de tweede plaats blijkt dit uit de publicatie van de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" op de website de Rijksoverheid. In de Handreiking wordt een nadere omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" gegeven. Het gaat daarbij om:

- werken: (1) bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, (2) industrieterreinen (3) gemengde terreinen, (4) zeehaventerreinen en (5) kantoorlocaties;
- detailhandel: de Ladder richt zich op initiatieven voor stedelijke detailhandel in stedelijke centra, subcentra en in woonomgevingen en op de grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandelsvestigingen (woonboulevards, bouwmarkten, factory outlet, retailparken, et cetera);
- overige stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om overprogrammering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

In de derde plaats blijkt dit uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Na de inwerkingtreding van de Ladder in 2012 is er een stroom uitspraken van de ABRS op gang gekomen, waarbij op veel punten een nadere interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten, die nu als richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor negen woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat

nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

conclusie:

Een stedelijke ontwikkeling (zoals herontwikkeling bedrijfsterreinen) dient bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden en te voorzien in een behoefte.

Toetsing

Bestaand stedelijk gebied

De inpassing van bouwplan APC vindt plaats op het bestaande bedrijventerrein “Akkermansweide” in de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek. De bestemming van het terrein is voor bedrijven, alleen de milieucategorie is niet (geheel) passend voor de aard van de beoogde bedrijfsvoering.

De inpassing van bouwplan APC past in de lijn van herontwikkeling van het bedrijventerrein met aangepaste bedrijvigheid. De gelijktijdige sanering van de milieuproblematiek van het vervuilde terrein is een bijkomstig voordeel.

Conclusie:

De inpassing van bouwplan APC vindt plaats in een bestaand verstedelijkt gebied, past in de visie op bedrijfslocaties en is daarmee een passende en een duurzame stedelijke voorziening.

Behoefte

De bestaande locatie van APC in Ulft is te klein voor de beoogde bedrijfsvoering. Voor dit terrein in Ulft is belangstelling voor overname en groei vanuit bestaande bedrijven aldaar. Het bouwplan APC en haar bedrijfsvoering en bedrijfsdoelen passen op het bedrijventerrein Akkermansweide en het voormalige terrein Vulcaansoord. Daarmee voorziet zowel het afstoten van de huidige locatie als de herontwikkeling van de locatie Vulcaansoord in een behoefte.

Conclusie:

De herontwikkeling van het terrein Vulcaansoord met gelijktijdige sanering van milieuproblemen wordt ingepast in bestaand verstedelijkt gebied c.q. bestaand bedrijventerrein en voorziet in een behoefte voor herverdeling van bedrijfslocaties en optimalisatie van bedrijfsvoeringen.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet

langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

Conclusie:

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de Omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Omdat de ladder van toepassing is op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, komt de ladder hier apart aan de orde.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie paragraaf 3.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan is in deze paragraaf getoetst aan de landelijke ladder.



Bij goede ruimtelijke ordening hoort het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebieden en gebouwen te benutten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe gebieden of gebouwen. Een goede afweging vraagt om kennis van de bestaande voorraad, gekoppeld aan kennis over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland?
- zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Belangrijk is het voorkomen van het vastleggen van bijvoorbeeld woningbouwcapaciteit in uitleglocaties, waardoor transformatie van gebieden en/of (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte:

- alle nieuwe woningen dienen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda te passen,
- er moet een aangetoonde (regionale) behoefte zijn en de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is verder het volgende van belang:

- bij grootschalige ontwikkelingen is een afweging op grond van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik nodig. Een ontwikkeling is grootschalig als de situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (zoals milieuhinder, verkeersaantrekkende werking) het karakter van het betreffende gebied verandert.
- bij kleinschalige ontwikkelingen is een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig.

Onderzoek en conclusie

Het Bouwplan APC voldoet aan een behoefte en past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik en de gebiedsvisie voor het oude te saneren bedrijfslocatie Vulcaansoord.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening 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.

De Omgevingsverordening Gelderland richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Gelderland op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De (geactualiseerde) Omgevingsverordening Gelderland is op 13 december 2017 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

Onderzoek en conclusie:

Regionaal Programma Werklocaties

In het regionaal programma wordt aandacht gegeven aan o.a. het vitaal houden van de bestaande voorraad bedrijventerrein door herstructurering en revitalisering en het voorkomen van uitbreiding

van bestaande lokale bedrijventerreinen. De herontwikkeling van dit bedrijventerrein en de optimalisatie van bestaande lokale bedrijven past in de visie.

3.3 Waterschapbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel.

Het waterbeleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021.

Het waterschap ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd.

Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil en om het recreatief gebruik van water.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterplan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode (en aansluitend) worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw, industrie en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

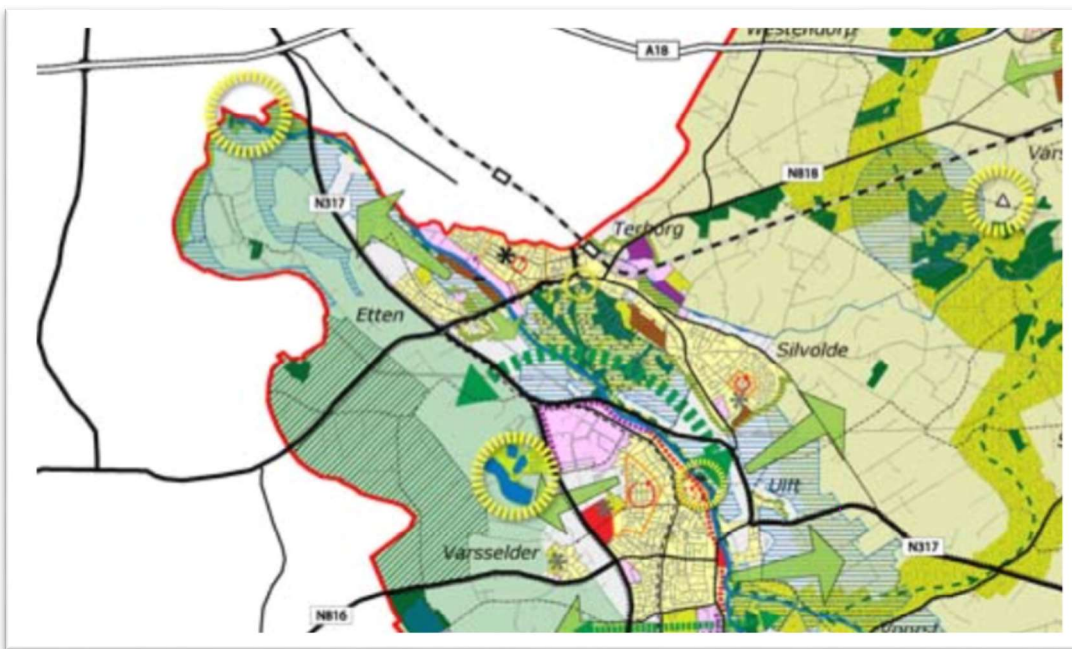
Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.

