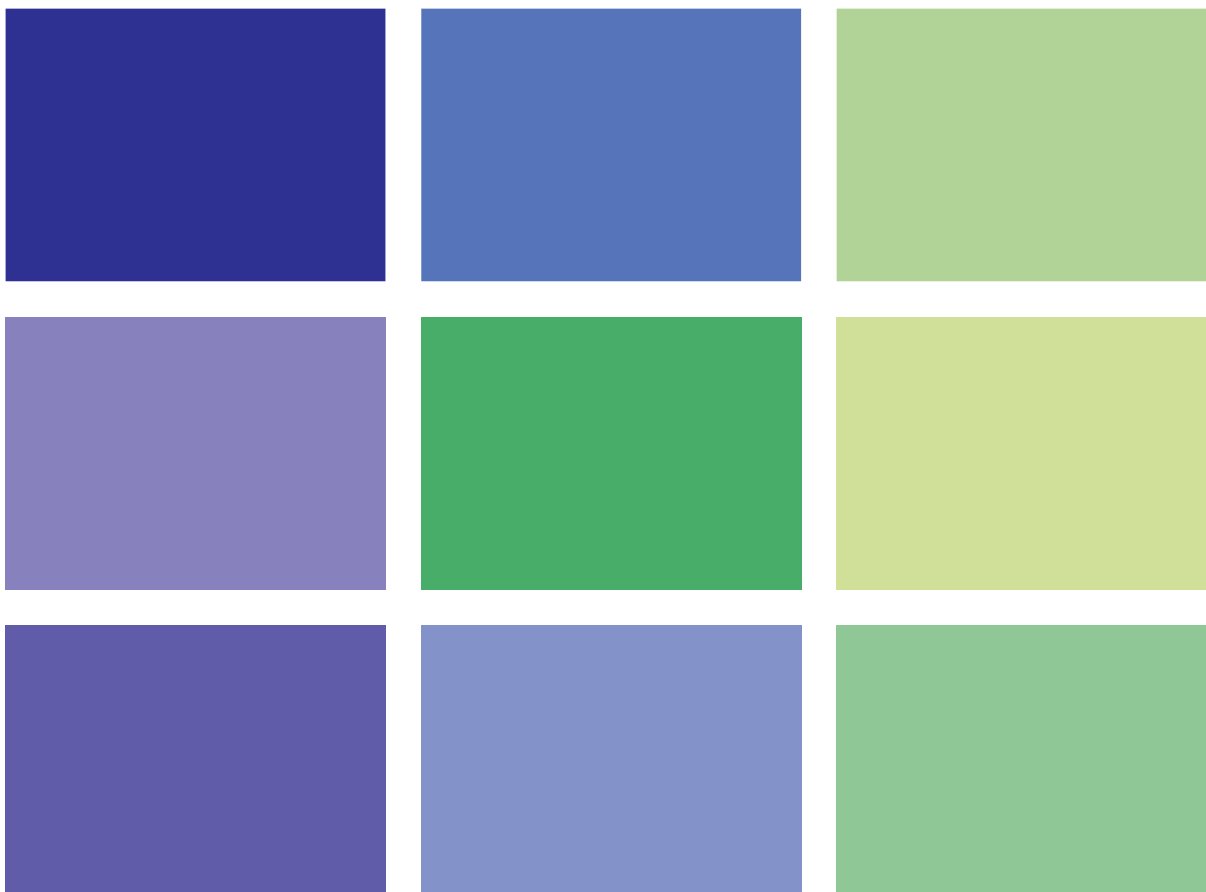


Bestemmingsplan

Houtakker II

Gemeente Lingewaard



Bestemmingsplan

Houtakker II

Gemeente Lingewaard

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

September 2012

Datum vaststelling:

29 september 2011

Datum onherroepelijk:

30 mei 2012

Projectgegevens:

TOE03-BVF00015-01a

REG03-BVF00015-01a

TEK03-BVF00015-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1705.10-OH01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Uitwisselbaar en vergelijkbare bestemmingsplannen	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Landschappelijke karakteristieken	3
2.2	Stedenbouwkundige structuur	5
2.3	Huidige situatie plangebied	5
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Europees beleid	9
3.3	Rijksbeleid	10
3.4	Provinciaal beleid	15
3.5	Regionaal beleid	18
3.6	Gemeentelijk beleid	22
4	Onderzoeken	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Bestaande situatie	29
4.3	Verkeer	29
4.4	Geluid	33
4.5	Milieuzonering	35
4.6	Bodem	37
4.7	Landschap	38
4.8	Archeologische en cultuurhistorische waarden	39
4.9	Watertoets	39
4.10	Flora en fauna	40
4.11	Luchtkwaliteit	41
4.12	Explosieven	42
4.13	Externe veiligheid	43
4.14	Kabels en leidingen	49
5	Het plan	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Ontwikkelingen	51

6	Juridische planopzet	55
6.1	Planmethode	55
6.2	Verbeelding van het plan	55
6.3	Regels	56
6.4	De relatie met het beeldkwaliteitplan	58
7	Financieel economische uitvoerbaarheid	59
8	Overleg – Maatschappelijke betrokkenheid - Informatievoorziening	61
8.1	Informatievoorziening aan de bevolking	61
8.2	Overleg ex art. 3.1.1. Bro	61
8.3	Zienswijzen	68
8.4	Vaststelling	68

Bijlagen

- 1 Studie naar een duurzame ontsluiting, Goudappel Coffeng, 24 januari 2011, kenmerk LGW032/Vmj/0160.
- 2 Aansluiting Houtakker Bemmelen, Goudappel Coffeng, 3 augustus 2011, kenmerk LGW033/Btp/0165.
- 3 Verkennend bodemonderzoek Groenstrook, Houtakker II te Bemmelen, Oranjewoud, 16 februari 2009, projectnr. 195214.
- 4 Aanvullende archeologische inventarisatie, Bedrijventerrein De Houtakker, RAAP Archeologisch adviesbureau, september 2000, rapport 591.
- 5 Archeologisch onderzoek Karstraat te Bemmelen, inventariserend veldonderzoek, 1 oktober 2009, projectnummer 275452.
- 6 Archeologisch onderzoek Van Elkweg Houtakker II te Bemmelen, Grontmij Nederland B.v., d.d. 17 augustus 2011, projectnummer 313140.
- 7 Natuurwaardentoets, Royal Haskoning, 10 december 2004, projectnummer 9P6297.
- 8 Vleermuisonderzoek Houtakker II Bemmelen, Royal Haskoning, 2 oktober 2008, projectnummer 9T7382.
- 9 Luchtkwaliteitonderzoek, DGMR, 19 mei 2006 (M.2006.0049.02.R001) en 22 september 2008 (M.2008.1249.0000.B001/RSN/JZA) en memo juni 2006 nr. M.2006.0049.00.N002.
- 10 Externe veiligheidsrapportage in het kader van bestemmingsplanprocedure De Houtakker II te Bemmelen, AM&V, 26 november 2009.
 - a Bijlage: Letale effecten bij EV-rapportage in het kader van bestemmingsplanprocedure De Houtakker II te Bemmelen.
 - b Bijlage: RBM II invoergegevens bij EV rapportage in het kader van bestemmingsplanprocedure De Houtakker II te Bemmelen.
 - c Brief Hulpverlening Gelderland Midden d.d. 22 oktober 2008, kenmerk HGM/PPP/2008/205, advies bestemmingsplan De Houtakker II.
 - d Bijlage: Veiligheidsanalyse functiewijziging De Houtakker II, Gelderland Midden d.d. 22 oktober 2008

- 11 Verkennend bodemonderzoek Karstraat 36 te Bemmelen, NIPA, 28 april 2011.
- 12 Rapport akoestisch onderzoek woning Karstraat 36 te Bemmelen, Croonen Adviseurs, 20 juli 2011 (RA001-LIN00004-01a).
- 13 email Waterschap Rivierenland d.d. 20 juli 2011 aan gemeentebestuur van de gemeente Lingewaard betreffende retentievoorziening t.b.v. Houtakker II.
- 14 Brief Vleermuizenonderzoek "Houtakker II" te Bemmelen, d.d. 19 juli 2011, referentie 9T7382/L190711/HK/Amst, Royal Haskoning.
- 15 Explosieven onderzoek, Locatie De Houtakker te Bemmelen, Saricon bv, 17 december 2003, documentcode 372126 Lingewaard.
- 16 Verkennend bodemonderzoek Locatie Houtakker te Bemmelen, Grontmij Gelderland, 28 juni 1999, projectnummer 1297381, documentnummer GLD5602.
 - a Tekening behorend bij bodemonderzoek 1999
- 17 Verkennend bodemonderzoek Houtakker II te Bemmelen, perceel Bemmelen, sectie B, nummer 456, Grontmij Nederland B.V. 14 september 2009, projectnummer 275452, referentienummer 99049591.
- 18 Brieven Gasunie inzake ontwikkeling van bedrijventerrein Houtakker II te Bemmelen, d.d. 30 september 2008, kenmerk TOGO 04.B.4919, d.d. 7 augustus 2008 kenmerk TATO 08.M.4918, d.d. 6 november 2002, kenmerk OZ-S 02.B.2485, d.d. 21 januari 2008, kenmerk TAM 07.0138
- 19 Rioleringsplan uitbreiding Houtakker II, MWH, 11 augustus 2009, projectnummer W08A0262.
 - a. Tekening behorend bij Rioleringsplan MWH, 11 augustus 2009.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Houtakker II beoogt een planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein De Houtakker in Bemmelen. Met de voorbereidingen om tot deze uitbreiding te komen is door de voormalige gemeente Bemmelen in 1993 een begin gemaakt en zijn reeds gronden verworven. Na de gemeentelijke herindeling, in 2001, is aan de voorbereidingen een vervolg gegeven.

Het beleidsmatige fundament voor de ontwikkeling is met name te vinden in drie gemeentelijke nota's, namelijk de Structuurvisie Plus (2004), de segmenterings- en clusteringsnotitie 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats' (2006) en het economisch beleidsplan 'Ondernemen bij de LINGE, het investeren WAARD' (2007). Het gemeentelijk economisch beleid is gericht op structuurversterking van de gemeente, waarbij de ontwikkeling van bedrijventerreinen een van de speerpunten is.

Het bedrijventerrein zal plaats bieden aan milieuvriendelijke bedrijven en kantoren met een representatieve uitstraling. Samen met de ondernemers zal ook ingezet worden op een duurzame ontwikkeling.

Op de lijst van belangstellenden voor een bedrijfskavel staan circa 40 lokale ondernemers geregistreerd voor een kavel op de Houtakker II. De vraag van deze ondernemers bedraagt totaal maximaal 10 ha. Rekening houdend met een uitgeefbaar gebied van 9,6 ha mag worden geconcludeerd dat vaststaat dat de ontwikkeling van dit terrein in een behoefte voorziet.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Bemmelen en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het open agrarisch gebied, aan de zuidzijde door de kern Bemmelen en aan de westzijde door het woongebied het Hoog. Een viertal wegen begrenst het plangebied: aan de noordzijde de A15/N15, aan de oostzijde de Van Elkweg, aan de zuidzijde de Papenstraat en De Houtakker, terwijl de Karstraat het gebied aan de westzijde begrenst.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan de Houtakker II bestaat uit de volgende stukken:

- digitale verbeelding (is plankaart) tek. nr. TEK01-BU50021-01G;
- regels.

Op de digitale verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstellen aangegeven.

In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied De Houtakker II liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1978'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 26 april 1979, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 juni 1980 en bij Koninklijk Besluit goedgekeurd op 14 februari 1985.

In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied' waarin de noordelijk gelegen opstallen als agrarisch bouwperceel zijn aangegeven.

Een aanpassing van de voorschriften heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1978/1985'.

1.5 Uitwisselbaar en vergelijkbare bestemmingsplannen

Het kabinet streeft ernaar om de kwaliteit van de dienstverlening, de transparantie en de samenwerking binnen de overheid te verbeteren. Digitaal uitwisselbare en vergelijkbare ruimtelijke plannen dragen daaraan bij. Ze zorgen ervoor dat burgers, bedrijven en mede-overheden te allen tijde inzicht kunnen krijgen in het ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn digitale plannen eenvoudiger actueel en betrouwbaar te houden waardoor rechtsongelijkheid vermindert. Tot slot zijn ze een stap in de richting van een betere informatiehuishouding en snellere procedures. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld het toetsen van bouwvergunningen, het maken van een bestemmingsplan en het uitvoeren van een watertoets effectiever en efficiënter worden uitgevoerd.

Doordat de plannen digitaal worden opgesteld, is het mogelijk bestemmingsplannen digitaal uit te wisselen en te raadplegen. Het voorliggende plan is digitaal opgesteld conform het Handboek van de gemeente Lingewaard.

1.6 Leeswijzer

In deze toelichting zal in hoofdstuk 2 de bestaande situatie worden beschreven en zal in hoofdstuk 3 aandacht worden besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt nader beschreven welke onderzoeken er zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven en in hoofdstuk 6 de juridische planopzet. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt verwoord in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 is een verantwoording worden opgenomen omtrent de informatievoorziening aan de bevolking en de resultaten van het vooroverleg.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Landschappelijke karakteristieken

Bemmel maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap van de Waal en de Rijn. Binnen het rivierengebied zijn, op basis van de geomorfologische ondergrond, de volgende karakteristieke landschapseenheden te onderscheiden:

- stroomruggen;
- kommen;
- de Linge;
- uiterwaarden.

Stroomruggen

De stroomruggen, waar Bemmel deel van uit maakt, worden gekarakteriseerd door lichte klei- en zavelgronden met een relatief hoge ligging en een goede ontwatering. Bemmel is gelegen op de oudere stroomruggen welke zeer flauwe verhogingen vertonen binnen het stroomruggebied.

Door deze eigenschappen zijn het geschikte gronden voor de land- en tuinbouw. Karakteristiek is dan ook de afwisseling tussen boomgaarden, bouwlanden, graslanden en tuingrond. Sloten ontbreken vaak en de erfafscheidingen worden gevormd door heggen en draden. Op de stroomruggen liggen kernen, de oude wegen en verspreide boerderijen en bebouwing. Dit levert bij elkaar een zeer wisselend en kleinschalig landschapsbeeld op.

De overgangen van de stroomrug naar de komgronden worden meestal gevormd door zgn. stroom- op komgronden. De bodem bestaat voornamelijk uit een lichte klei of zavel op zware klei. Ten oosten van Bemmel is sprake van een dergelijk gebied. Het landschap heeft een open en uitgestrekt karakter. Bebouwing komt verspreid voor. Het gehucht Baal vormt hier een oude bewoningsplaats.

Kommen

In tegenstelling tot het kleinschalige en afwisselende landschapsbeeld van de stroomrug zijn de komgronden uitgestrekte kale en van weinig bebouwing voorziene gebieden. De gronden zijn laag gelegen en bestaan uit zware klei. Smalle kavels worden door sloten gescheiden, pas later zijn deze door ruilverkavelingen beter ontwaterd en kavels vergroot. Deze gronden zijn in mindere mate in Bemmel te vinden.