Een van de beleidspunten is de revitalisering en transformatie van oude bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Akkermansweide is in de afgelopen jaren gerevitaliseerd. De herontwikkeling van het onderhavige bedrijfsterrein Vulcaansoord past daarin. Een gedeelte van het bedrijventerrein Akkermansweide langs de Oude IJssel is voorzien zich eventueel te ontwikkelen tot woningbouw. Het gedeelte bedrijfsterrein Vulcaansoord past hier niet in mede gelet op de milieuproblematiek.



Structuurvisie 2025

bron: gemeente Oude IJsselstreek

Economische beleidsvisie gemeente Oude IJsselstreek 2017-2023

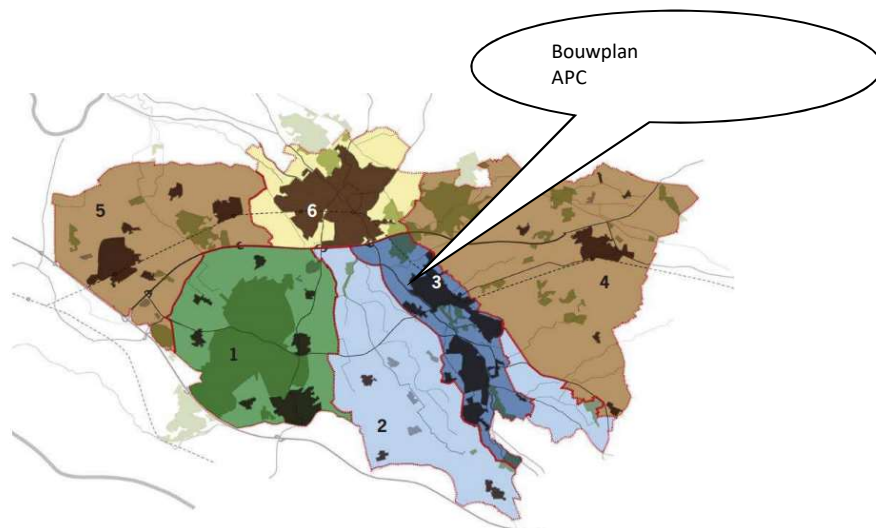
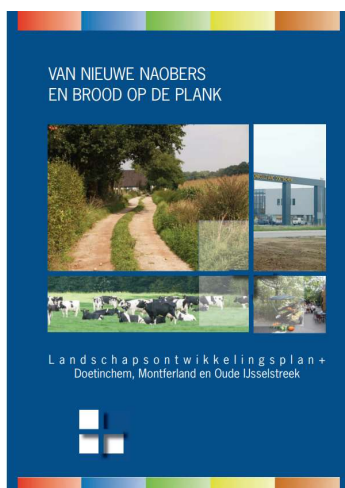
In de economische beleidsvisie zijn de ambities van de gemeente vertaald in acties om de lokale economie zich staande te laten houden en te laten ontwikkelen. De aanpassing van de milieu-categorie voor APC past hierin. De recente revitalisering van het bedrijventerrein Akkermansweide is enerzijds een inzet om de bedrijven goed te ontsluiten en anderzijds dit te doen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Onderzoek en conclusie

Het Bouwplan APC past in het ruimtelijk beleid en de toekomstvisie op het bedrijventerrein Akkermansweide en de economische beleidsvisie Oude IJsselstreek 2017-2023.

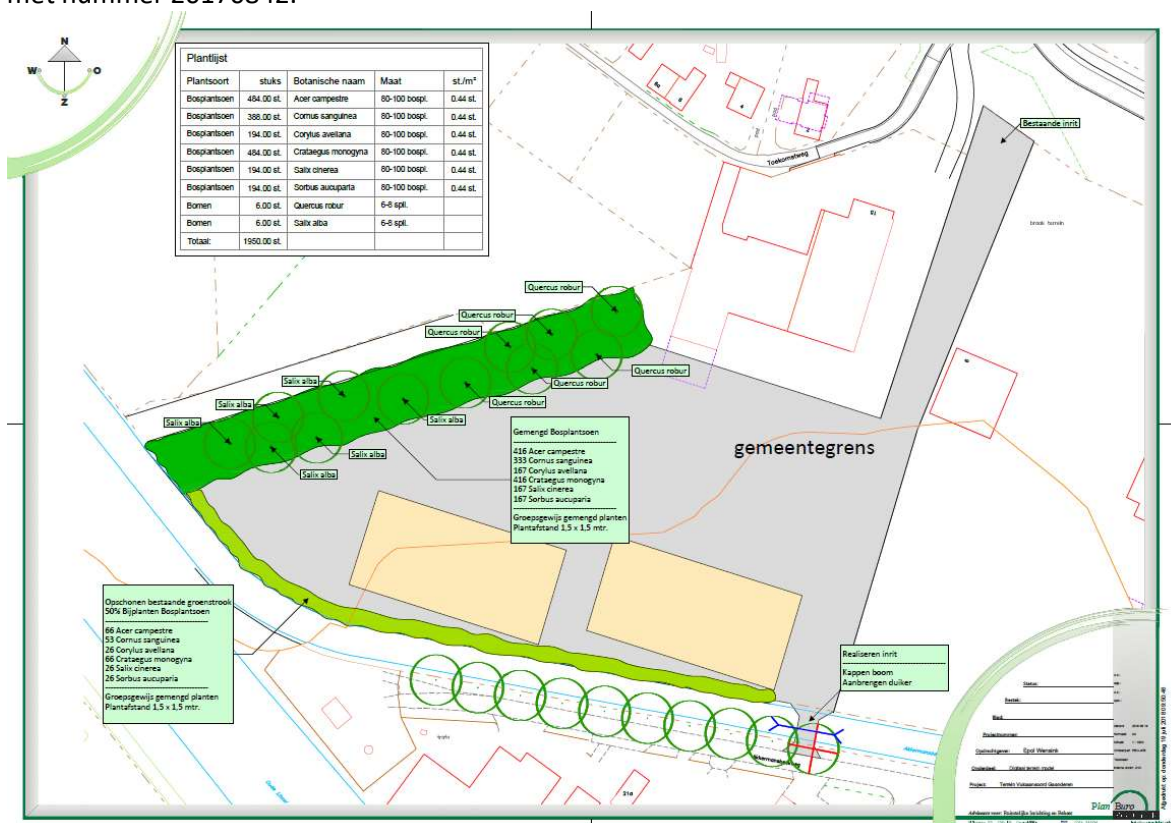
3.4.2. Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de gemeenten Doetinchem en Montferland landschapsbeleid geformuleerd. Het plangebied bouwplan APC ligt op de grens van de gemeente Doetinchem en Oude IJsselstreek met delen in beide gemeenten.