De Linge

Binnen het gebied van kommen en stroomruggen vormt de Linge een belangrijke landschappelijke structuurdrager. Dit riviertje wordt echter niet ruimtelijk gemarkeerd door bomen of dijken en is als zodanig moeilijk in het landschap terug te vinden.

Uiterwaarden

Aan weerszijden van de rivieren, tussen de banddijken, bevinden zich de uiterwaarden. Bij hoge rivierstanden, met name in de winter, worden ze overstroomd.

Door de periodieke overstromingen zijn deze gronden niet geschikt als landbouw. Op veel plaatsen binnen dit gebied is klei gedolven en zo zijn plassen of moerassen ontstaan, zoals ter hoogte van Bemmelerwaard is te zien.

Infrastructuren

De verschillende landschappelijke eenheden met hun eigen kenmerkende ruimtelijke en functionele opbouw worden door grotere infrastructurele lijnen doorsneden. Spoorlijnen en Rijkswegen vormen verbindingen tussen A en B en worden niet tot nauwelijks gerelateerd aan de ondergrond. Inpassing in het landschap gebeurt hoofdzakelijk met ruimtelijke elementen, zoals bijv. grondwallen of bomenlanen. Hierdoor voegen deze elementen zich in het omringende landschap of brengen ze juist een scheiding te weeg binnen een voorheen samenhangende ruimtelijke eenheid.

De A 15 neemt tot aan het knooppunt Ressen de gedaante aan van het omringende landschap. Daar waar zich een bijzonderheid voordoet langs het tracé, zoals een viaduct of afslag, wordt deze ruimtelijk gemarkeerd door beplanting. De weg zelf vormt ruimtelijk gezien geen scheiding in het vnl. open landschap.

Vanaf het knooppunt Ressen wordt deze weg een tweebaansweg en vormt de toegang tot het gebied ten oosten van de weg Arnhem-Nijmegen. Hier wordt de weg als auto-noom element juist benadrukt. Populierenrijen begeleiden de weg aan de noordkant, aan de zuidzijde markeren grondwallen het tracé. De weg vormt een duidelijke begrenzing voor Bemmelerwaard en omgeving aan de noordkant.

In noord-zuidrichting doorsnijdt de weg Arnhem-Nijmegen het landschap. Hier neemt de weg afwisselend de gedaante aan van het landschap en met name ter hoogte van de stedelijke gebieden zorgen grondlichamen voor een duidelijke scheidende werking. Voor de spoorlijn in deze richting geldt dat wat minder.

De Van Elkweg, als hoofdontsluitingsweg over de stroomruggronden tussen de verschillende kernen, vormt een belangrijke drager voor stedelijke ontwikkelingen in het gebied. Door de begeleidende transparante boombeplanting wordt deze lijn tevens een belangrijke ruimtelijke en herkenbare drager in het landschap rond Bemmelerwaard. Bemmelerwaard heeft een duidelijke entree vanaf deze weg.

Landschappelijke situering Bemmelerwaard

Bemmelerwaard maakt onderdeel uit van het kleinschalige en afwisselende landschap van de stroomrug. In het noorden wordt het echter van het aangrenzende landschap afgesneden door de A15. Zowel visueel als functioneel is er geen duidelijke relatie aanwezig. Tussen de A15 en de bebouwingsrand van Bemmelerwaard bevindt zich een brede groene geleidingszone waarin enkele boerderijen en bedrijven zijn gesitueerd. Zowel naar het westen als het zuiden vormen rafelige en transparante bebouwingslinten met grote groene erven een geleidelijke overgang naar het kleinschalige mozaïekachtige landschap. In het zuiden vormt de dijk de uiteindelijke grens naar het uiterwaardengebied. In de zuidoosthoek zijn binnen een groene setting functies gesitueerd als het terrein de Ward met waterplas en een school.

In het oosten begrenst de Van Elkweg de kern Bemmelerwaard. In de noordoost hoek bepalen representatieve bedrijven achter een groen transparant scherm van bomen het beeld.

De bedrijvenrand eindigt nu nog halverwege de aansluiting van de A 15 met de Van Elkweg en de kruising Van Elkweg – Herckenrathweg. Dit vormt tezamen een duidelijke wand naar het tegenoverliggende halfopen tot open landschap. Meer naar het zuidoosten wordt het beeld nu bepaald door het groen van de woonwijk en school. Richting Haalderen wordt de bebouwingsstructuur langs de weg steeds dichter en verdwijnt het landschap achter de bebouwing.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De dragers van de hoofdstructuur van Bemmeler worden gevormd door het karakteristieke lint van het oude centrum, de Herckenrathweg en een aantal noord-zuid georiënteerde oude bebouwingslinten. Daarnaast is een ringvormige ontsluitingsstructuur te ontdekken welke de hierboven genoemde dragers met elkaar verbindt. Deze elementen hebben ieder een eigen profielopbouw en een eigen karakteristiek ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld. Binnen deze dragers zijn de woonbuurten gelegen. Met name langs de oude bebouwingslinten is sprake van een menging van wonen en bedrijvigheid.

De Houtakker is in feite het eerste planmatig opgezette bedrijventerrein binnen Bemmeler en is met name gericht op kleinschalige bedrijvigheid. Bemmeler wordt gekenmerkt door een aantal weelderige groene plekken die zeer bepalend zijn voor de kern. Zowel in de oude kern, met zijn prachtige kasteel en parkachtige omgeving als aan de randen van de nieuwere woongebieden gelegen groene zones. De hoofdentree van Bemmeler is gesitueerd aan de Van Elkweg. Dit is eigenlijk de enige rand die een duidelijke voorzijde vormt naar het landschap.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied wordt door een aantal belangrijke dragers omsloten, te weten de A15/N15, Van Elkweg, de Papenstraat en de Karstraat. De eerste twee zijn dragers op een hoger schaalniveau dan de Papenstraat en Karstraat. De eerste fase van de Houtakker, bestaande uit bedrijven en woningen, is gerealiseerd en het overige gebied heeft nu een agrarische functie en een open karakter.

Van Elkweg

Het bedrijventerrein presenteert zich hier in een brede transparante groene zone naar de Van Elkweg. De Van Elkweg is aan beide zijden voorzien van een fietspad. De westzijde van de weg wordt begeleid door een dubbele bomenrij van essen in een grasberm. Achter deze transparante laan zijn de bedrijven met representatieve gevels gesitueerd. Dit geeft een rustig groen beeld naar het landschap. De rand van Bemmeler wordt duidelijk gemarkeerd.

1e fase De Houtakker

Tussen het bedrijventerrein en de Papenstraat is sprake van een zone van woningen en bedrijven. De entree van het terrein aan de Papenstraat is onduidelijk en ruimtelijk moeilijk te herkennen. De bebouwingsopzet en ontsluitingsstructuur van de eerste fase van De Houtakker heeft een enigszins onsamenhangend karakter.

Een duidelijke hoofdweg wordt niet onderkend en het doorgaande karakter ontbreekt of is onduidelijk. Met name de overgang van de grotere bedrijfshallen in het oostelijk deel naar het westelijk woongedeelte geeft een onsamenhangend ruimtelijk en functioneel beeld. Hierdoor wordt de oriëntatie binnen dit gebied moeilijk.

Karstraat

Het profiel van de Karstraat is vrij breed en wordt in het zuidelijke deel gekenmerkt door grotere groene tuinen. Een duidelijke laanbeplanting ontbreekt hier nog. Het noordelijke deel wordt gekarakteriseerd door een menging van woon- en bedrijfsbebouwing aan de westzijde. Aan de oostzijde begeleid een esbeplanting de weg. De busremise, omgeven door een dichte singelbeplanting markeert de hoek Karstraat-Het Hoog. De Karstraat heeft nog een duidelijke landelijk karakter, terwijl Het Hoog veel meer een stedelijker karakter heeft. Functioneel wordt de Karstraat afgebogen naar de woonbuurt het Hoog maar ruimtelijk-visueel is er sprake van een doorgaande beweging. Dit conflicteert met elkaar en geeft een onduidelijk situatie.

Groen

Beplanting bevindt zich vooral langs de randen van het plangebied. Hierbij gaat het dan hoofdzakelijk om wegbegeleidende beplanting die met name een belangrijke beeldwaarde heeft. De Essen langs de Van Elkweg hebben een goede kwaliteit. Langs de Karstraat staat een aantal slechtere exemplaren. Ecologische waarden kunnen hier niet of nauwelijks aan worden toegekend. Het remiseterrein aan de Karstraat wordt omgeven door een vrede dichte beplantingssingel bestaande uit diverse soorten.

Bunkers/kazematten

In het gebied komen 3 kazematten van het type Stekelvarken voor. Deze kazematten maakten deel uit van een in 1939 opgetrokken verdedigingslinie dwars door Lingewaard, van Nijmegen door Bommel naar Huissen. Bommel telt in totaal vijf kazematten, één bij de tennishal van Bommel en één bij de Linge. In Huissen liggen nog zeven van dergelijke bolwerken. Al deze twaalf kazematten maakten deel uit van de 'hoofdstelling Over-Betuwe', een linie waarvan Fort Pannerden met zijn cordon van zeven kazematten een voorpost vormde. De Linie diende als eerste obstakel voor de invallende vijand.

Interessant is dat de kazematten op de Houtakker ook in 1944-1945 zijn gebruikt voor de verdediging, eerst door de Duitsers en later door de Engelsen. Ook burgers hebben hier geschuild tegen oorlogsgeweld.

Bezien zal worden hoe de drie kazematten op de Houtakker behouden kunnen blijven. Eén kazemat kan worden ingepast in het verkavelingsplan en voor de andere twee kazematten zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden van verplaatsing binnens/creatieve inpassing in het plangebied.

Functies

Bij enkele bedrijven op het bestaande bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen bijgebouwd, waardoor een 'vriendelijk en rustiek' bedrijventerrein is ontstaan. Door dit karakter is aanwezigheid van kantorenfuncties heel goed inpasbaar. De aanwezigheid van een bedrijfsverzamelgebouw benadrukt dit nog eens.

Binnen het gebied zijn aan de zuidrand tevens een aantal burgerwoningen gesitueerd. Deze woningen bevinden zich aan de rand van het bedrijventerrein en vormen zo de overgang tussen de bedrijven en de woonwijk aan de overzijde van de Papenstraat.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Algemeen

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken op Europees, rijks-, provinciaal/regionaal en gemeentelijk niveau besproken, teneinde inzicht te verschaffen in de beleidsmatige randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling van het plangebied zich beweegt.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Ingevolge dit verdrag is het dan ook noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd dat kan helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening. Omdat er in het onderhavige plangebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient te worden onderzocht of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen.

3.2.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur.

De Europese Unie heeft hiertoe twee richtlijnen vastgesteld die moeten zorgdragen voor de bescherming van de belangrijkste Europese natuurwaarden: de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Hoewel het om twee afzonderlijke richtlijnen gaat, worden ze vanwege hun overeenkomsten vaak in één adem genoemd. Men spreekt dan over de 'Vogel- en Habitatrichtlijn'. De richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet en de (herziene) Natuurbeschermingswet

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nationaal Waterplan (2009)

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

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang. Bijvoorbeeld de projecten Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken zijn in uitvoering en moeten in 2015 gereed zijn. Ook worden langs de kust de zogenoemde zwakke schakels aangepakt en vindt versterking plaats door zandsuppleties.

Adviescommissie Waterbeheer 21 eeuw

Om problemen in waterkwaliteit en waterkwantiteit te bestrijden is de Adviescommissie Waterbeheer 21e eeuw met de trits vasthouden, bergen en afvoeren gekomen. Met het vasthouden van water wordt geanticipeerd op de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In verschillende beleidsregels is vastgelegd dat het watersysteem zowel op kwantitatief gebied als kwalitatief gebied voor 2015 op orde moet zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is de afspraak gemaakt om de lokale en regionale watersystemen op orde te brengen, waarvoor het watersysteem wordt getoetst aan de geldende inundatienormen. Vanuit de NBW is ook een trits met betrekking tot de waterkwaliteit geformuleerd: schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Water dient allereerst schoongehouden te worden, waar nodig kan dit door het scheiden van waterstromen. Als dit beide niet kan, dient water te worden gezuiverd.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) bevat doelstellingen met betrekking tot het waterkwalitatieve deel van het watersysteem. De doelstellingen van richten zich vooral op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van watersystemen en gelden voor alle waterlichamen in Europa. Voor de waterlichamen is bepaald wat het type is en daar horen maatlatten bij voor de chemische en ecologische te bereiken toestand. De termijn waarop die doelstelling moet worden gehaald kan verschillen, echter voor de beschermde gebieden geldt 2015. Op basis van het verschil tussen de huidige situatie en deze te bereiken toestand, zijn maatregelenprogramma's opgesteld. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting aan het einde van de planperiode.

3.3.2 Flora- en faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 regelt de 'Flora- en faunawet' de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De 'Flora- en faunawet' heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde 'Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75' in werking getreden. Dit houdt onder meer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

3.3.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het milieubeleid moet er aan bijdragen dat een gezond en veilig leven mogelijk is in een aantrekkelijke leefomgeving te midden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten. De aan te pakken grote milieuproblemen worden in het NMP4 (2001) samengebracht in clusters, omdat de verschillende problemen ook onderling verweven zijn. Het NMP4 wil deze clusters van milieuproblemen aanpakken door drie transities en vier beleidsvernieuwingen. Het streven naar duurzame ontwikkeling, voorzorg en eigen verantwoordelijkheid zijn hierbij de leidende beginselen:

De drie transities zijn:

- 1 Transitie naar een duurzame energiehuishouding.
- 2 Transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen.
- 3 Transitie naar een duurzame landbouw.

De vier beleidsvernieuwingen zijn:

- 1 Beleidsvernieuwing stoffen.
- 2 Beleidsvernieuwing externe veiligheid.
- 3 Beleidsvernieuwing milieu en gezondheid.
- 4 Vernieuwing milieubeleid voor de leefomgeving.

In algemene zin is de betekenis voor Houtakker II dat gestreefd moet worden naar intensief voorwaarden voor scheppen.

3.3.4 Kabinetsnotitie 'Vaste waarden, nieuwe vormen' (2002)

In de kabinetsnotitie 'Vaste waarden, nieuwe vormen' omschrijft het eerste kabinet-Balkenende het milieubeleid voor 2002-2006. Uitgangspunten zijn: economische groei mag niet ten koste gaan van het milieu, Nederland zet in op een krachtig internationaal milieubeleid en de lange termijn ambities van het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) blijven overeind.

3.3.5 Natuurbeschermingswet (2005)

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet). Deze wetswijziging was noodzakelijk omdat de Europese Commissie geoordeeld heeft dat de implementatie van de beide richtlijnen in de in 1998 vastgestelde Nederlandse wetgeving onvoldoende was.

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied dient te worden gereguleerd. In het wetsontwerp is gekozen voor een vergunningenstelsel waarbij de habitattoets (de afweging ex artikel 6 uit de Habitatrichtlijn) in beginsel door Gedeputeerde Staten verricht zal worden. Voor alle aangewezen gebieden moeten verplicht binnen 3 jaar beheersplannen worden opgesteld. In een beheersplan staat welke instandhoudingmaatregelen getroffen dienen te worden voor de instandhoudingdoelstelling.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de Habitatrichtlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk.