Voor de omgeving van het plangebied is deelgebied 3 relevant met een eigen werkboek vervat in het “ensemble van dorpen langs de Oude IJssel”.

Ten aanzien van het plangebied is geen specifiek beleid geformuleerd anders dan basis uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingszonering met groene buffer tussen bedrijventerrein en landschap. De aanplant van deze groenstrook is opgenomen in de plannen en uitgewerkt met onderstaand groenplan (groot formaat op bijlage). Dit zal worden uitgevoerd en is ook conform de verplichtingen op basis van de omgevingsvergunning van de gemeente Doetinchem met nummer 20170842.



Conclusie:

Het onderhavige Bouwplan APC belemmert geen groenwaarden indien invulling wordt gegeven aan de groenstructuur op basis van het bestemmingsplan Gaanderen 2017. Dit is het geval.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk.

De kwaliteit van de bodem binnen het geprojecteerde plangebied is in de afgelopen decennia veelvuldig onderzocht naar aanleiding van de historische bedrijfssituatie. Uit uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat op het gehele plangebied zware metalen en PAK wordt aangetroffen in de bovenste 1,5 meter. Plaatselijk overschrijden de gehalten de tussenwaarde en de interventiewaarden. De verontreiniging wordt gerelateerd aan de aanwezige slakken in de bodem. Incidenteel komen ook verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater voor. Naar schatting wordt de interventiewaarde van circa 1.500 m³ bodemvolume overschreden.

Daarnaast komen er op het terrein op diverse plaatsen licht verhoogde gehalten aan minerale olie voor in de bodem. Bij de kernen met hoge concentraties aan minerale olie is niet overal een direct aanwijsbare bron gevonden. Gezien de lange historie aan bedrijfsprocessen en de aard hiervan, mag worden verondersteld dat deze hieraan gerelateerd zullen zijn.

Tijdens de uitvoering van de bodemonderzoeken is op meerdere plaatsen puin in de boven- en ondergrond aangetroffen. Asbest in de bodem wordt derhalve niet uitgesloten. Naar aanleiding van uitgevoerde partijkeuringen van de bovengrond is gebleken dat de kans op een bijmenging met asbest groter dan 100 mg/kg ds gering is.

De uitgevoerde onderzoeken hebben betrekking op het volledige geval van bodem verontreiniging. Omdat sprake is van verontreinigingen veroorzaakt door de diverse bedrijfsprocessen uit het verleden, is sprake van een technische en ruimtelijke samenhang. Omdat de verontreinigingen allen gerelateerd zijn aan de voormalige bedrijfsprocessen van Vulcaansoord, is eveneens sprake van een organisatorische samenhang.

Omdat er sprake is van een interventiewaarde overschrijding van 25 m³ vaste bodem of meer, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform het gestelde in artikel 1 van de Wet bodembescherming. Voor het onderhavige gebiedsdeel is derhalve bij besluit van 28 november 2011 onder gevalnummer GE022200234 [Slakweg 7] de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid hiervan door de provincie Gelderland vastgesteld. Hierbij is gesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in met name de bodem, waarbij bij het huidige gebruik geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. Dit houdt in dat er bij gelijkblijvend gebruik van de bodem op grond van het gestelde in de Wet bodembescherming geen saneringsverplichting aanwezig is. Er is wel sprake van een saneringsverplichting op het moment dat men voornemens is om de functie van de locatie te wijzigen of dat er sprake is van voorgenomen bouwactiviteiten. Voor

de uitvoering van een sanering is in dat geval instemming noodzakelijk van het bevoegde gezag. In dit geval van de provincie Gelderland.

Nu er sprake is van zowel een functiewijziging van het plangebied als van het voornemen tot het uitvoeren van bouwactiviteiten, is het uitvoeren van een sanering noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe gebruiksfunctie. Hiervoor is door ECOPART BV te Doetinchem een BUS-melding uitgewerkt welke is gericht op de uitvoering van een functiegerichte sanering. Deze is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Op 3 september 2018 heeft de provincie Gelderland een ontvangstbevestiging toegezonden voor de ingediende BUS-melding waarin het voornemen tot de uitvoering van een functiegerichte bodemsanering voor de locatie Toekomstweg (Slakweg 7) te Gaanderen is uitgewerkt.

Gebaseerd op in het verleden en recent uitgevoerde bodemonderzoeken wordt voorgesteld om het onderhavige terrein te egaliseren in samenhang met de voorgenomen bouw en terreininrichting. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in combinatie met de uitvoering van het betreffende saneringsplan. Nadat het gehele terrein is geëgaliseerd, waarbij eveneens de van het terrein afkomstige grondwallen onderdeel uitmaken, zal deze van een laag gecertificeerd gebroken puin worden voorzien. Deze laag met een dikte van ten minste 0,2 meter dient tijdens de bouwfase van de opstallen tevens als afdeklaag voor de verontreinigde bovengrond. Zodra deze gebroken puinlaag op het gehele als opslagterrein in te richten terreindeel is aangebracht, is ter plaatse sprake van een gesaneerde locatie. Deze sanering is dan functiegericht uitgevoerd.

Naast het opslagterrein, waarop na de realisatie van de opstallen een verharding van stelconplaten zal worden aangebracht, is er ook een groenzone opgenomen in het plan. Ter plaatse van deze groenzone zal een laag schone grond (Kwaliteitsklasse Wonen) worden aangebracht met een dikte van ten minste 0,5 meter. Deze schone grond zal worden afgescheiden van de verontreinigde bodem door een worteldoek. Deze groenstrook dient tevens als infiltratiestrook. Zodra ook deze leeflaag is aangebracht, kan ook dit deel van de inrichting als functioneel gesaneerd worden aangemerkt.

Resumerend kan worden gesteld dat na de uitvoering van de voorgenomen en door de provincie Gelderland inmiddels goedgekeurde sanering, sprake is van een voor de beoogde functie geschikte locatie.

De uitgevoerde sanering dient in stand te worden gehouden. Indien op termijn terreininrichting of bouwwerken nodig zijn dan is een herbeoordeling en eventuele deelsanering nodig.