3.3.6 Nota Ruimte (2007)

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de 'Nota Ruimte'. Deze nota is op 27 februari 2007 in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. De nota kent daarnaast vier algemene doelen:

- 1 versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen van ruimtelijke knelpunten);
- 2 krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit (in stad en land);
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- 4 borging van veiligheid (voorkoming van rampen).

Het kabinet hanteert als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de Nota Ruimte geeft het kabinet aan welke waarden overal gegarandeerd moeten worden (de basiskwaliteit) en voor welke ruimtelijke structuren het Rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze Ruimtelijke Hoofdstructuur ligt een aantal belangrijke structuren (stedelijke netwerken, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), projecten (Zuiderzeelijn, Schiphol) en gebieden (nationale landschappen)), die het Rijk van nationaal belang acht. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn provincies en gemeenten in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. Het voorliggende plangebied behoort tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur (stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen).

Relevante passages voor de relatief kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein Houtakker II zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 'Netwerken en steden' van de Nota Ruimte. In paragraaf twee wordt nader ingegaan op het beleid voor nationaal stedelijke netwerken en economische kerngebieden, waar Lingewaard onderdeel van uitmaakt in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. De hoofdbeleidslijn is:

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis.

De ruimte voor stedelijke ontwikkeling dient zoveel mogelijk te worden gevonden in de zogenaamde bundelingsgebieden. Deze krijgen een nadere begrenzing binnen het Streekplan – Rode Raamwerk.

In deze gebieden ligt het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie.

De ontwikkeling van Houtakker II past binnen deze ruime doelstelling, maar zal met circa 8 ha. bruto slechts van beperkte betekenis zijn. De algemene opgaven voor de Stadsregio zijn voor het plangebied dermate abstract, dat wordt verwezen naar de nadere uitwerking op provinciaal en regionaal niveau.

Een andere belangrijke beleidslijn voor het voorliggende bedrijventerreinen is: de ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen'.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV beleid) is vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Dit locatiebeleid wordt nu gedecentraliseerd naar de provincies. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven, wel een aantal die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt.

Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. Steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het Rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen.

Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het Rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Ruimtelijke verordening Gelderland (2010)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. In 2011 is de Ruimtelijke verordening van kracht geworden. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Voorschriften ten aanzien van werken, i.c. bedrijventerreinen, zijn nog niet in deze verordening opgenomen, aangezien nieuw beleid ter zake in voorbereiding was op het moment van vaststelling van de ontwerp-verordening. Dit nieuwe beleid (zoals opgenomen in de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties) zal in een volgende tranche in deze verordening opgenomen worden. Ditzelfde geldt voor regels voortvloeiend uit onder ander het Waterplan Gelderland 2010-2015. Ook daarvoor was/is beleid in voorbereiding.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent onder andere het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Uitgangspunt hierbij zijn de behoefteramingen van het Centraal Plan Bureau, waaruit een regionale beleidsopgave is afgeleid. Het gaat om een kwalitatief hoogwaardig, op de vraag afgestemd, aanbod wat ook inhoudt dat moet worden bevorderd dat het juiste bedrijf wordt gevestigd op het juiste terrein. Daarnaast is een zorgvuldige segmentering en uitgifte van terreinen van belang.

De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Wanneer dit niet het geval is dient de ontwikkeling van bedrijventerreinen ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en dus zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande stedelijke gebied en infrastructuur. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn.

Of en in welke omvang een (intergemeentelijk) bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid nodig is, is afhankelijk van de reeds in deze gemeenten aanwezige bedrijven en voor zich nieuw ontwikkelende bedrijvigheid mits deze voldoet aan de criteria voor aard, schaal en functie. Een goede fysieke en elektronische bereikbaarheid is een voorwaarde voor het duurzaam functioneren van bedrijventerreinen. De ontwikkeling van nieuwe terreinen moet zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de mogelijkheden die de bestaande spoor-, weg-, water- en (moderne) ICT-infrastructuur bieden, voor zowel personen als goederenvervoer. Knooppunten van infrastructuur zijn hierbij zeer kansrijk. Het voorliggende plangebied valt volgens het Streekplan Gelderland binnen het rode raamwerk en is als zoeklocatie bedrijventerrein benoemd.

De provincie wil ruimte bieden om veranderingen in vraag en aanbod van detailhandel mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings) functie van het aangrenzende winkelgebied. Vestiging van detailhandel in het buitengebied (de zogenaamde 'weidewinkels') is uitgesloten. Grootschalige winkelvoorzieningen in de regio worden geacommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties. Grootschalige thematische voorzieningen passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties geldt onder meer dat alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het betreft detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels).

Het voorliggende bedrijfsterrein Houtakker II valt formeel binnen het rode raamwerk en heeft een lokaal karakter. Er kunnen zich bedrijven vestigen die daar qua aard en functie passend zijn en/of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Omdat Houtakker II binnen het rode raamwerk ligt, geldt het schaalcriterium niet.

3.4.2 Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten 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 er 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.

3.4.3 Sociaal economisch beleidsplan 'Maak het in Gelderland' (2007)

Het Sociaal economisch beleidsplan 'Maak het in Gelderland' is op 28 februari 2007 vastgesteld door Provinciale Staten. Het nieuwe beleid legt de nadruk op drie speerpunten: innovatie, het verminderen van regeldruk en het investeren in een goede bedrijfsomgeving. Gelderland vindt dat het nu het juiste moment is om een nieuwe koers in te zetten met het economisch beleid. Nu het goed gaat met de economie, moet worden gebouwd aan een robuuste economische structuur voor de toekomst. Internationaal vinden er allerlei ontwikkelingen plaats die vragen om een andere manier van ondernemen. Innovatie is daarbij het sleutelwoord. Het nieuwe economisch beleidsplan van de provincie Gelderland voor 2007-2011, legt daarom de nadruk op de bovengenoemde drie speerpunten. De provincie investeert in een goede bedrijfsomgeving. Ook dit is een randvoorwaarde voor bedrijven om goed te kunnen werken. De komende jaren wordt extra ingezet op het opknappen van verouderde bedrijventerreinen. Hier zijn goede resultaten mee geboekt en dat wil de provincie versneld doorzetten. Er moet nog 2.300 hectare aan oude bedrijventerreinen opgeknapt worden. Via het concept 'werklandschappen' krijgen nieuwe bedrijventerreinen een flexibelere en multifunctionele invulling.

3.4.4 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingplan Gelderland (WHP3). Het waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grond- waterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen op 27 februari 2007 op een onderdeel na (de uitbreiding van het Euregionale bedrijventerrein aan de oostkant van 's Heerenberg) goedgekeurd. Op grond van de Natuurbeschermings wet 1998 heeft de Minister van LNV het Regionaal Plan op 25 januari 2007 goedgekeurd.

Het Regionaal Plan vormt een richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het Regionaal Plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen. Met het Regionaal Plan zet de stadsregio in op het gezamenlijk uitvoeren van een aantal strategische projecten die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de regio. Het gaat om tien strategische ontwikkelingsprojecten. Op het gebied van werken en bereikbaarheid gaat het met name om herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en ruimte voor innovatieve werkgelegenheid, onder meer op het vlak van kennis en ICT. Qua mobiliteit gaat het vooral om het verbeteren van de aansluiting op de Europese verbindingen en de bereikbaarheid binnen de regio. Daarnaast moet het verknopen van bus en trein tot één samenhangend regionaal openbaar vervoersnetwerk ertoe bijdragen dat de regio bereikbaar blijft. Rondom knooppunten waar trein, bus, auto en fiets bij elkaar komen liggen kansen voor stedelijke ontwikkeling.

In het Regionaal Plan staan bestuurlijke prioriteiten. Dit levert een agenda op van tien strategische projecten, die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de regio. Deze Top 10 vormt de agenda voor de stadsregio voor de komende jaren:

- 1 De (inter)nationale positie van de stadsregio versterken door verbetering van de aansluiting op Europese infrastructuurnetwerken (weg, spoor en water).
- 2 Het gebruik van het openbaar vervoer stimuleren door bus, trein en aanvullend openbaar vervoer optimaal op elkaar af te stemmen.
- 3 Stedelijke ontwikkeling stimuleren rond plekken waar meerdere vormen van (openbaar)vervoer bij elkaar komen, dat wil zeggen daar waar overstap- en verblijfsmomenten ontstaan.
- 4 Het regionale vestigingsklimaat stimuleren door herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.
- 5 Het regionale vestigingsklimaat versterken door het stimuleren van innovatieve, creatieve economische activiteiten.
- 6 Het profileren van de regio in (inter)nationaal verband door het versterken van het grootstedelijk klimaat van de steden Arnhem en Nijmegen.

- 7 De eigenheid en identiteit van dorpen versterken door de ontwikkeling van dorpen te laten aansluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur.
- 8 De ontwikkeling van een regionaal landschapspark, met daar doorheen een fijnmazig regionaal netwerk van recreatieve routes.
- 9 De kwaliteit van de grote natuurgebieden in de regio verbeteren en het tot stand brengen van ecologische verbindingen tussen die gebieden. Daarnaast het aanleggen van een aantal specifieke groengebieden in en rondom de stad.
- 10 De relictten en monumenten uit het cultuurhistorische verleden van de regio zichtbaar en beleefbaar maken.

In het Regionaal Plan heeft de stadsregio ruimte opgenomen voor de uitbreiding van regionale bedrijventerreinen (zie 4.) die ontwikkelt dienen te worden op basis van de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij het bepalen van het te realiseren oppervlak in deze nieuwe uitleglocaties is gebruik gemaakt van de SER-ladder: allereerst verdichting, hergebruik en revitalisering en pas daarna uitbreiding. Door de behoefte aan uitbreiding te koppelen aan intensivering van bestaande terreinen kan het aantal hectare te reserveren bedrijventerrein worden beperkt (zie ook onderzoek STEC adviesgroep onder paragraaf: gemeentelijk beleid).

Binnen het 'Zoekgebied lokale bedrijventerreinen' kunnen de gemeenten lokale bedrijventerreinen ontwikkelen. Voor die ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:

- De lokale bedrijventerreinen zijn uitsluitend bedoeld voor verplaatsing en nieuwvestiging van kleinschalige lokale bedrijven en om beperkte groei van lokale bedrijven te accommoderen.
- Voorafgaand aan het daadwerkelijk benutten van de zoekzones dient de noodzaak daarvan afdoende te worden aangetoond. Daarbij dienen tevens de vestigingsmogelijkheden in naburige gemeenten te worden onderzocht.
- Bij de uitwerking van de plannen voor lokale bedrijventerreinen dient de SER ladder te worden toegepast (conform beleidsregel 9.4). Uiteraard moet bij de uitwerking van plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke nieuwe beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan alsmede wet- en regelgeving.

Ten aanzien van het beleid met betrekking tot detailhandel geldt dat grootschalige winkelvoorzieningen worden geacommodeerd op locaties aan de randen van de steden. Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV) passen eigenlijk alleen in stedelijke netwerken op een gunstig ontsloten plek. Op perifere locaties wordt alleen branches, die vallen onder perifere detailhandelvormen, toegestaan. Voor grootschalige detailhandel (>1.500m² b.v.o. per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto.

Binnen het KAN wordt de beleidsregel gehanteerd dat de vestiging of uitbreiding van bouwmarkten en tuincentra groter dan 1.000 m² b.v.o. alleen is toegestaan als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur KAN is aange-toond. Afstemming in regionaal verband is dan ook essentieel.

In beleidsregel 7.6. van het Regionaal Plan is het parkeerbeleid verwoord. Voor de vorm van parkeren op perceelsniveau gelden regionale beleidsregels ter stimulering van intensief ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Voor specifieke werkmilieus geldt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per 125 m² b.v.o. en maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² b.v.o. op eigen terrein in open lucht. Er kunnen onbeperkt aantallen parkeerplaatsen worden toegevoegd op perceelsniveau, voor zover geaccommo-deerd in een parkeergarage.

In de bestemmingsplanregels zal deze bepaling worden opgenomen.

De Houtakker II betreft een uitbreiding (met netto 9,6 ha) van het bestaande lokale kleinschalige gemengde bedrijventerrein Houtakker I in noordelijke richting. De Houtakker II is in het Regionaal Plan opgenomen als zoeklocatie lokale bedrijvigheid. Bedrijventerrein de Houtakker is strategisch gelegen aan de hoofdontsluitingswegen rijksweg A15/N15 en de provinciale ringwegstructuur N839/Van Elkweg. Samen met de Papestraat vormen deze wegen de 'Poort van Lingewaard' en de kern Bemmelen. Het bedrijventerrein Houtakker vormt in de toekomstige situatie, na realisatie van de uitbreiding Houtakker II, het visitekaartje van de gemeente, het beeldbepalende gezicht naar buiten, de grens tussen enerzijds de stedelijke (woon)bebouwing van de kern Bemmelen en anderzijds de overgang naar het landelijke gebied. De Houtakker II verdient op de zichtlocaties langs de hoofdinvalswegen ter markering van deze stadsrandzone een hoogwaardige kwalitatieve ruimtelijke uitstraling.

Met de ontwikkeling van het lokaal gemengd bedrijfsterrein de Houtakker II speelt de gemeente Lingewaard niet alleen in op de lokale behoefte aan bedrijfsgrond, maar ook op nieuw beleid van hogere overheden. De stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking van het plangebied zullen worden afgestemd op het representatieve karakter van de hoofdentree van de gemeente. Qua bedrijvigheid zal de Houtakker II zich richten op kleinschalige bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling. Deze uitstraling wensen wij met name op de zichtlocaties te accentueren. Qua bedrijfstakken willen wij ons meer specifiek richten op groothandel, handel- en reparatie en de zakelijke dienstverlening.

De stadsregio is van mening, dat uitstraling als hoofduitgangspunt voor differentiatie kan dienen. Dit betekent, dat er naar gestreefd wordt bedrijven met een gelijksoortige uitstraling zoveel mogelijk bij elkaar te plaatsen. Daarbij wordt ingespeeld op een algemene trend in de bedrijfshuisvestingsmarkt: kantorisering. Als gevolg van de sterke groei van dienstverlening binnen de economie stellen steeds meer bedrijven met zeer uiteenlopende activiteiten hoge eisen aan de huisvesting: een moderne uitstraling is het motto. Dit is echter sectorgebonden. Transportbedrijven zullen altijd de hoogste prioriteit blijven leggen bij de externe bereikbaarheid per vrachtauto. Voor differentiatie van het aanbod is dit gegeven echter niet meer genoeg.

Bedrijventerreinen en kantorenlocaties beginnen in uitstraling dus steeds meer op elkaar te lijken. Steeds vaker voorzien productiebedrijven hun bedrijfshallen van een kantorendeel met een hoogwaardige uitstraling.

3.5.2 Bedrijventerreinen in Stadsregio Arnhem-Nijmegen: balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit (2002)

Deze nota is in 2002 vastgesteld door de KAN –raad. De Stadsregio Arnhem-Nijmegen stelt periodiek ramingen op van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Met betrekking tot de vraagzijde staat zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen centraal. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de zogenoemde SER-ladder, zijnde een aanbeveling van de Sociaal Economische Raad naar aanleiding van de Nota Ruimtelijk-Economisch Beleid. De sporten van de SER-ladder zijn de volgende:

- 1 Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- 2 Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- 3 Als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Vanuit ruimtelijk perspectief is er veel aandacht voor de stuwende economische sectoren en worden deze ook voldoende geacommodeerd in hun ruimtebehoefte. Inmiddels is er meer grond uitgegeven dan in het vorige structuurplan was geraamd. De stijgende ruimtebehoefte komt voort uit groei in logistiek en distributie, commerciële dienstverlening, gezondheidszorg, onderwijs en kennisinstellingen, agribusiness en recreatie en toerisme. In aanvulling op de bedrijventerreinen uit het vorige structuurplan is daarom een behoefte bepaald van 490 hectare nieuw bedrijventerrein tot 2020, hetgeen door intensivering kan worden gereduceerd tot 320 hectare. Ruimtelijke concentratie dient plaats te vinden in het rode raamwerk, aansluitend op bestaand stedelijk gebied en bestaande (knooppunten van) infrastructuur. Als bedrijven hun productieprocessen optimaal inrichten en gemeenschappelijke voorzieningen of ruimte gebruiken, neemt het ruimtegebruik van de afzonderlijke bedrijfsfuncties af. Een hoofdrol is hierbij weggelegd voor het bedrijfsleven zelf. Pas wanneer alle mogelijkheden voor een intensiever ruimtegebruik op bestaande terreinen zijn benut, vormt uitbreiding een optie. Gezien enerzijds de slechts beperkte ruimte voor intensivering van het ruimtegebruik op Houtakker I en anderzijds de grote vraag naar extra bedrijfsruimte ligt uitbreiding in de vorm van het bedrijventerrein Houtakker II, conform de SER-ladder, in de rede.

3.5.3 Waterschap Rivierenland Waterbeheersplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland)

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. In het Waterbeheersplan 2010- 2015 van het waterschap is het waterbeleid opgenomen. Dit is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water.

Een van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Het waterschap heeft verder regels opgesteld waarin de geboden en verboden die betrekking hebben op het beheer en onderhoud van watergangen en waterkeringen zijn opgenomen. Voor werkzaamheden vlakbij dijken of sloten is toestemming nodig van het Waterschap in de vorm van een watervergunning.

Stroomgebiedsvisie rivierengebied (2003)

Na een lange voorbereidingsperiode trad eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water in werking. Deze richtlijn beoogt - uitgaande van een stroomgebiedsbenadering - het instrumentarium te bieden om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze ambitieuze doelen te realiseren reikt de richtlijn diverse instrumenten aan, zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringverplichtingen en economische analyses van het watergebruik, inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten. Voor het Rivierengebied is inmiddels een Stroomgebiedsvisie opgesteld (2003). Volgens opgave van het betrokken waterschap staan in de Stroomgebiedsvisie geen extra opgaven genoemd voor de omgeving van het bedrijventerrein Houtakker II.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 StructuurvisiePlus (2004)

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. In de structuurvisie is de Ruimtelijke visie en het streefbeeld van de gemeente Lingewaard verwoord. Binnen de Stadsregio heeft Lingewaard een duidelijke ruimtelijke identiteit: kernen met een kleinschalig stedelijk en dorps karakter, ingebed in het rivierenlandschap. Vanuit deze identiteit spitsen de regionale taken zich toe op het bieden van (klein-)stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus, landbouw met een accent op glas-tuinbouw, bedrijvigheid met een accent op agrobusiness en routegebonden, extensieve recreatie. Daarnaast kan de gemeente een bijdrage leveren aan natuur en waterdoelstellingen.

De zone tussen Bemmelen en Huissen neemt een bijzondere plek in. Dit deel van de komgronden is onderhevig aan verschillende ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, recreatie, natuur en bedrijvigheid.

Al deze ontwikkelingen vinden plaats binnen een alomvattend streven naar het realiseren van een groene entree van de gemeente Lingewaard en een duidelijk voelbare geleiding tussen de kernen Bemmelen en Huissen. Gezien de strategische ligging van deze plek en de hoge dynamiek ter plaatse, is voor deze zone gericht beleid noodzakelijk. Afgeleid uit de positie van Lingewaard in de Stadsregio, zal het gemeentelijk beleid primair gericht zijn op de lokale bedrijvigheid. Vanuit regionaal verband zal wel een blijvend accent liggen op agro-business in relatie tot de glastuinbouw. Dit geldt zowel voor de herstructurering en omvorming van bestaande terreinen (bijvoorbeeld het veilingterrein), als voor uitbreiding. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dit betekent dat met betrekking tot het toelaten van bedrijven een selectief beleid wordt gevoerd. Primair verbeteren en afronden, dan uitbreiden. Alvorens tot nieuwe, nog niet geplande uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen over te gaan, zullen allereerst de kansen voor revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen worden benut. Pas als deze kansen volledig benut zijn, is de dan nog noodzakelijke uitbreiding van bedrijventerrein aan de orde. Deze dient zo min mogelijk ten koste van de open komgronden, ook ten noorden van de Betuwelijn te gaan.

Bij de situering van benodigde nieuwe bedrijventerreinen is vooral de potentie van de infrastructuur belangrijk. Dit betekent dat het accent van de bedrijfsontwikkeling ligt bij de relatief goed ontsloten zone ter weerszijden van de Karstraat. Het bestaande bedrijventerrein wordt met Houtakker II afgerond aan de zijde van de A15/N15. Tenslotte is van belang dat met name bij de uitbreiding van bedrijventerrein, dat gepaard gaat met een sterke toename van verharding, rekening wordt gehouden met de eventueel bijbehorende ruimtevraag voor waterretentie.

3.6.2 Ontwikkelingsvisie bedrijvenpark Houtakker (2003)

In deze door het college van B&W vastgestelde visie wordt een pleidooi gehouden om de Houtakker II als de entree van de gemeente Bemmelen op zichtlocaties een hoogwaardige invulling te geven met vestigingsmogelijkheden voor lokale zakelijke dienstverlenende bedrijven in een parkachtige setting met zuinig meervoudig ruimtegebruik en hoogwaardige ruimtelijke uitstraling.

In het kader van overleg ex artikel 10 Bro 1985 hebben de diensten van de provincie Gelderland een reactie gegeven op de ontwikkelingsvisie. De uitbreiding Houtakker II kan volgens de diensten beschouwd worden als een in hoofdlijnen onderbouwde en in de gemeente als geheel passende afronding van het al bestaande bedrijventerrein, en wel binnen de harde grenzen van de hoofdinfrastructuur. De diensten gaan er vanuit, dat de Houtakker II het karakter draagt van een gemengd kleinschalig bedrijventerrein. Dit geldt ook voor de zichtlocaties met een hoger dan gemiddeld ambitieniveau en een representatief karakter: aard en schaal moeten aansluiten bij het karakter en de functie van Lingewaard c.q. de kern Bemmelen. Uitgangspunt voor de provincie is dat te zijner tijd aan de hand van een bedrijvenlijst van gegadigden inzichtelijk wordt hoe groot de vraag naar ruimte op de Houtakker II is en hoe deze zich verhoudt tot het aanbod: van zowel kantoor – als overige bedrijfsruimte.

Verder heeft de provincie als aandachtspunt benoemd, dat het aanbod aan kantoorruimte niet zodanig groot moet worden, dat het kantoorvolume het lokaal karakter ontstijgt en er een (boven) regionaal kantoorcentrum zou ontstaan, in strijd met het beleid van provincie en stadsregio. De diensten spreken hun waardering uit dat het te ontwikkelen stedenbouwkundig plan vergezeld zal worden door een beeldkwaliteitsplan, gericht op een representatieve uitstraling van de Houtakker II als entree van Bemmelen, en op meervoudig ruimtegebruik zonder dat er sprake is van zelfstandige kantoorgebouwen. De behoefte dient te worden aangetoond en de kantoren dienen te passen qua aard en schaal. Verder vragen de diensten aandacht voor milieuaspecten, aspecten van verkeer en vervoer en archeologische aspecten (terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde: deze waarden dienen nader onderzocht te worden).

In een brief d.d. 24-05-2008 van de provincie Gelderland wordt ingegaan op de ontwikkeling van het bedrijventerrein naar aanleiding van een werkbezoek van het college van Gedeputeerde Staten op 19-12-2008. Tijdens dit werkbezoek is aangegeven, dat de provincie geen bezwaren heeft tegen de vestiging van zelfstandige kantoren, die lokaal van aard zijn als dat reeds in de gemeente gevestigde kantoren zijn die vanwege uitbreiding of andere redenen uit de dorpskern weg moeten. Zelfstandige kantoren van buiten de gemeente of kantoren met een regionale functie zijn echter niet toegestaan.

3.6.3 De segmentering- c.q. clusteringnotitie 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats' (2006)

Deze notitie is 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. In het provinciale beleid wordt aangedrongen op differentiatie van vooral regionale bedrijventerreinen, maar ook het beleid van het juiste bedrijf op de juiste plaats. Het beleid van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen spreekt over het geven van herkenbare gezichten aan bedrijventerreinen en een differentiatie naar vestigingsmilieus. De segmentering- c.q. clusteringnotitie speelt in op de behoefte aan een sterkere (kwaliteits)profilering van bedrijventerreinen binnen de gemeente Lingewaard. De Houtakker II zal qua type bedrijvigheid aansluiting zoeken bij de Houtakker I. Met het toestaan van kantoren op een deel van de Houtakker II wordt een verdere bijdrage geleverd aan de herkenbaarheid van Lingewaard en elk van haar 7 bedrijventerreinen. Het verankert de bestaande ruimtelijk economische structuur. Door segmentering op de Houtakker zelf wordt deze herkenbaarheid verder vergroot en versterkt. Met het segmenteren (etiketteren) van de lokale bedrijventerreinen op gemeentelijk niveau ontstaan verschillende typen bedrijventerreinen. Een bedrijf uit een bepaald segment vestigt zich op het bedrijventerrein dat deze bedrijven bedient. Het voordeel is dat voor de onderscheiden typen bedrijven de meest geschikte locatie is ontwikkeld. Hiermee kunnen allerlei nadelen van een verkeerde vestiging worden voorkomen. De inrichting kan vervolgens optimaal worden afgestemd op de doelgroep. Hierdoor kan wederom ruimtewinst worden geboekt. Het glastuinbouwconcentratiegebied Bergerden is specifiek bedoeld voor grote moderne en duurzame tuinbouwbedrijven, het bedrijventerrein Looveer voor zwaardere industrie, het Agropark voor agogelieerde bedrijvigheid, het Pannenhuis voor bedrijvigheid met een grotere ruimtebehoefte, zoals bedrijven in de sectoren transport, bouw, milieu en afvalverwerking.

De Houtakker is voornamelijk bestemd voor milieuvriendelijke kleinschalige bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling. Deze uitstraling wordt op de Houtakker II, met name op de zichtlocaties geaccentueerd. Door de ruimtelijke invulling van het noordelijke plangebied zal ook een interne segmentering gerealiseerd worden. De Houtakker I wordt gekenmerkt door groothandel en dienstverlenende bedrijven. Op de zichtlocatie zou een herkenbare clustering kunnen plaatsvinden van soortgelijke bedrijven. Op deze wijze wordt het bedrijventerrein beter afgestemd op de wensen van gebruikers en bezoekers. De economische levensduur wordt daarmee verlengd door een flexibel concept te introduceren. Er wordt efficiënt gebruik gemaakt van grondstoffen en productiemiddelen door vergroting van het draagvlak voor gemeenschappelijke voorzieningen. Bedrijven zelf kiezen zelf steeds meer voor vestiging op een professionele locatie. Dit vanwege het imago van dergelijke locaties. Naast bereikbaarheid vormt dit imago een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Niet voor niks verdwijnt tegenwoordig het onderscheid tussen enerzijds bedrijventerreinen en anderzijds kantoorlocaties steeds meer. Ook productiebedrijven hechten steeds meer waarde aan de uitstraling van een terrein en eigen kavel. Goed opgezette bedrijventerreinen hebben een representatieve uitstraling. Door de clustering van bepaalde bedrijven wordt waarde toegevoegd aan dit imago en wordt het introduceren van duurzaamheidsaspecten als vormen van parkmanagement eenvoudiger. Dit kan wederom win-winsituaties opleveren voor de overige op het bedrijventerrein gevestigde productiebedrijven. Met het stedenbouwkundige plan moet de Houtakker een herkenbaar gezicht naar binnen en buiten toe krijgen, de Poort van Lingewaard. Het noordelijke deel van het terrein krijgt een parkachtige setting omzoomt met waterpartijen. De gebouwen krijgen een eigen gezicht en daarmee een eigen identiteit mee.

Het segmentering- en clusteringbeleid ziet mogelijkheden voor clustering van bedrijven naar bedrijfstak op de Houtakker II: autoboulevard, groothandel. Perifere detailhandelsvestigingen worden toegestaan, waarbij de aard en schaal lokaal van omvang blijft en geen nieuw cluster ontstaat. Daarnaast wordt gestreefd naar een voortzetting van Houtakker I: de sectoren handel en reparatie en zakelijke dienstverlening.

3.6.4 Landschapsontwikkelingsplan (2006)

In 2006 is voor het grondgebied van de gemeente Lingewaard een landschapsontwikkelingsplan (LOP) door de gemeenteraad vastgesteld. In dit LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en tevens concrete en uitvoerbare projecten benoemd. Er zijn vanuit verschillende invalshoeken twee landschappelijke ontwikkelingsscenario's opgesteld, te weten de scenario's 'Tweedeling' en 'Lingelandschap'. De uiteindelijke landschapsvisie is een combinatie van onderdelen uit beide scenario's.

Eén van de uitgangspunten van de landschapsvisie is het actief tegengaan van de dreigende landschappelijke tweedeling door het doen van gerichte ingrepen. Versterking van de landschappelijke hoofdstructuur wordt nagestreefd door vergroting van de landschappelijke verschillen tussen kommen, oeverwallen en uiterwaarden, in combinatie met vergroting van de eenheid van deze gebieden afzonderlijk.

Naast actieve bescherming is behoefte aan concrete projecten, gericht op herstel en vergroting van de herkenbaarheid, beleefbaarheid en functionaliteit van historische elementen en patronen in het landschap. Hiermee wordt de historische identiteit van het landschap versterkt. Door de versterking van bestaande functionele netwerken nemen de gebruiksmogelijkheden en de landschappelijke samenhang toe. Ook de ruimtelijke en functionele relatie tussen de kernen en het buitengebied kan op deze wijze worden versterkt. Versterking van het natuurnetwerk verdient bijzondere aandacht. Met name het behoud van bestaande natuurwaarden en de ontwikkeling van nieuwe natuur buiten de EHS verdient bijzondere aandacht.