Conclusie

Met de functiegerichte sanering met egalisatie en afdekking met schoon puin en stelconplaten en een leeflaag in de groenstrook is ten behoeve van de realisatie van het bouwplan geen nader bodemonderzoek meer nodig.

4.1.2 Akoestiek:

Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Het onderhavige bouwplan ligt op meer dan 200m. van de Slakweg in Gaanderen en de nieuwe ontsluiting is naar de Akkermansbeekweg. Dit is ter plaatse een doodlopende weg op het industrieterrein Akkermansweide met alleen bestemmingsverkeer.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling geen geluidsgevoelige functie mogelijk maakt is voor een dergelijke bedrijfsmatige activiteit geen onderzoek nodig naar verkeerslawaai.

Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industriellawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industriellawaai).

Voor een palletfabriek zoals het bouwplan APC geldt een richtafstand van 100 m. tot woningen. Dit geldt niet voor bedrijfswoningen waarvoor de richtafstanden met 2 stappen naar beneden mogen worden bijgesteld en een richtafstand van 30m. geldt. De meest nabije bedrijfswoning ligt op meer dan 30m. De meest nabije woningen liggen aan de Toekomstweg in Gaanderen op meer dan 100m.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 29-05-2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM rekentool

Bron: Kenniscentrum InfoMil Rijkswaterstaat

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Bovendien is er sprake van een veel extensievere situatie ten aanzien van verkeer in relatie tot de oorspronkelijke situatie van een ijzerfabriek.

4.1.4 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

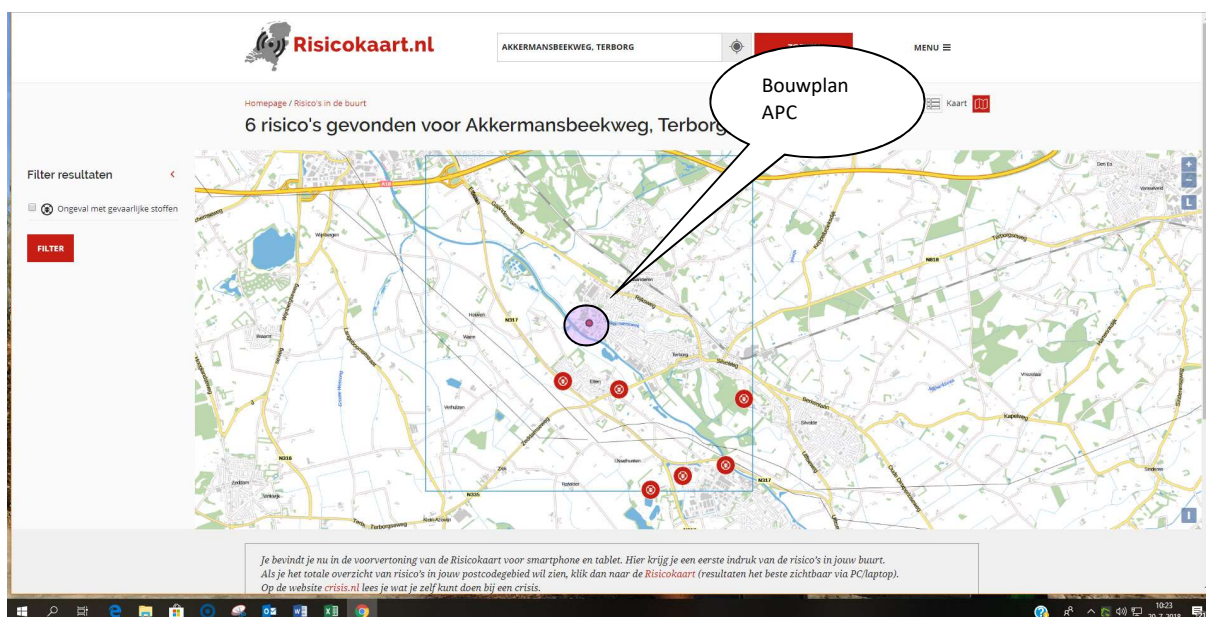
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



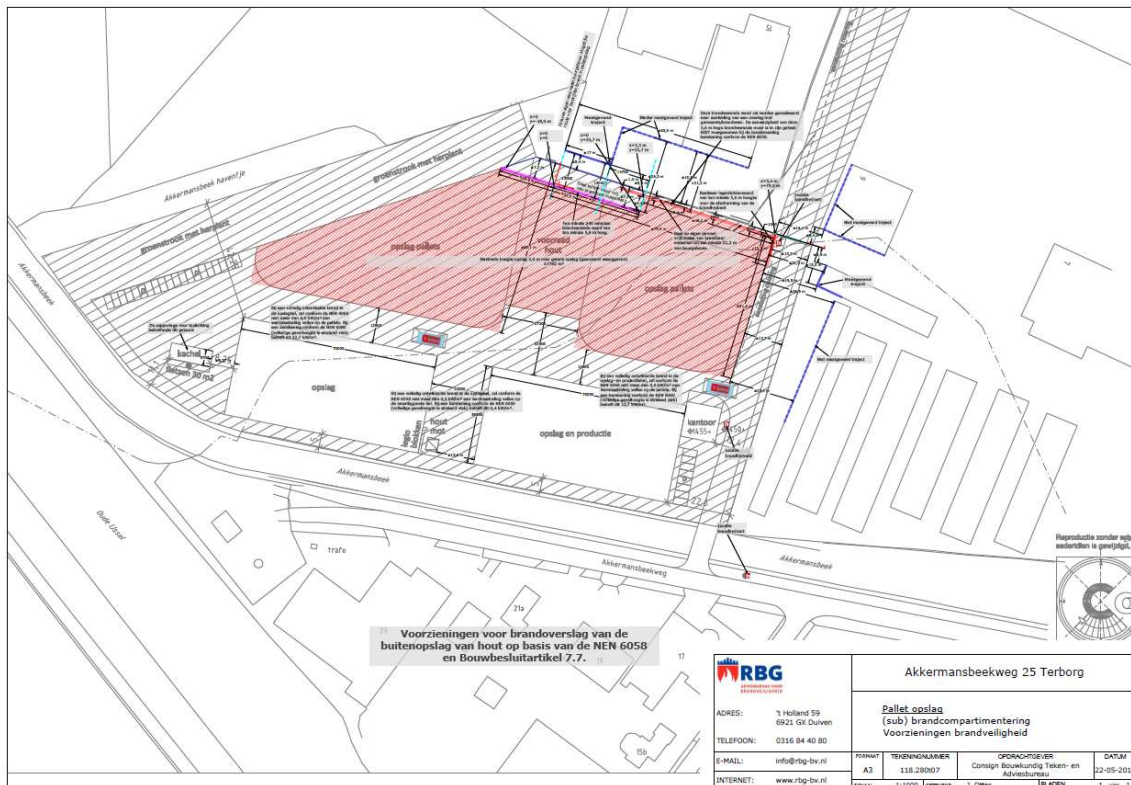
Risicokaart Externe veiligheid

Bron: Provincie Gelderland

Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied bouwplan APC zijn geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig, de meest nabije bronnen liggen op ruime afstand. De meest nabije zijn de brandstofverkooppunten van Mekers (Esso) en Shell, beiden in Etten op meer dan 1 km. Het meest nabije brandstofverkooppunt betreft garage Bosman in Gaanderen aan de Slakweg op ca. 600m. Dit verkooppunt wordt door het ontbreken van een LPG-installatie niet aangemerkt als risico-object.

De veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland adviseert op het terrein voorzieningen te treffen om de beheersbaarheid brand en de veiligheid te verbeteren. Deze worden meegenomen in de uitvoering volgens navolgend plan voor terreininrichting.



Terreininrichting en veiligheidsvoorzieningen (versie 22 mei 2019)

Bron: RBG/Consign

Door adviesbureau RBG is de situatie en beoogde bedrijfsinrichting beoordeeld op brandveiligheid. Het rapport met nummer 118280r02 versie 3 d.d. 22 mei 2019 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Geadviseerd wordt om een tenminste 5,6 m. hoge brandwerende muur aan de noordoostzijde op ten minste 13,0 m. afstand en ten minste 19,5 m. afstand aan de zuidoostzijde te realiseren. Daarnaast bluswatervoorzieningen in de vorm van twee geboorde putten van ieder 90 m3/uur te realiseren op eigen terrein. De inrichting voldoet hiermee aan de veiligheidseisen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.5 Bedrijvigheid:

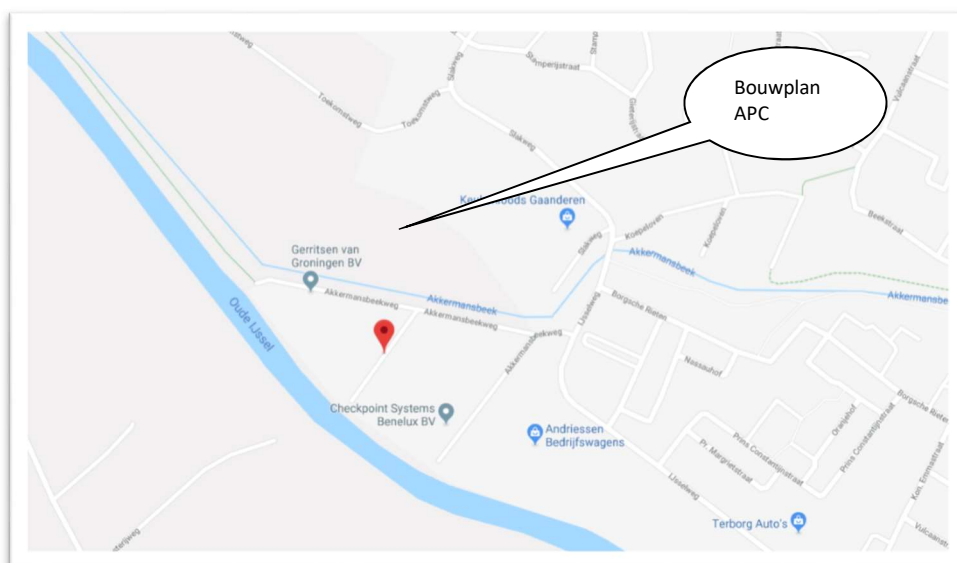
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit enerzijds dat moet worden beoordeeld of de bestaande woning aan de overzijde van de Akkermansbeekweg hinder kan ondervinden van de toekomstige bedrijvigheid.

Het Bouwplan APC ligt op het bestaande bedrijventerrein Akkermansweide. Het initiatief zelf heeft een SBI-code 16231 (timmerindustrie), dit betekent een grootste richtafstand van 30 m. voor het onderdeel geluid. Hier wordt aan voldaan.



Het Bouwplan APC ligt op ca. 40 m. van een bestaande bedrijfswoning. Dit is ruim buiten de grootste richtafstand.

Omliggende bedrijven zijn geen bron van hinder voor het initiatief en omgekeerd.

Conclusie

Het Bouwplan APC vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en de woning tegenover de productiehal aan de Akkermansbeekweg.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied betreft een in het voorjaar van 2018 met gemeentelijke vergunning kaal gesaneerd bouwterrein van een voormalige ijzerfabriek met randstroken beplanting.

De locatie is met een quickscan natuurtoets onderzocht door bureau Staring advies. Het rapport met nr. 1891 d.d. 16 juli 2018 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Op de rand van het plangebied blijft, passend binnen het bodemsaneringsplan, zoveel als mogelijk bestaande beplanting gespaard. Dan wordt ook voldaan aan de aanbevelingen van de natuurtoets en worden geen aspecten van de Wet natuurbescherming geschaad. Een ontheffing is dan niet nodig. De bestaande randbeplantingen blijven waar mogelijk behouden en worden aangevuld met nieuwe aanplant als buffer tussen het bedrijfsterrein en rivierweidelandschap ten westen van het plangebied. Behalve inpassing van bestaand groen wordt daarmee aanvullend randgroen conform het bestemmingsplan aangebracht.

Het bouwplan valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.

Indien de bestaande randstroken groen worden behouden en geen terreinverlichting zal worden gerealiseerd is er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Dit is het geval. De groensingels worden uitgebreid/aangevuld met de in het bestemmingsplan vereiste groenbuffer en er vindt alleen beperkte gevelverlichting gebouwen plaats waardoor geen lichtverstoring zal plaatsvinden gelet op de bestaande wegverlichting langs de Akkermansbeekweg.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt op een bedrijventerrein in de gemeente Oude IJsselstreek ten noorden van de Oude IJssel op de zandige hogere delen (9.00 m. + NAP) op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau” De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Oude IJssel in zuidelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand tot 3,5 m. – m.v. en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,5-2 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluviatieleformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Bortel, met een dikte van enkele meters. Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Gaanderen/Terborg op de zandige oeverwal goed tot zeer goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 3 m. (geheel profiel boven de grondwaterstand) is daarom in principe geschikt voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? (afvoer via bestaande drukriolering) 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard/bebouwd oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? (plaatselijk agv de stuwwal) 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja

	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooraf: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Puntsgewijs per aandachtsveld:

Natte Natuur

Het plangebied grenst aan de natte EVZ van de Oude IJssel maar het plan heeft hier geen invloed op.