3.6.5 Quickscan inbreidingspotentie bestaande bedrijventerreinen Lingewaard (2007)

De Stec adviesgroep heeft mei 2007 een quickscan uitgevoerd naar inbreidingslocaties en leegstand op bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Houtakker I. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van inbreiden boven uitbreiden en herstructureren/revitaliseren boven uitbreiden (de zogenoemde SER ladder). Geconcludeerd wordt, dat er op de Houtakker I en elders op bedrijventerreinen nauwelijks restkavels zijn. Opgemerkt wordt, dat het wonen op en aan de randen van het terrein inbreiden lastig maakt. De ruimtewinst die op de Houtakker I behaald kon worden was minimaal hooguit enkele procenten (2-4%) of circa 0,1 ha tot 0,2 ha.

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de mogelijkheden tot inbreiding voor Houtakker I en ook andere terreinen relatief beperkt zijn. Er is weinig tot bijna geen (structurele) leegstand. Er zijn nog enkele restkavels aanwezig. Geconcludeerd wordt dat vooral op restkavels nog (theoretisch) ruimtewinst te behalen valt, met name op het Veilingterrein gelegen op het Pannenhuis I. Wij zien ook een kans om bij de actualisatie van bestemmingsplannen administratief ruimtewinst te boeken. Veel bestemmingsplannen onder meer van het veilingterrein zijn erg verouderd en zullen herzien moeten worden. Door in het bestemmingsplan een hoger bebouwingspercentage toe te staan kan administratief ruimte gewonnen worden. De belangrijkste conclusie is volgens ons, dat de huidige ruimtevraag een uitbreiding van de Houtakker gerechtvaardigd is. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het rapport.

3.6.6 Economisch beleidsplan "Ondernemen bij de LINGE, het investeren WAARD (2007)

Deze beleidsvisie is in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie wordt gepleit voor een economische structuurversterking van de gemeente, onder meer door de ontwikkeling van bedrijventerreinen tot één van de speerpunten te benoemen. In het beleid ten aanzien van het verbeteren van de bedrijfsomgeving wordt naast de revitalisering/herstructurering van een aantal bestaande bedrijventerreinen gestreefd naar de uitbreiding van een aantal terreinen, waaronder Houtakker I.

Het economische beleidsplan geldt voor een periode van 10 jaar, conform het door de gemeenteraad vastgestelde plan van aanpak. Het plan steekt in op een strategisch niveau en biedt net als de structuurvisie en het Landschaps Ontwikkelings Plan een lange termijn perspectief tot 2015. Het betreft een plan op hoofdlijnen. Het abstractieniveau van het plan is hoger, dan een vierjarig programma.

Op de ontwikkeling van Houtakker II wordt actief geanticipeerd. Ook wordt ingezet op revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. De contouren van het gemeentelijke beleid zijn in deze nota vastgelegd.

3.6.7 Plan van aanpak Gemeentelijke Nota Mobiliteit (2007)

De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad op verschillende momenten aangegeven zich zorgen te verbeteren zijn doorgevoerd, met name op het gebied van verkeersveiligheid, ontbreekt op dit moment een actuele visie op de mobiliteitsproblematiek van de gehele gemeente. Een nieuw Gemeentelijke Nota Mobiliteit moet hier voor gaan zorgen. Het GMP moet een integrale visie geven op alle mobiliteitsaspecten en onderwerpen in de gemeente. In de programmabegroting 2007 wordt een aantal doelstellingen op het gebied van mobiliteit genoemd die met name gericht is op verkeersveiligheid en doorstroming. Dit zullen twee van de belangrijkste thema's zijn voor het nieuwe GMP. De doelstelling van de nota is te komen tot een integrale visie op mobiliteit, voor de gehele gemeente, met aandacht voor alle modaliteiten, met een toekomstvaste en realistische kijk op mobiliteit, waarbij bestaande knelpunten onderzocht worden, en toekomstige knelpunten in een vroeg stadium onderkend worden, om in het uitvoeringsprogramma een maximale verbetering van de mobiliteitsproblematiek aan te dragen.

In het GMP zal een aantal thema's centraal staan, waarbij het streven is om tot een toekomstvaste verkeersstructuur te komen waarbij de kernen zo goed mogelijk bereikbaar blijven met een minimalisatie van de overlast. Daarbij wordt gekeken naar hoe het openbaar vervoer verbeterd kan worden, hoe knelpunten op het gebied van veiligheid en verkeersleefbaarheid kunnen worden opgelost. Ook wordt gekeken naar de verkeerskundige consequenties van het doortrekken van de A15 voor Lingewaard.

3.6.8 Waterplan Lingewaard (2008)

In het waterplan Lingewaard, dat 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld is de stedelijk wateropgave voor Bommel bepaald. In zijn geheel is er voldoende waterberging in Bommel aanwezig. Voor Bommel Noord Oost is een extra opgave met betrekking tot de waterberging vastgesteld om (te) grote peilstijgingen bij een rampsituatie te voorkomen. Om deze waterbergingsopgave te voldoen is een zoekgebied waterberging opgenomen aan de noordzijde van de plas ten noorden van het Hoog. Een deel van deze waterbergingsopgave wordt binnen het plangebied opgelost en het voornemen is om dit te combineren met aanpassingen aan de waterstructuur die nodig zijn voor doortrekking van de A15. Daarnaast bestaat nog een wateropgave vanuit het landelijk gebied. Deze wateropgave wordt echter gerealiseerd in combinatie met aanleg van natuurvriendelijke oevers in park de Woerd.

3.6.9 Beleidsregels commerciële binnensport op bedrijventerreinen

In de beleidsregels commerciële binnensport op bedrijventerreinen, die in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn voorwaarden opgenomen waaronder commerciële binnensportvoorzieningen op bedrijventerreinen gevestigd kunnen worden.

Hoewel consument gerichte activiteiten in principe niet op een bedrijventerrein thuis-horen, is vanuit het principe van intensief (meervoudig) ruimtegebruik en een herstruc-tureringsbehoefte besloten dat onder andere sportscholen die op de tweede etage van bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd, toch op de juiste plek gevestigd zijn. De ruimtelijke schaalvergroting en parkeerbehoefte maken het uitwijken naar locaties buiten de woonwijk steeds meer aantrekkelijk of soms zelf noodzakelijk. Onder voorwaarden kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend voor het vestigen van commerciële binnensportvoorzieningen op een bedrijventerrein.

4 Onderzoeken

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgevoerde onderzoeken nader toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens worden de aspecten verkeer, milieuzonering, bodem, landschap, archeologische en cultuurhistorische waarden, watertoets beschreven. Tot slot wordt nog ingegaan op voorkomende flora en fauna, luchtkwaliteit, explosievenonderzoek, externe veiligheid en kabels en leidingen.

4.2 Bestaande situatie

Het plangebied wordt omsloten door de wegen Houtakker, Karstraat, Van Elkweg en de rijksweg A15/N15 en vormt de entree van Bemmelen. Het gebied heeft op dit moment een agrarisch open karakter en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein De Houtakker I. Binnen het plangebied bevindt zich één woning en een brandweerkazerne. De woning wordt omgevormd en herbouwd naar een bedrijfswoning.

4.3 Verkeer

4.3.1 Bestaande situatie

De bestaande ontsluiting van Bemmelen op de Van Elkweg maakt deel uit van de N839, die in eigendom en beheer is van de provincie Gelderland. De bestaande aansluiting behoeft herziening. Reden daarvan is de autonome groei van de mobiliteit. De provincie heeft het voornemen de herziening in 2012 uit te voeren. Daarbij zal een separate busbaan worden gerealiseerd. Het kruispunt is behalve druk ook complex vanwege twee - extensieve benutte - aansluitingen, de Heister en de carpoolplaats/Baal.

De Houtakker heeft thans 2 toegangen,

- 1 een directe verbinding naar de Papenstraat;
- 2 een indirecte verbinding via de Remise en Karstraat naar de Papenstraat.

De geografische ligging verklaart dat het zwaarder verkeer naar de Houtakker nagenoeg geheel vanaf de N839 afkomstig is. Dat geldt in iets mindere mate ook voor het woon- en werkverkeer. De directe verbinding naar de Papenstraat functioneert derhalve als hoofdontsluiting. De indirecte verbinding naar de Karstraat heeft geringe betekenis, nagenoeg beperkt tot woon- werkverkeer uit de kern Bemmelen.

4.3.2 Voortraject inzake de ontsluiting Houtakker II.

In het voortraject bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Houtakker II is bestuurlijk ingezet op de directe aansluiting op de N839 (Van Elkweg). Ook in de 'ontwikkelingsvisie bedrijvenpark Houtakker II' d.d. 2003 is deze aansluiting bepleit. De Raad heeft die voorkeur in een motie uitgesproken.

In de aanvankelijke concepten voor de planvorming is gekozen voor een directe aansluiting op de Van Elkweg.

Zo is er in 1e instantie een model ontwikkeld met een zogeheten 'berenkuil' gelegen achter de carpoolplaats, van waaraf het plangebied via de oostzijde kon worden ontsloten. Deze – wat disproportionele - oplossing is verlaten, mede gezien de kosten. Nadien is nog een ander model in beeld geweest, en wel met een grote ovatonde op het punt waar Papenstraat en N839 samenkomen. Ook in dit model was voorzien in een ontsluiting van het plangebied aan de zijde van de N839. Beide modellen gingen uit van een planologische optie voor een beperkt gebouwde ontwikkelingen aan de oostzijde van het huidige bedrijfsterrein. De optie voor bebouwing aldaar is ingehaald door latere besluitvorming omtrent het project 'Lingezege'.

4.3.3 Ontwikkelingen Papenstraat

De verkeersas door Bemmelen is een verzamelroute. De Papenstraat is het laatste en dus drukste wegvak van die route. Voor de Papenstraat is (behalve in verband met de groei van zowel van de mobiliteit als van de kern Bemmelen) extra verkeersaanbod ontstaan in relatie tot de in 1980 tot Bemmelen doorgetrokken A15/N15 : - de opheffing van de aansluiting van Bemmelen op de snelweg bij Ressen; - de afsnijding van de Karstraat, verkeer Bemmelen-Huissen gaat sindsdien over de Papenstraat.

4.3.4 Houtakker II en Papenstraat/Viermorgen

Helder is dat – gezien de geografische ligging – het zwaar verkeer en het woon-werkverkeer per auto naar/van de Houtakker nagenoeg uitsluitend komt vanaf respectievelijk gaat naar de N839. Indien op die weg geen directe aansluiting komt, zal verkeer naar/vanaf Houtakker II de bestaande hoofdentree van Houtakker I benutten. Voor verkeer tussen Houtakker II en de kern Bemmelen biedt – behalve de bestaande hoofdentree – ook de toegang via de Karstraat soelaas. Zoals gemeld vormt dat verkeer tussen Houtakker slechts een fractie van het totale aanbod, en is dat bovendien nagenoeg beperkt tot woon-werkverkeer.

Geconcludeerd moet worden dat voor het gedeelte van de Papenstraat, gelegen tussen Dijkstraat en Karstraat, de verkeersintensiteiten in verband met Houtakker II weinig kunnen veranderen. Dat is anders voor de entree van Bemmelen en het woongebied rondom de bestaande hoofdtoegang tot de Houtakker. Met name de geluidbelasting voor de woningen aan de Viermorgen zal toenemen.

4.3.5 Verkeersontsluiting in het ontwerpbestemmingsplan Houtakker II

In het ontwerpbestemmingsplan (2009) is geconcludeerd dat de bestaande ontsluiting op de Papenstraat geschikt is/blijft als hoofdontsluiting. Volgens aan het ontwerp verbonden verkeersonderzoek vergt van de realisering van Houtakker II het volgende:

- a verbreding van de weg;
- b het vloeiender maken van de weg;
- c reconstructie van de aansluiting op de Papenstraat;
- d vervanging van bestrating door geluidreducerend asfalt;
- e aankoop van de shop bij het verkooppunt voor motorbrandstof bij autobedrijf Bulters.

Voorts is het ontwerpbestemmingsplan er van uit gegaan dat de bestaande toegangsweg aan de Papenstraat ongewijzigd kan blijven, zolang niet meer dan 75% van Houtakker II is uitgegeven.

In het vast te stellen/vastgestelde bestemmingsplan is de ontsluitingssituatie gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3.6 Studie naar een duurzame ontsluiting

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is begin 2011 nader onderzoek gedaan naar de ontsluiting van bedrijventerrein Houtakker II (bijlage 1). Hieruit is gebleken dat de verkeersaantrekkende werking door de Houtakker II hoger is dan voorondersteld werd in het ontwerpplan. Uit dit onderzoek¹ zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- a De Houtakker kan 100% worden ontwikkeld en duurzaam (veiligheid, verkeersafwikkeling) worden ontsloten via een aangepaste aansluiting met verkeerslichten Papenstraat - De Houtakker, zonder dat er aanpassing moet plaatsvinden aan de Dijkstraat, de Van Elkweg en Karstraat.
- b In een eerder stadium is bepaald dat het mogelijk is om 35% van de Houtakker II uit te geven zonder dat er problemen ontstaan op het gebied van milieueffecten. Wel zal het verkeer vanaf de Houtakker op sommige momenten te maken krijgen met een wachttijd voordat men de Papenstraat op kan rijden. Dit leidt niet tot lange wachtrijen en heeft geen verdere gevolgen voor de verkeersafwikkeling.
- c Voor beide kruispuntaanpassingen geldt dat dit reconstructies zijn in de zin van de wet Geluidhinder, waardoor nu of in de toekomst nader onderzoek naar akoestische gevolgen uitgevoerd is.
- d Op de aansluiting van de Dijkstraat kan het verkeer in het planjaar 2020 met de huidige vormgeving zonder problemen worden afgewikkeld, de restcapaciteit is beperkt. Wij verwachten dat ondanks deze beperkte restcapaciteit deze aansluiting in de praktijk ook in de toekomst voor langere tijd goed zal blijven functioneren.

Daarnaast zijn enkele aanbevelingen gedaan.

Op dit onderzoek heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden (zie paragraaf 4.3.7).

4.3.7 Aansluiting Houtakker Bommel

In mei/juni 2011 heeft vervolgonderzoek² plaats gevonden naar opties voor een andere hoofdontsluiting (bijlage 2).

Ter vermijding van de problemen die gerezen zijn op verkeersgebied bij de planontwikkeling van Houtakker II met in het achterhoofd de vroeger al eens voorgestelde ovale rotonde, zijn de ontsluitingsmogelijkheden van Houtakker opnieuw bezien.

Een dubbelstrooksrotonde (gedeeltelijk dubbelstrooks: van noord naar zuid en van zuid naar noord) in combinatie met uitbreiding van de verkeersruimte op de Van Elkweg (in feite langere voorsorteervakken) biedt zowel een oplossing voor de korte termijn als voor de langere termijn met een doorgetrokken A15 en een verruiming van de kruising Van Elkweg – Papenstraat.

¹ Studie naar een duurzame ontsluiting; Goudappel Coffeng, d.d. 24 januari 2011, kenmerk: LGW032/Vnj/0160

² Aansluiting Houtakker Bommel; Goudappel Coffeng, d.d. 3 augustus 2011, kenmerk LGW033/Btp/0165

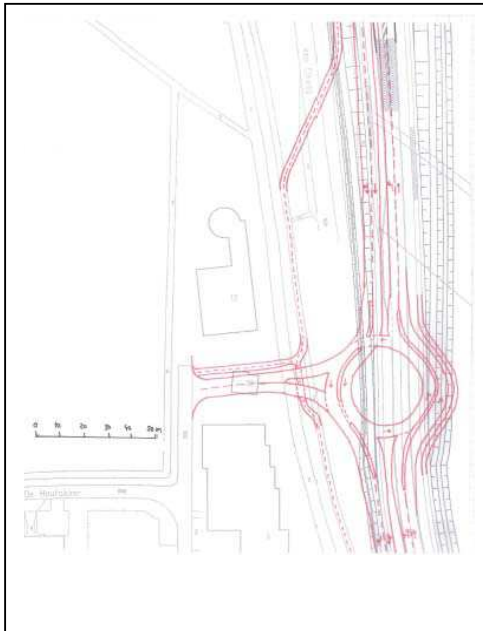
De oplossing biedt na de aanleg van de rotonde goede faseringsmogelijkheden voor een verdere uitbreiding, omdat alle 'beginmaatregelen' volledig gehandhaafd blijven. Desgewenst is ook een T-aansluiting met verkeerslichten mogelijk.

De rotonde is duurzamer en biedt een gunstiger doorstroming voor auto's op de Van Elkweg; een verkeerslichtenregeling is veiliger voor de fietsers en biedt een gunstiger doorstroming voor uitrijdend verkeer vanuit Houtakker. Beide oplossingen zijn verkeerskundig verantwoord.

De verschillende mogelijkheden zijn met het regionale verkeersmodel doorgerekend. De oplossing met de rotonde maakt de aansluiting Papenstraat – Houtakker 26% rustiger dan de oplossing zonder rotonde, en zelfs rustiger dan als Houtakker II helemaal niet bebouwd zou worden. Dit wordt echter door een deel veroorzaakt door sluipverkeer door Houtakker (zuidwest) heen. Als er maatregelen genomen worden om het sluipverkeer te beperken, dan neemt dat percentage af naar 20%. Ten behoeve van alleen de bebouwing van Houtakker II behoeven de kruisingen Van Elkweg – Papenstraat en Papenstraat – Houtakker niet te wijzigen.



Principe schets aansluiting met verkeerslichten



Principe schets aansluiting met rotonde

Met de provincie is – aan de hand van verkeersonderzoek van mei/juni 2011 - op ambtelijk niveau overleg gepleegd omtrent een directe aansluiting op de N839. Op zichzelf wordt de verkeersoplossing aanvaardbaar beschouwd, doch anderzijds voert de provincie een defensief beleid ten aanzien van nieuwe ontsluitingen op het provinciaal wegennet. In dat overleg is geconcludeerd dat een andere optie kan zijn om de bestuurlijke verantwoordelijkheden te herverkavelen, waarbij de gemeente Lingewaard wegbeheerder wordt.

Over deze optie is bestuurlijk overleg gevoerd. met als resultaat dat, vooruitlopend op nadere uitwerking van overheveling van de bevoegdheden, is ingestemd met een directe aansluiting van de Houtakker op de Van Elkweg.

Conclusie

Gezien vorenstaande zal de ontsluiting van bedrijventerrein Houtakker II rechtstreeks plaatsvinden op de Van Elkweg middels een aan te leggen verbindingsweg.

Nader onderzoek zal worden uitgevoerd naar een alternatieve ontsluiting nabij de open afritten van de in de toekomst door te trekken A15, dit conform overleg met de provincie.

Aansluiting Houtakker – Karstraat

In het kader van het verleggen van de hoofdontsluiting van Houtakker II op de Van Elkweg is tevens gekeken naar de ontsluiting van alle percelen gelegen op Houtakker II. Gebleken is dat enkele percelen in de noord-oosthoek van het bedrijventerrein zeer slecht ontsloten werden en feitelijk alleen via de Karstraat bereikbaar waren, terwijl deze bedrijfsperven op het bedrijventerrein Houtakker II en op een zichtlocatie gelegen zijn ten opzichte van de A15/N15. Een optie is de interne ontsluitingsweg van Houtakker II door te trekken naar de Karstraat waardoor er een optimale ontsluiting ontstaat voor alle percelen op Houtakker II. Deze optie vergt nader onderzoek ten opzichte van het verkeersregime, de geluidssituatie en de effecten op de omgeving. Via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is de mogelijkheid tot het doortrekken van de interne ontsluiting op de Karstraat opgenomen.

4.4 Geluid

Betuweroute

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Houtakker valt binnen de zone van de Betuweroute; deze zone is namelijk 1.000 meter. Op basis van de in 2006 opgestelde geluidsbelastingkaarten door adviesbureau DGMR, is de geluidsbelasting op basis van het akoestisch spoorboekje ASWIN 2007 in het gebied meer dan 58 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde raillawaai van 58 dB. Aangezien het hier bedrijfs- en/of kantoorgebouwen betreft, bevat de geplande uitbreiding geen wettelijk te beschermen objecten (zoals bijvoorbeeld woningen en scholen) vanuit de Wet geluidhinder. Vanwege het Bouwbesluit dient in de kantoren en bedrijfsbebouwing het wettelijk maximaal toegestane binnen niveau wel gewaarborgd te zijn middels een deugdelijk geluidwerendheid van de gevel.

De te handhaven burgerwoning in het plangebied is zodanig gelegen dat er van de te realiseren bedrijfsbebouwing een afschermende werking zal uitgaan waardoor de geluidsbelasting vanwege de Betuweroute op de woning, de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

3 Aansluiting Houtakker Bemmel; Goudappel Coffeng, d.d 3 augustus 2011, kenmerk LGW033/BTP/0165.

Akoestisch onderzoek

Aansluitend naar de aansluiting van bedrijventerrein Houtakker II op de Van Elkweg is tevens onderzoek⁴ uitgevoerd naar de gevolgen van de aansluiting op de Van Elkweg voor de omliggende wegen van het plangebied. Hierbij is de optie om de interne ontsluiting door te trekken naar de Karstraat ook onderzocht.

De nieuwe wegenstructuur op het bedrijventerrein Houtakker II wordt ontsloten via een nieuwe wegverbinding met de Van Elkweg. Op deze nieuwe verbinding geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Binnen de zone van de nieuwe ontsluiting (200 meter) liggen enkele woningen. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de nieuwe verbinding is berekend. Uit het onderzoek valt op te maken dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 36 dB. Hiermee wordt ruim aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Geluidreducerende maatregelen zijn niet nodig.

Het bestemmingsplan met de bijbehorende ontsluiting heeft consequenties voor het aantal verkeerswegingen en zal daarmee kunnen leiden tot toenames van de geluidbelasting langs wegen buiten het plangebied. Het gaat hierbij om de zogenaamde 'gevolgen elders'. Er is sprake van gevolgen elders wanneer de geluidbelasting met 2 dB toeneemt. Indien gekozen zou gaan worden voor de optie om de interne ontsluiting door te trekken naar de Karstraat dan zal dit een toename betekenen van de geluidbelasting langs de Deellaan en de Karstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen langs de Deellaan de geluidbelasting met maximaal 1 dB toeneemt. In dit geval is er dus geen sprake van gevolgen elders.

Voor de woningen aan de Karstraat zal, als gevolg van het doortrekken van de interne ontsluiting tot de Karstraat, de geluidbelasting wel significant toenemen met 4 dB. Met deze toename wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Om de optie voor het ontsluiten van het gebied via de Karstraat niet als recht in het bestemmingsplan is opgenomen is de geluidssituatie voor die woningen nu acceptabel.

Met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is de ontsluiting op de Karstraat eventueel wel mogelijk. Wanneer het wenselijk is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zullen hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd voor de woningen aan de Karstraat (en Karstraat 36). Ook kan worden overwogen om het verkeersregime van de interne ontsluiting en de Karstraat in te richten als 30 km/h wegen. Door het 'downgraden' van de wegen naar 30 km/h zijn de hogere grenswaarden niet aan orde zijn. Wel zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden beargumenteerd waarom overschrijding van de voorkeursgrenswaarde hier acceptabel worden geacht.

⁴ (Concept) Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Houtakker II te Bemmel, d.d 9 september 2011, kenmerk LGW034/Kzj/0169.

4.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in 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 gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: dit noemen we milieuzonering.

Milieubelastende activiteiten zijn bedrijfsactiviteiten waaronder ook landbouw- en recreatiebedrijven, alsmede milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. De activiteiten zijn opgesomd en gerangschikt naar SBI-codes van het centraal bureau voor de Statistiek.

Milieugevoelige functies zijn woningen en woongebieden en bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen.

De opzet van het bedrijventerrein moet zodanig worden gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009).

Staat van bedrijfsactiviteiten

De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen.

De indeling in milieucategorieën, in zes klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende 'grootste afstand' tot woonbebouwing:

Milieu Categorie	grootste afstand varieert van		
1	0 m	t/m	10 m
2		t/m	30 m
3	50	t/m	100 m
4	200	t/m	300 m
5	500	t/m	1.000 m
6		t/m	1.500 m

Het bedrijventerrein De Houtakker ligt op een afstand van circa 10 tot 300 m van bestaande woningen. Dit betekent, dat in principe op het bedrijventerrein mits gezoneerd bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4 toelaatbaar zijn. Volgens het huidige beleid van provincie en KAN mogen op dit bedrijventerrein echter geen bedrijven uit de milieucategorie 4 of hoger worden gevestigd. Er zullen dus uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 worden toegestaan.

Flexibiliteit

Vestiging van bedrijven die vallen in de milieucategorie 4 (of zelfs hoger), maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht kan worden dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de categorieën 1 t/m 3, kunnen via een omgevingsvergunning worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

In Bijlage 1 van de planregels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bijbehorende toelichting.

In het kader van de segmenterings- c.q. clusteringsnotitie 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats' (zie par. 2.6.3) vindt een nadere precisering plaats van toe te laten bedrijven op De Houtakker II. De Houtakker II is voornamelijk bestemd voor milieuvriendelijke kleinschalige bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling. Er worden mogelijkheden gezien voor clustering van bedrijven naar bedrijfstak; autoboulevard en groothandel. Daarnaast wordt gestreefd naar een voortzetting van Houtakker I met de sectoren Handel en reparatie en zakelijk dienstverlening. Ook zal op een gedeelte van Houtakker II de vestiging van kantoren worden toegestaan.

Langs de Karstraat ter hoogte van het plangebied zijn burgerwoningen, naast één bedrijf met dienstwoning, aanwezig. Door situering van bedrijven met de laagste milieucategorie, aan de aan de woonwijk grenzende zijde van het bedrijventerrein toe te staan wordt bereikt dat er geen hinder voor de woningen ontstaat als gevolg van de vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein. Sprake is dan van een goede milieuzoneering/een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijfswoningen

Conform het geldend gemeentelijk beleid worden er geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten. De bestaande burgerwoning aan de Karstraat 36 wordt afgebroken en herbouwd en krijgt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bouwvlak voor de (nieuwe) bedrijfswoning wordt niet op de huidige woning geprojecteerd, maar zal meer richting Karstraat verschuiven, in de lijn van de bouwvlakken en bouwgrenzen zoals die voor de aangrenzende bedrijvenkavels zijn vastgelegd. De bedoeling is de huidige woning te slopen en een nieuwe woning ter plaatse van het bouwvlak te realiseren. Rondom deze bedrijfswoning zullen bedrijven uit de laagste milieucategorie worden gesitueerd.

Op het bestaande bedrijventerrein zijn met uitzondering van de hierboven genoemde bedrijven geen bedrijven aanwezig die milieuvergunningplichtig zijn. Ze vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor de verantwoording van de realisering van een brandweerkazerne op een kavel op Houtakker II wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting.

4.6 Bodem

Verkennd bodemonderzoek Houtakker Bommel van Grontmij d.d. 28 juni 1999.

Onderzocht is een groot deel van het plangebied De Houtakker II (bijlage 16). Uitgegaan wordt van de hypothese 'onverdachte locatie' gelet op het feit dat de grond voorheen als agrarische grond werd gebruikt. Het terrein grenzend aan woonbebouwing is als boomgaard gebruikt. Daarom wordt hiervoor de hypothese 'bovengrond verdacht' in verband met de mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen gehanteerd.

Uit de analyse resultaten blijkt dat ter plaatse van boring 85 PAK in een gehalte boven de streefwaarde is aangetoond (licht verhoogd gehalte) en bij boring 86 PAK in een gehalte boven de tussenwaarde (matig verhoogd gehalte). De boringen 85 en 86 liggen langs de Karstraat op de twee uit te geven kavels aldaar. Eén van deze kavels is gereserveerd voor realisering van een nieuw te bouwen brandweerkazerne; hierbinnen ligt boring 85. De andere kavel zal in de openbare verkoop worden aangeboden; hierbinnen ligt boring 86. De hoeveelheid grond met PAK boven de tussenwaarde bedraagt circa 20 m³. Blijft de grond op locatie dan wordt geadviseerd om de PAK houdende grond te verwerken in een groenstrook (of geluidswal). Wordt er grond afgevoerd van de locatie dan moet de matig verontreinigde grond in depot worden gezet om een geschikte locatie voor de grond te vinden.

Verkennd bodemonderzoek Houtakker 2e fase, (perceel 456) van Grontmij d.d. 29 september 2000 en 14 september 2009.

Onderzocht zijn de begrenzing van het plangebied De Houtakker II en het kadastrale perceel 456 (hoek Van Elkweg – A 15) (bijlage 17).

Op basis van vooronderzoek wordt uitgegaan van de hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de ondergrondse olietank. Ter plaatse van het overige terrein wordt uitgegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Plaatselijk is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan cadmium en minerale olie aangetroffen en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan zink, xylenen en naftaleen. Het aangetroffen minerale olie gehalte van 20 mg/kg d.s. is mogelijk gedeeltelijk veroorzaakt voor humuszuren. Het aangetroffen cadmium gehalte van 0,8 mg/kg d.s. is waarschijnlijk van nature aanwezig in de bovengrond. In de overige bovengrond mengmonsters zijn vergelijkbare gehalten aangetroffen. De oorzaak van de in het grondwater aangetroffen gehalten aan vluchtige aromaten is onbekend. De aangetroffen gehalten in zowel grond als grondwater geven vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen aanleiding tot nader onderzoek. Er hoeven op basis van de onderzoeksresultaten geen beperkingen gesteld te worden aan het toekomstig gebruik van het terrein. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond van de locatie verwijderd moet worden (als gevolg van een overschot op de grondbalans), dient deze grond op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden.

Verkennd bodemonderzoek groenstrook langs Van Elkweg – Houtakker II te Bemmel van Oranjewoud februari 2009

In verband met de voorgenomen aankoop van deze strook grond is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3) op deze strook grond. Deze strook zal in Houtakker II gaan fungeren als waterberging.

Op basis van vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een 'onverdachte locatie' (ONV) aangehouden. Na uitvoering van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat deze hypothese wordt verworpen aangezien er licht verhoogde gehalten aan minerale olie, kobalt en barium in de grond en licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater zijn aangetroffen.

De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als waterberging.