Inrichting en Beheer

Langs het plangebied liggen watergangen in beheer bij het waterschap Rijn & IJssel. Langs deze watergangen ligt een beschermingszone van 5 m. Werkzaamheden in deze zone zijn vergunningplichtig. De inrichtingswerkzaamheden op het plangebied worden in een watervergunning geregeld.

Droogweer afvoer/riolering

Het vuilwater wordt op de gemeentelijke vrijervalleiding aangesloten middels een nieuwe leiding langs de Akkermansbeekweg. Deze is toereikend voor de bedrijfssituatie.

Waterbezwaar als gevolg van bebouwing en terreinverharding

Op basis van het gestelde in de uitgewerkte BUS-melding ten aanzien van de uit te voeren functiegerichte sanering, mag er geen infiltratie van regenwater plaats vinden in de met zware metalen, PAK en minerale olie verontreinigde bodemlaag. Deze verontreinigde laag wordt afgedekt met een laag gebroken puin en afgewerkt met stelconplaten. Het op deze gesloten verharding verzamelde regenwater dient te worden afgevoerd naar de tegen de verharding gelegen groenstrook west en de voormalige insteekhaven van de oude IJzerfabriek. Deze "haven" is niet rechtstreeks verbonden met de Akkermansbeek waardoor het hemelwater indirect wordt afgevoerd met bodempassage via de kade van de beek.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat uit uitgevoerde insitu-partijkeuringen van de bovengrond ter plaatse van de aan te leggen groenstrook blijkt, dat infiltratie ter plaatse mogelijk is omdat in de bovengrond van deze strook geen sprake is van sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Van uitspoeling naar het grondwater als gevolg van infiltratie zal derhalve geen sprake zijn.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt gebufferd en geïnfilteerd in de groenstrook west en indirect afgevoerd richting beek middels

bodempassage. Hierin zal ook een veiligheidsvoorziening (overlaat) voor calamiteiten en extremiteiten worden opgenomen.

Berekening waterberging:

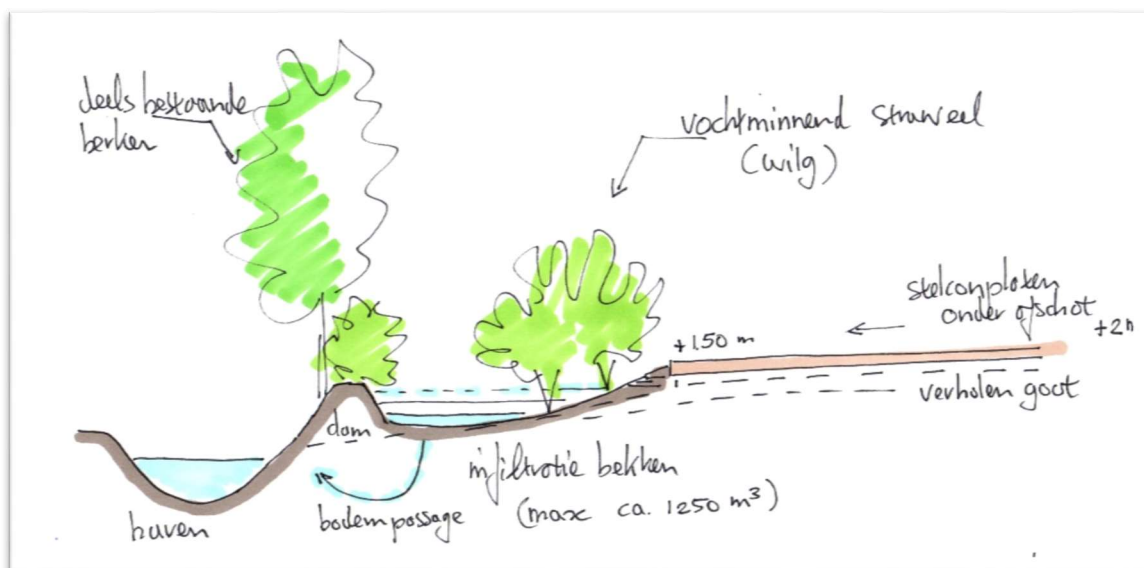
Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau (80 mm).

Globale watertoets: Bouwplan APC

- Bebouwde en verharde oppervlakte (hal en parkeerplaatsen) totaal ca. 23000 m²;
- Bui 10 (T=10+ 10%), 40 mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. Groenstrook (2500 m², 10x250 m, gemiddeld 50 cm, max. capaciteit ca. 1250 m³)

Opties berging hemelwater: (beperkt als gevolg van de bodemsanering Vulcaansoord)

- Buffering en infiltratie in groenstrook west.



Principe infiltratiebekken groenstrook (nader uit te werken t.b.v. watervergunning)

bron: Planburo Oosterink

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 920 m³ (40 ltr x 23000 m²).

De infiltratiezone zal worden ingericht met een dam langs de haven op het laagste terreindeel waardoor met het oplopend bodemprofiel in oostelijke richting een variabele infiltratiebreedte en capaciteit ontstaat waardoor opgaande beplanting en infiltratie gecombineerd kan worden. Uit veiligheid zal in de dam een lager overlaatsdeel worden gemaakt verstevigd met grasbetonsteen. Op die wijze kan ook bui T100 worden opgevangen en waarborg voor veiligheid en zonder overlast en schade worden verwerkt. De infiltratiezone zal worden uitgewerkt ten behoeve van de watervergunning.

Op deze wijze wordt het hemelwater indirect in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot.

De terreinverharding zal volledig bovengronds afwateren op de groenstrook west.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein in de groenstrook west plaatsvinden met infiltratie/bodempassage zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen:

Het plangebied ligt op een oud en te saneren bedrijfslocatie ijzerfabriek Vulcaansoord.

Monumenten:

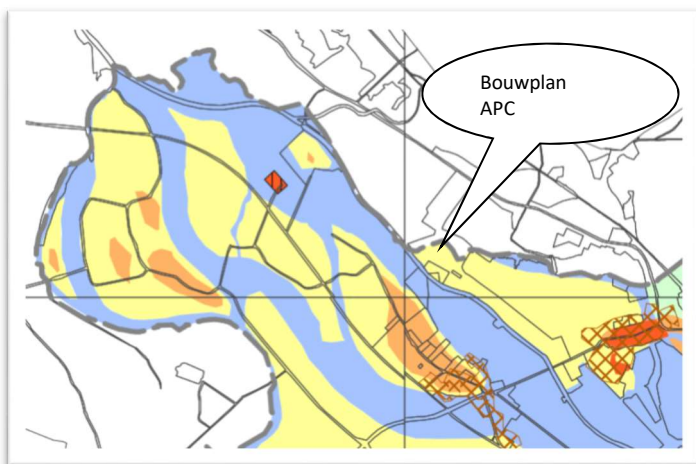
Er zijn rondom het plangebied geen monumenten aanwezig en het bouwplan schaadt daarom geen monumentale waarden.

Archeologie:

De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.

De oude ijzerfabriek Vulcaansoord is in de basis een cultuurhistorisch belangrijk object. Echter alle gebouwen en waarden zijn in de tachtiger jaren van de vorige eeuw volledig gesloopt en het terrein verhoogd achtergebleven met puin en sintels. Het terrein is vervuild (o.a. aromatische oliën) en is een provinciale aandachtslocatie voor bodemsanering. Zeer recent is de bodemsanering vergund en uitgevoerd met een terreinegalisatie en hierop wordt een nieuwe leeflaag aangebracht met een permanente gesloten verharding.

Het onderhavige plangebied bouwplan APC wordt op de archeologische waarden en verwachtingen kaart aangemerkt als een gebied met een gematigde archeologische verwachting. niet aangemerkt als een gebied of object van cultuurhistorische waarde. Alle plannen dienen ook aan de archeologische verwachtingenkaart te worden getoetst.



Fragment archeologische verwachtingenkaart Terborg eo

bron: gemeente Oude IJsselstreek

Het plangebied bouwplan APC ligt in een zone met geroerde gronden op een oud industrieterrein en heeft een matige verwachting voor archeologische waarden. Zie ook paragraaf 4.2.3.

Op basis van het saneringsplan mogen geen grondroeringen worden uitgevoerd behoudens de oppervlakkige egalisatie. Door bureau Synthebra is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor het plangebied wordt geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Het rapport met nummer S180090 is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusie:

Het onderhavige Bouwplan APC belemmert geen cultuurhistorische en archeologische waarden. Op basis van de archeologische verwachtingenkaart (zie hiervoor) is de verwachting matig, mede gelet op de volledige verstoring van het bodemprofiel door de historische bedrijfssituatie en ophoging van het terrein met puin en sintels (zie ook paragraaf 2.1). Het terrein zal op basis van de eisen voor sanering worden geëgaliseerd en zonder vergraving van de in het verre verleden al vergraven/geroerde onderlagen waaronder het verleggen van de loop van de Akkermansbeek en sloop van gebouwen en kelders.

Een archeologisch onderzoek is – ook niet toegestaan op basis van het saneringsplan - niet opportuun gelet op de situatie. De moederbodem is geroerd, vervuild en onbereikbaar.

Bij een omgevingsvergunning geldt de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevallige vondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente hiervan direct in kennis te worden gesteld.

Conclusie:

Het Bouwplan APC past in de cultuurhistorische omgeving en de toekomstvisie op het bedrijventerrein. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van monumenten en archeologische waarden.

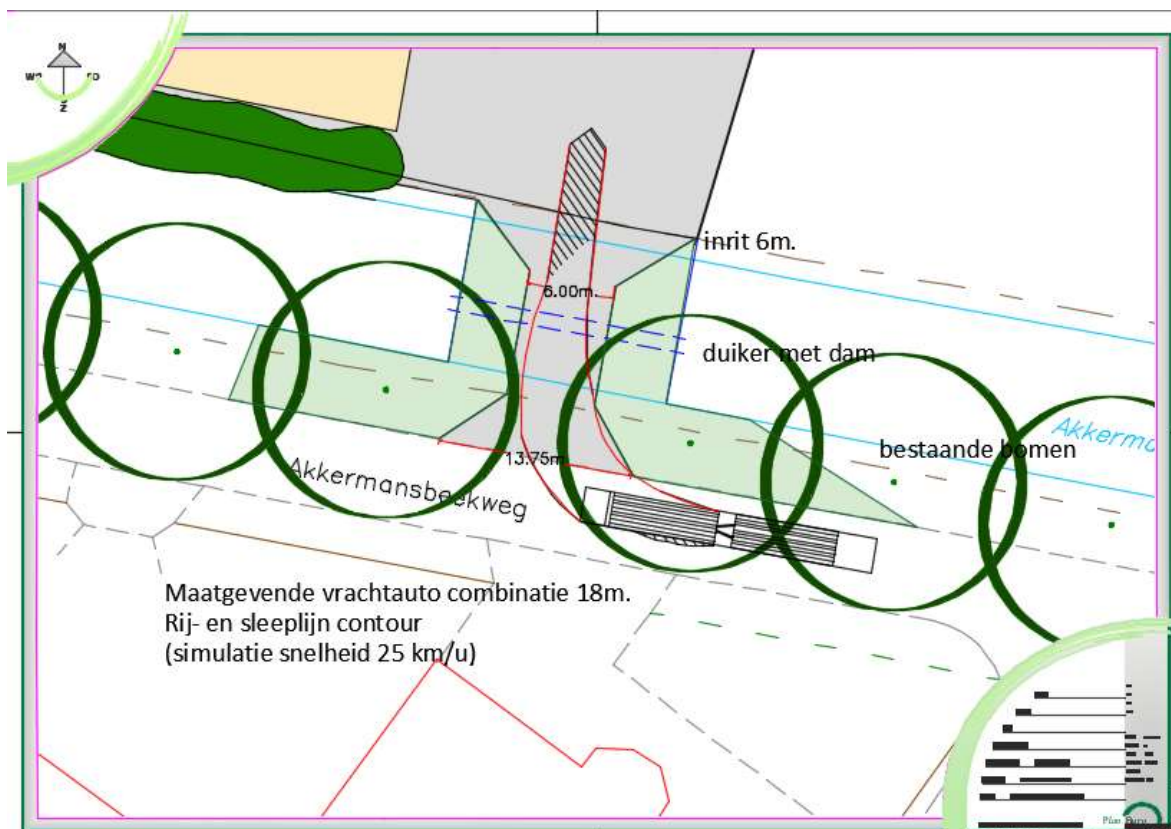
4.2.4 Verkeer en parkeren:

In de toekomst zullen ca. 20 personen werkzaam zijn op het bedrijf. Een gedeelte van het personeel komt per fiets, een gedeelte met een bedrijfsbusje en een deel per auto. Op het terrein wordt een fietsenstalling gemaakt en worden ca. 10 parkeerplaatsen ingericht voor personeel. Dit is voldoende voor elke bedrijfssituatie. Bij het kantoorgedeelte komen 8 parkeerplaatsen voor directie en bezoekers. Ook dit is voldoende voor elke situatie. Op het terrein kunnen indien nodig vrachtauto's worden gestald. Indien de verhouding "fiets-auto" wijzigt is er voldoende ruimte op het terrein om meer auto's te parkeren.