Saneringsplan stortlocaties De Houtakker II te Bemmel van Grontmij d.d. september 2004

Het onderzoeksgebied betreft de strook langs de Karstraat welke de begrenzing van De Houtakker II vormt. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- op de stortlocaties 1 en 2 verontreinigd stortmateriaal aanwezig is met een totale omvang van circa 2.500 tot 3.300 m³;
- binnen deze stortlocaties plaatselijk sprake is van een sterke verontreiniging met enkele zware metalen en PAK;
- naast de stortlocaties is lokaal sprake van een verontreiniging met minerale olie, met een omvang van circa 10 m³.

In 2009 zullen de locaties gesaneerd worden.

Sloop voormalig boerderij

Tijdens de sloop van de voormalige boerderij is gebleken dat de bodem ter plaatse gedeeltelijk verontreinigd is met asbest. In 2009 is de bodem gesaneerd.

Conclusie

Buiten de bekende verontreinigingen geven de aanwezige bodemonderzoeken geen aanleiding tot het vermoeden van een bodemverontreiniging. De locatie dekkende bodemonderzoeken hebben een gedateerde leeftijd, door de aard van de locatie (grasland) wordt echter geen verandering van de bodemkwaliteit verwacht. Uit toetsing van de rapporten blijkt dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de ontwikkeling en/of toekomstige bouwplannen op de onderzochte locaties.

4.7 Landschap

In 2006 is voor het grondgebied van de gemeente Lingewaard een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. In dit LOP wordt het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente voor de komende jaren vastgelegd en tevens concrete en uitvoerbare projecten benoemd. (zie ook paragraaf 3.6.4.)

4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op 5 september 2000 is door Archeologisch adviesbureau RAAP een rapportage opgesteld over het onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied De Houtakker II (bijlage 4)

Geconstateerd wordt dat, met uitzondering van twee boringen in het noordelijke deel (waarin een geringe hoeveelheid houtskool werd waargenomen), geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Op grond hiervan kan gesteld worden dat er in het plangebied, ondanks de op grond van geologische kenmerken geldende hoge verwachting, naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen activiteiten.

Er is geen aanleiding om aanvullend onderzoek of maatregelen ter bescherming van archeologische waarden aan te bevelen.

Er geldt wel een meldingsplicht als er tijdens werkzaamheden in het plangebied archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen.

In verband met de aankoop van een strook grond (kadastraal bekend gemeente Bemmel, sectie B, nummer 456) is op 1 oktober 2009 archeologisch onderzoek uitgevoerd door Grontmij (bijlage 5). Tijdens dit onderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Tenslotte is blijkens het onderzoeksrapport van Grontmij d.d. 17 augustus 2011 (bijlage 6) archeologisch onderzoek uitgevoerd langs de Van Elkweg. Tijdens dit onderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4.9 Watertoets

In het plangebied is in 2000 Bodemkundig/hydrologisch onderzoek gedaan door Grontmij (rapportage 4 juli 2000).

In het kader van het Rioleringsplan uitbreiding Houtakker II is bij brief van 12 juni 2009 door het Waterschap Rivierenland aangegeven dat kan worden ingestemd met de berekende compenserende waterberging en de voorgestelde realisatiewijze. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is een nader wateradvies verstrekt.

Voor de waterhuishouding van dit plan is een rapport opgemaakt door bureau MWH bv. te Delft (bijlage 19). Omdat het een bedrijventerrein betreft is gekozen voor een Verbeterd Gescheiden Stelsel. Het betreft een hemelenwaterafvoer (hwa) en een droogweerafvoer (dwa).

In het kader van de waterkwaliteit wordt de mogelijkheid onderzocht het bestaande gescheiden stelsel van Houtakker om te bouwen naar een verbeterd gescheiden stelsel. Door de aanleg van een nieuw gemaal in Houtakker II en het verleggen van de bestaande riolering in 't Hoog kunnen de gemalen van bemalingsgebieden Houtakker en 't Hoog opgeheven worden. Het gemaal in 't Hoog veroorzaakt stankoverlast in de woonwijk.

De afwatering van het plangebied loopt via een stuw naar een C-watergang langs de N15/A15, die in beheer en eigendom is van Rijkswaterstaat. De gemeente gaat met Rijkswaterstaat overleggen om deze watergang op te waarderen naar een A-watergang.

Omtrent de gewijzigde verkeersontsluiting heeft op 20 juli 2011 overleg plaatsgehad met waterschap Rivierenland (bijlage 13). De geplande ontsluitingsweg doorsnijdt het voorziene retentiewater. Hierdoor wordt de retentiecapaciteit in geringe mate gereduceerd. Dit kan in overleg met het waterschap worden gecompenseerd in de voor retentie aanwezige ruimte. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10 Flora en fauna

Door Royal Haskoning is een ecoscan ofwel een natuurwaardentoets uitgevoerd voor het plangebied. Hierover is op 10 december 2004 een rapport uitgebracht (bijlage 7). De ecoscan heeft als doel de effecten in kaart te brengen van het project (de realisering van Houtakker II) op soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Er wordt in het rapport antwoord gegeven op de volgende vragen:

- 1 Welke wettelijke beschermde dieren en planten komen voor, of maken gebruik van het plangebied? (hoofdstuk 4).
- 2 Wat zijn de waarschijnlijke effecten van het project op deze soorten? (hoofdstuk 5).
- 3 Welke mitigerende (=effectverzachtende) maatregelen kunnen de effecten voorkomen of reduceren? (hoofdstuk 6).
- 4 Dient een ontheffing Flora- en Faunawet te worden aangevraagd? (hoofdstuk 7)

Conclusie is:

- a Het bouwrijp maken moet buiten het broedseizoen plaatsvinden waardoor er geen broedvogels verstoord zullen worden.
- b Het project heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de populaties van deze soorten. De effecten zijn vooral van lokale aard.
- c De effecten op de broedvogels en vleermuizen kunnen deels worden gemitigeerd.
- d Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het beschadigen van holen of verblijfplaatsen, verstoren en/of verwonden of doden van een aantal soorten (genoemd in tabel 4 op blz. 12).

Ad punt c.

Aangezien er nog geen duidelijk standpunt was ingenomen over de bommenrij langs de Van Elkweg (handhaven of kappen) is besloten om een nader onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van vleermuizen ter plaatse.

Op 30 september 2008 heeft Royal Haskoning een rapportage uitgebracht over het vleermuizenonderzoek (bijlage 8)

Duidelijk is geworden dat de bommenrij dienst doet als vliegroute voor vleermuizen. Bij kap van de bommenrij is een ontheffing van artikel 11 van de Flora- en faunawet nodig.

Om een ontheffing te kunnen verkrijgen voor een streng beschermde soortgroep als vleermuizen (vallen onder tabel 3 van de Flora en faunawet) moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

Met deze wetenschap en het feit dat de bomenrij toch ook een landschappelijke en stedenbouwkundige waarde heeft, is besloten de bomenrij te handhaven.

De geplande ontsluiting op de Van Elkweg doorkruist de bomenrij. Voor de ontsluiting worden echter twee rijlopers gemaakt met een middenberm waarin bomen worden gehandhaafd. Dit mede in het belang van de functie van de bomenrij voor vleermuizen. Onderzoeksbureau Royal Haskoning heeft gelet hierop bij brief van 19 juli 2011 (bijlage 14) geconcludeerd, dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Ad punt d.

Op 23 februari 2005 is de zogenaamde 'AMvB art 75' van de Flora- en Faunawet in werking getreden (dus nadat ecoscan is uitgevoerd). Dit is het Besluit houdende wijzigingen van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen. Met dit besluit is geregeld dat men niet onnodig een ontheffing hoeft aan te vragen, zoals bijvoorbeeld voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Aangezien de in het plangebied verblijvende soorten (de bosspitsmuis, de haas, het konijn, de mol en de veldmuis) zijn genoemd in tabel 1 behorende bij de Flora-en faunawet betekent dit dat een vrijstelling (zonder gedragscode) hiervoor geldt.

De zorgplicht zoals genoemd in artikel 2 van de Flora- en faunawet blijft wel van toepassing wat inhoudt dat er 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle in 'het wild' voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoensnorm die voor iedereen geldt.

4.11 Luchtkwaliteit

In mei 2006 is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties voor de luchtkwaliteit in het kader van de realisering van Houtrakker II (bijlage 9)

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL. Op het onderzoek uit 2007 is de situatie van toepassing vóór vaststelling van het NSL. Inmiddels heeft de definitieve vaststelling van het NSL plaatsgevonden, zodat het onderzoek uit 2007 geactualiseerd is.

Omdat de wettelijke regelingen inzake luchtkwaliteit na het onderzoek uit 2006 zijn gewijzigd is door DGMR een actuele beschouwing van de onderzoeksresultaten in het licht van de nieuwe Wet luchtkwaliteit opgesteld in september 2008.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bijdrage vanwege de ontwikkeling van de Houtakker (I en II samen) van stikstofdioxide en van fijn stof als 'in betekende mate' moeten worden geclassificeerd. Dit houdt in dat het project volgens de Wet luchtkwaliteit getoetst moet worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Ook wordt geconcludeerd dat de cijfers voor achtergrondconcentraties en de emissie van voertuigen de afgelopen twee jaar naar beneden zijn bijgesteld ten opzichte van de cijfers die zijn gebruikt voor het onderzoek van mei 2006.

Met inachtneming van deze aspecten wordt in de notitie van september 2008 (bijlage 9) geconcludeerd dat de eindconclusie van het onderzoek van 2006 ongewijzigd blijft. Luchtkwaliteit vormt derhalve, ook in het licht van de nieuwe wetgeving, geen belemmering voor de ontwikkeling van Houtakker I en II.

Voor DGMR blijven de conclusies van haar rapport (2008) in tact, de verlegging van de entree is positief (minder kilometers van bezoekend verkeer naar de Houtakker) en is bovendien positief ten opzichte van het ontwerpplan door dat thans woongebied wordt ontzien.

4.12 Explosieven

Op 17 december 2003 is door Saricon bv een rapportage evaluatie De Houtakker opgesteld (bijlage 15). Dit betreft een rapportage naar aanleiding van de uitgevoerde opsporings- en ruimingwerkzaamheden van explosieven/projectielen die hebben plaatsgevonden in grote delen van het gebied De Houtakker II.

De eindconclusie is dat er, tot aan 4 meter beneden het bestaande maaiveld, geen significante ferro houdende objecten zijn gesignaleerd in het aangegeven zoekgebied.

Er zijn geen belemmeringen om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren.

Voor de resterende delen hebben in 2009 onderzoeks- en ruimingwerkzaamheden plaatsgevonden.

4.13 Externe veiligheid

4.13.1 Algemeen

Het omgaan met veiligheid is een taak waarvoor een ieder verantwoordelijkheid is. Deze zorgplicht is verankerd in artikel 1.1a van de Wet Milieubeheer. In de Wet Milieubeheer is nadrukkelijk vastgelegd dat een ieder die eventueel milieubelasting veroorzaakt of kan veroorzaken door een activiteit, deze gevolgen tot een minimum moet beperken. Het bevoegd gezag moet een passend beschermingsniveau 'op maat' geven afgestemd op de lokale situatie. Voor de omgang met het groepsrisico wordt dit gemotiveerd door de verantwoordingsplicht.

De verantwoordingsplicht is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met dit Besluit wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP 4) ten aanzien van externe veiligheid.

Uit artikel 13 van het Bevi blijkt dat de verantwoordingsplicht externe veiligheid van toepassing is bij, onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan waarbinnen het mogelijk is dat zich kwetsbare en/of risicovolle bedrijven worden toegelaten binnen de effectafstanden van risicobronnen.

Er dient aan 2 soorten risico getoetst te worden het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Op grond van artikel 5 van het Bevi neemt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in art 3.1. Wro op grond waarvan kwetsbare objecten (zoals woningen) worden toegelaten de grenswaarde genoemd in artikel 8, lid 1 van het Bevi in acht. In artikel 8, lid 1 van het Bevi staat dat de grenswaarde voor kwetsbare objecten 10-6 per jaar is. Dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico.

Groepsrisico (GR)

Daarnaast moet op grond van artikel 13 van het Bevi het groepsrisico worden verantwoord indien een besluit als bedoel in artikel 3.1. Wro wordt genomen voor een gebied dat ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting/risicobron. Binnen het plangebied is één vrijstaande woning gesitueerd. Daarnaast zullen door de vestiging van bedrijven binnen het invloedsgebied van de aanwezige risicobronnen de hoeveelheid personen binnen het risicogebied toenemen en daarmee het groepsrisico. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is hierbij toetsingswaarde.

Het GR is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. De definitie luidt: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting/risicobron en een ongewoon voorval binnen de inrichting/van de risicobron waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Twee factoren spelen hierbij een rol, te weten:

- 1 de jaarlijkse kans dat zich een ongeval voor doet bij deze risicobron; dit is afhankelijk van:
 - a de aard en omvang van de gevaarlijke stoffen;
 - b de daarmee verrichte handelingen;
 - c de wijze waarop een inrichting omgaat met veiligheid.
- 2 het aantal potentiële dodelijke slachtoffers in de omgeving van de activiteit; dit hangt af van:
 - a de samenstelling (hoeveelheid en spreiding) van de bevolking;
 - b de effecten van een stof in geval van een ongeval;
 - c de mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijding van de gevolgen.

Samen leveren deze factoren dus de kans per jaar op dat groepen personen met een bepaalde omvang slachtoffer worden van een ongeval. Voor de bepaling van het groepsrisico dienen beiden te worden geïnventariseerd.

Risicobronnen

Rondom en in het plangebied De Houtakker II liggen een aantal risicobronnen, te weten: LPG-tankstation, route gevaarlijke stoffen, Betuweroute en een aardgastransportleiding. Omdat het bestemmingsplan de vestiging van bedrijven (en dus de aanwezigheid van meer mensen) mogelijk maakt binnen de effectafstanden van genoemde risicobronnen is er sprake van een toename van het groepsrisico.

4.13.2 Rapportage externe veiligheid

Door AM&V Adviseurs Milieu & Veiligheid is een rapportage Externe veiligheid in het kader van bestemmingsplan procedure Houtakker II opgesteld d.d. 26 november 2009 (bijlage 10).

De afstand van het vulpunt van het LPG-tankstation (De Houtakker 2b) tot aan het dichtste bijzijnde bouwblok van Houtakker II is meer dan 150 meter. Daarom behoeft het LPG-station niet mee te worden genomen bij de rapportage externe veiligheid.

Om te kunnen bepalen of het vervoer van gevaarlijke stoffen over een bepaalde route voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden en het groepsrisico worden berekend.

Conclusies:

Plaatsgebonden risico

Geconcludeerd wordt dat in zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde van 10 -6 per jaar voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat de normwaarde (maximale waarde van het groepsrisico t.o.v. de oriënterende waarde) in de bestaande situatie 0,00002 is. In de nieuwe situatie is de normwaarde ook 0,00002. Er is dus geen toename van de normwaarde.

Algemene conclusie

Op het gebied van externe veiligheid wordt aan de risiconormen voldaan.