Ten aanzien van het terreindeel binnen de gemeente Doetinchem dient deze te voldoen aan de parkeernormen van de Parkeernota Doetinchem 2016-2020. Op basis van 800 m² zijn dit 8 parkeerplaatsen die toegevoegd moeten worden. Ook deze extra (norm)plaatsen passen op het bedrijfsp perceel maar zijn per saldo niet nodig gelet op de maximale arbeidsbehoefte en noodzaak aan parkeerruimte. De normen zijn hier groter dan de werkelijke behoefte. Bij wijzigingen in de personeelsbehoefte is een en ander inpasbaar.

Alle parkeren vindt plaats op eigen terrein, er is geen sprake van belasting van de openbare ruimte.

Het bedrijventerrein Akkermansweide is geschikt en bedoeld voor zwaarder vrachtverkeer en berekend op bedrijfssituaties zoals de onderhavige. Vanaf de Akkermansbeekweg wordt het terrein ontsloten met een nieuwe inrit van 6 m. breed en met onderduikerde dam in de Akkermansbeek. De inrit is voor elke vrachtwagencombinatie geschikt.



Inrit Akkermansbeekweg met rijcurve simulatie vrachtautocombinatie

Bron: Planburo Oosterink

Aan en afvoer van materialen van het terrein is onregelmatig maar gemiddeld 10-15 vrachtwagen bewegingen (5-7,5 vrachtwagens 2 richtingen) per dag. Dat is passend voor het bedrijventerrein en

de inrichting van de Akkermansbeekweg. Het is een verlaging in vergelijking met de oorspronkelijke bedrijfssituatie ijzergieterij Vulcaansoord.

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn beperkt.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Het Bouwplan APC zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende eigentijdse vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

Het bouwplan APC wordt gebouwd volgens de principes van “duurzaam bouwen” en voor onbepaalde tijd.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Er is geen sprake van belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracés (zie ook paragraaf 4.1.4)

Aan de Akkermansbeekweg zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande DWA vrijvervalriolering.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.



Zicht op het plangebied met (deels te behouden) randbeplantingen vanaf het zuiden (Akkermansbeekweg) Bron: Planburo Oosterink

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan APC is een particulier, zakelijk initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en deze kunnen instemmen met de plannen.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



Zicht op het plangebied en de oude “haven” met te behouden randbeplantingen vanaf het zuidwesten

Bron: Planburo Oosterink

6. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan APC voor de realisatie van een timmerfabriek voor pallets aan de Akkermansbeekweg op het voormalige terrein van de ijzerfabriek Vulcaansoord in Terborg/Gaanderen past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor de duurzame verstedelijking en revitalisering van een bestaand oud en vervallen bedrijventerrein. Het bouwplan past (net) niet in het vigerende bestemmingsplan op basis van de milieucategorie maar wel in de structuur- en gebiedsvisie.

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente Oude IJsselstreek is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing en de inpassing, bereid tot het voeren van de procedure.

Het bouwplan wordt ingepast op een kavel met aandacht voor de massa-ruimteverhoudingen en in goede eigentijdse architectuur.

Het hemelwater zal indirect worden afgevoerd op de oude “haven”, een sloot ten westen van het plangebied met indirecte afvoer middels bodempassage. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap Rijn en IJssel.

De locatie is vervuild en er is separaat een saneringsplan ingediend bij het bevoegd gezag Provincie Gelderland waarna het terrein na goedkeuring zal worden geëgaliseerd en afgedekt met een permanente bestrating. Het terrein is aangemerkt als een niet urgente locatie voor bodemsanering welke plaats zal vinden in combinatie met een “natuurlijke ontwikkeling” zoals het onderhavige bouwplan.

De nieuwbouw past in de cultuurhistorische omgeving en in de omgeving met gemengde functies van wonen, werken en recreëren. Het betreft al een bedrijfslocatie en bedrijfsbestemming.

Op het perceel zijn voldoende parkeermogelijkheden, opslag en stalling waardoor de openbare weg niet wordt belast. De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed en er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan belemmert geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Het bouwplan is economisch haalbaar en voldoet aan een regionale behoefte.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure (buitenplanse RO-procedure) voor aanpassing van de milieucategorie en realisatie van het bouwplan APC aan de Akkermansbeekweg op het voormalige terrein van de ijzerfabriek Vulcaansoord.

Planburo Oosterink

23 mei 2019, concept 9

auteur: ing. J.H.B. Oosterink

Document: 2019 05 23 ROB bouwplan APC Vulcaansoord Gaanderen concept 9
Rapportnr: PBO2018071901.9



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl

Aanvraag advies

☒ welstand

☐ monumenten

☐ overig

☒ vooroverleg

☒ advies

☐ herhaling

☐ heroverweging

Behoort bij beschikking

datum:

8-10-2019

nr.:

W-2018-0943

Richard Peters

Gemeente

Oude IJsselstreek

25

dossiernummer gemeente

W-2018-0943

adres locatie

Akkermansbeekweg ongenummerd

omschrijving bouwwerk

bouw bedrijfs pand

opdrachtgever

Wensink Vastgoed BV

ontwerper

bouwkosten

€ 1.250.000,00

datum aanvraag advies

13-12-2018

contactpersoon gemeente

Richard Peters

paraaf

- Betreft

☐ lichte bouwvergunning

☐ reguliere bouwvergunning

☐ reguliere bouwvergunning 1^e fase

☐ wijzigingsvergunning monumentenwet

☐ waardstelling

☐ reclame

☐ sloopvergunning

☐ aanlegvergunning

☐ overig

☐ handhaving

☐ structuurvisie

☐ bestemmingsplan

☐ beeldkwaliteitsplan

☐ toetsingsniveau welstandnota

☐ algemene criteria gebiedsriteria

☐ sneltoetscriteria

☐ beschermd stads-/dorpsgezicht

☐ monument

☐ archeologisch monument

☐ beeldbepalend pand

☐ binnen bebouwde kom

☐ buiten bebouwde kom

invullen Gelders Genootschap

nr.

volgnr.

- Advies

☐ volgt na behandeling in Commissie

☐ mandaat positief / negatief

Toelichting

meer
beoordelt = betonwand +
stokwint +
houtwot

Rayonarchitect / adviseur
d.d.

partner in
omgevingskwaliteit

COMMISSIE RAADTELIJKE RAADADVIES

GEMEENTE

ADVISOR

DATUM

ADVISEUR RAADTELIJKE RAADADVIES

ADVISEUR ERFGOED

Oude IJsselstreek

VERGEGENDE ADVIES

13/10/2019





[illegible]