4.13.3 Advies van Hulpverlening Gelderland Midden brief van 22 oktober 2008

Omdat het bestemmingsplan De Houtakker II de vestiging van bedrijven mogelijk maakt binnen de effectafstanden van bovengenoemde risicobronnen is er sprake van een toename van het groepsrisico. Op grond van artikel 12 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient er een verantwoording van de toename van het groepsrisico te worden opgesteld. Hierbij is het verplicht een advies op te vragen van de regionale brandweer. Hulpverlening Gelderland Midden brengt bij brief d.d. 22 oktober 2008 dit advies uit waarbij tevens wordt geadviseerd omtrent de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en een voorstel voor te nemen maatregelen voor optimalisatie van de fysieke veiligheid.

LPG station

Binnen de normale bedrijvigheid op een LPG-tankstation, vormt de bevoorrading van de ondergrondse tank door een tankwagen het grootste risico. Als maatgevend scenario hanteert de regionale brandweer het scenario BLEVE (Boiling Liquid Expanding Explosion). Als gevolg van het door verhitting oplopen van de druk (of mechanische beschadiging) kan een tank bezwijken. Indien het vrijkomende gas direct ontstoken wordt vindt een zogenaamde BLEVE plaats. De effectafstanden van een BLEVE: 100% letaal 150 m en 1 % letaal is 300 m. De 1% letaliteitscontour reikt over het plangebied.

Rijksweg N 15 en route gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over de A15/N15 ten noorden van het plangebied en de daarop aansluitende route gevaarlijke stoffen bestaat hoogst waarschijnlijk uit bestemmingsverkeer ten behoeve van bevoorrading van het LPG tankstation. Hier is een BLEVE scenario eveneens maatgevend.

Betuweroute

Voor de effectafstanden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute wordt aangesloten bij de afstanden zoals genoemd in het rekenprotocol Vervoer gevaarlijke Stoffen per Spoor.

De effectafstand 1% letaal van een BLEVE op de Betuweroute reikt tot net over de noordzijde van het plangebied. Uit het ontwerpplan blijkt dat de bouwvlakken aan de noordzijde op enige afstand van de plangrens liggen, zodat verwacht wordt dat gebouwen net buiten de 1%-letaliteitscontour komen te liggen. Voor een toxisch scenario (muv toxische vloeistof) geldt dat de effectafstanden wel over het gehele plangebied reiken.

Aardgastransportleidingen

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van breuk van de leiding (door een externe oorzaak). Aangesloten wordt bij de veiligheidsafstanden van de Gasunie.

Door het plangebied loopt een buis met een diameter van 48" (druk 'hoog'). De 1% letaliteitscontour is 400 meter en ligt over het gehele plangebied.

De aan te leggen aardgastransportleiding die ten noorden van het plangebied (tracé Angerlo-Beuningen). De 1% letaliteitscontour loopt niet over het plangebied.

HGM adviseert:

- De feitelijke toename van het groepsrisico in kaart te brengen; dit is door de rapportage van AM&V gebeurd.
- Verantwoording groepsrisico in toelichting van het bestemmingsplan opnemen.
- De waterpartij dimensioneren zodat deze dienst kan doen als secundaire bluswatervoorziening en voorzien van opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.
- Voorzien in primaire bluswatervoorziening op het bedrijventerrein zelf.
- Invulling geven aan brief van de Gasunie van 30 september 2008.
- Voorlichting geven aan te vestigen bedrijven.
- Invulling geven aan (de mogelijke) verplaatsing van het LPG-tankstation naar een nieuwe locatie.
- Route gevaarlijke stoffen inkorten.

In overleg met de brandweer zal bekeken worden welke maatregelen ter plaatse noodzakelijk zijn. Verplaatsing van het tankstation is echter niet aan de orde.

4.13.4 Verantwoording externe veiligheid

In artikel 13 Bevi is bepaald: dat in het kader van besluitvorming omtrent vaststelling van een bestemmingsplan een verantwoording externe veiligheid opgenomen dient te worden.

Het Bevoegd gezag motiveert:

- 1 het aantal personen in het invloedsgebied;
- 2 het groepsrisico;
- 3 de mogelijkheden tot risicovermindering;
- 4 de alternatieven;
- 5 de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- 6 de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Daarnaast stelt het Bevoegd gezag het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid advies uit te brengen omtrent de verantwoording van het groepsrisico en omtrent aspecten van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en worden voorstellen gedaan voor maatregelen ter optimalisatie van de fysieke veiligheid.

Ad 1. het aantal personen in het invloedsgebied

Op grond van de plankaart en kentallen is een inschatting gemaakt van het aantal aanwezigen in het plangebied. Voor het plangebied is uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid (40 pers/ha) en een totaal opp. van circa 10.000 m² (10 ha), dus circa 400 personen aanwezig (in de dagperiode). Voor de fractie binnen en buiten is respectievelijk 93% en 7% aangehouden. Er is van uitgegaan dat het aantal aanwezigen in de avondperiode verwaarloosbaar is en dat in de nachtperiode niemand aanwezig is. Dit is niet helemaal correct aangezien er één burgerwoning in het plangebied aanwezig is. Echter gelet op de geringe procentuele toename welke optreedt als er wel gerekend wordt met deze personen is dit verwaarloosbaar.

Ad 2. het groepsrisico

Berekening van AM&V leren dat bij het groepsrisico, de normwaarde (maximale waarde van het groepsrisico t.o.v. de oriënterende waarde), in de bestaande situatie 0,00002 is. In de nieuwe situatie is de normwaarde ook 0,00002. Er is dus geen toename van de normwaarde en dus ook geen toename van het groepsrisico.

Ad 3. de mogelijkheden tot risicovermindering

In overleg met de brandweer zal bekeken worden welke maatregelen ter plaatse noodzakelijk zijn.

Ad 4. de alternatieven

- Andere invulling van het plangebied.
- Bedrijventerrein ipv woningbouw is alleen maar gunstig aangezien er 's nachts niet/nauwelijks mensen aanwezig zijn.
- De voorgestelde ontwikkeling sluit aan op bedrijventerrein De Houtakker I; ruimtelijke gezien logisch bedrijventerreinen te combineren.
- Risicobronnen verplaatsen.
- Risicobronnen beveiligen; afdekking van de gasleiding

Ad 5. de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken

In het advies van HGM zijn in Hoofdstuk 4/tabel 6 een aantal maatregelen opgesomd die de omvang van een eventuele ramp kunnen beperken.

Een belangrijk aandachtspunt vanuit de brandweer/rampenbestrijding is dat ingeval van een lekkage van de aardgastransportleiding, de lekkage niet door de brandweer te verhelpen is. Dit kan alleen door de Gasunie zelf worden uitgevoerd.

De inzet zal zich dan ook richten op effectbestrijding.

Preparatieve voorzieningen

- Brandweer binnen zorgnorm aanwezig; in het plan is voorzien in de nieuwe locatie voor de brandweerkazerne. Hierdoor zijn de risicobronnen binnen de zorgnorm van 8 minuten te bereiken. Aandachtspunt hierbij is wel; dat ingeval van een incident de brandweerkazerne zelf ook binnen de effectafstanden ligt en hierdoor mogelijk niet bruikbaar is.

- Locatie te bereiken via twee zijden; via De Houtakker en via de Karstraat.
- Bluswatervoorzieningen; de gewenste minimale hoeveelheid bluswater in het plangebied is 90 m³/uur. Voor transportroutes en een LPG-tankstation geldt een optimale hoeveelheid van 180 m³/uur. Een dergelijke hoeveelheid is ter hoogte van het plangebied beschikbaar. De aan de noord en oostzijde van het plangebied voorziene waterpartij kan mogelijk als secundaire bluswatervoorziening dienen.
- Voor de Betuweroute geldt een optimale bluswatercapaciteit van 360 m³/uur. Langs de Betuweroute is hierin voorzien.
- Rampenbestrijdingsplan: Er is voor het LPG tankstation en de Betuweroute een rampbestrijdingsplan opgesteld.

Ad 6 de mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is een van de afwegingskaders van het groepsrisico. Voor het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, of het bestaan van, een gevaarlijke situatie wordt de term 'zelfredzaamheid' gebruikt.

Factoren die de zelfredzaamheid van aanwezigen bepalen

- Fysieke gesteldheid en zelfstandigheid aanwezigen; aangezien het een bedrijventerrein betreft worden de aanwezige mensen geacht in staat te zijn zichzelf in veiligheid te brengen.
- Mentale mogelijkheid; dit betreft het informeren van de aanwezigen. Bij verkoop van de bedrijfskavels zal actief worden geïnformeerd over de aanwezige risicobronnen en hoe te handelen.
- Alarmeringsmogelijkheden; plangebied ligt binnen hoorbaarheidscirkels van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.
- Infrastructurele mogelijkheden; het plangebied is via twee onafhankelijke routes te ontvluchten.

In het advies van HGM (tabel 8) worden ten slotte een aantal opties opgesomd van maatregelen die een effect kunnen hebben op het PR, het GR, de zelfredzaamheid en de rampenbestrijding.

Bij preparatieve voorzieningen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanbrengen van afdoende gronddekking en betonnen platen ter plaatse van de gasleiding. Hierdoor zal het PR en het GR verlagen.

Bij zelfredzaamheid kan gedacht worden aan: meerder vluchtwegen vanuit het gebied en vanaf de bron (dit is in het plangebied verwerkt), risicocommunicatie, ontruimingsinstallatie in gebouwen en opgeleide en getrainde BHV organisatie. Dit laatste zal door de te vestigen bedrijven 'opgepakt moeten worden'. De gemeente zal ook dit aspect onder de aandacht brengen bij de grondverkoop.

Verder zijn er bouwtechnische maatregelen aangegeven die een rol kunnen spelen. Deze zullen bij de bouwvergunning procedure worden betrokken.

Afweging gezien bovenstaande verantwoording

Gezien het bovenstaande waaruit blijkt dat ondanks dat er meer personen in het invloedsgebied van de aanwezige risicobronnen komen het groepsrisico (in cijfers niet stijgt) en er door het treffen van de nodige voorzieningen (bluswater, waarschuwingssysteem, risicocommunicatie) een dusdanig veilige (werk)omgeving kan worden gecreëerd dat het verantwoord is om dit plangebied te ontwikkelen zoals voorgestaan.

4.14 Kabels en leidingen

Aardgastransportleiding

Door het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen; A-524 en A-533.

De Gasunie heeft bij brief d.d. 30 september 2008 (bijlage 18) geadviseerd omtrent de aard en ligging van de buis en de aan te houden afstanden. Geconstateerd wordt dat de leidingen toelaatbaar zijn in gebiedsklasse II. Dit impliceert dat binnen de toetsingsafstand van de leidingen uitsluitend bijzondere objecten categorie II (kantoor- en bedrijfsgebouwen bestemd voor maximaal 50 personen) zijn toegestaan. Op grond hiervan geldt een bebouwingsafstand van 5 meter mits wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in de rapportage van de Gasunie d.d. 30 september 2008, met kenmerk TOGO 04.B.4919.

In het plan wordt een bebouwingsafstand van 5 meter aangehouden.

Er is door de Gasunie een plaatsgebonden risicoberekening uitgevoerd (d.d. 7 augustus 2008, kenmerk TATO 08.M.4918). Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 voor de hoge druk aardgastransportleidingen niet over het te ontwikkelen bedrijventerrein Houtakker II geprojecteerd is (PR is 0).

Overigens wordt verwezen naar par. 4.12 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Besluit regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt in het bestemmingsplan de ligging weergegeven van de aanwezige buisleidingen alsmede de volgens artikel 14 lid 1 Bevb daarbij behorende belemmeringsstrook ten behoeve van onderhoud van de buisleiding. De gronden, die binnen deze strook zijn gelegen hebben de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' gekregen.

Voor de aanwezige aardgastransportleidingen in het plangebied is een beschermende regeling opgenomen door middel van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming heeft, in afwijking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, dat op 1 januari 2011 in werking is getreden, niet een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding maar een breedte van 5 meter zodat een en ander in overeenstemming is met het advies van de Gasunie.

Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een bouwverbod (met mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken) en dient voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden verleend.

Hoogspanningsleiding

Er is geen hoogspanningsleiding in het plangebied aanwezig.

5 Het plan

5.1 Algemeen

De Houtakker II beslaat een gebied met een opp. 16,7 ha (bruto). De oppervlakte van kavels is in dit bestemmingsplan niet vastgelegd maar varieert. Langs de zijde van de N-15 is een zevental kavels gesitueerd op zogenaamde zichtlocaties.

Het binnenterrein is middels een interne ontsluitingsweg, die aansluit op de van Elkweg, ontsloten en behelst circa 20 kavels. De oppervlakte van de kavels varieert.

De ontsluitingsweg ter hoogte van de Deellaan is zodanig ontworpen (smal profiel) dat deze zal fungeren als secundaire entree voor met name langzaam verkeer. Indien mocht blijken, dat te veel verkeer van deze secundaire ontsluitingsweg gebruik gaat maken dan zal er een verkeersbesluit worden genomen om deze weg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. In de toekomst zal nader worden onderzocht of eventuele vestiging van zelfstandige horeca en/of een multifunctioneel uitgaanscentrum wenselijk en/of mogelijk is. Deze functies zijn nu geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

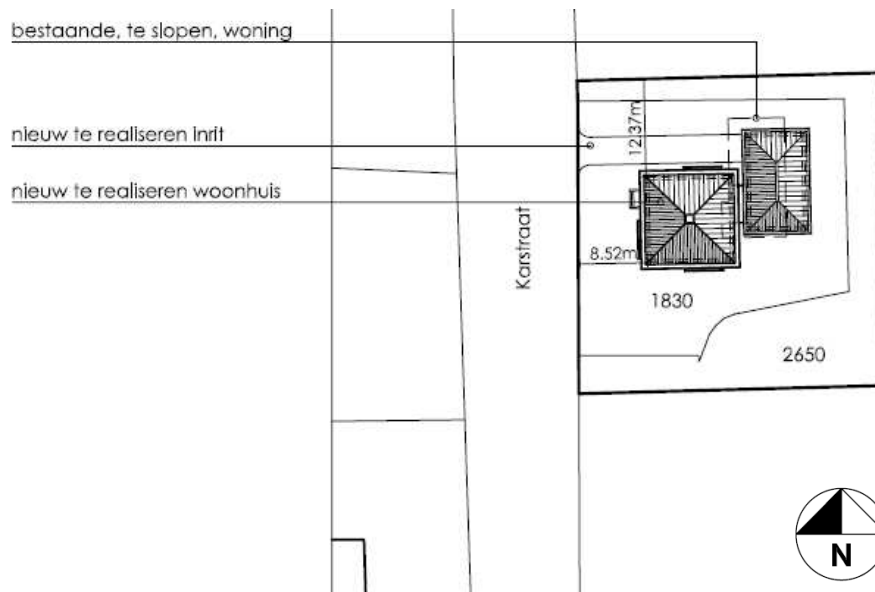
Buro 5 Maastricht, architectuur, stedenbouw, landschap en planologie heeft een Beeldkwaliteitsplan voor Houtakker II opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan bevat een stedenbouwkundig plan, onderverdeeld in een concept, deelgebieden, infrastructuur, groenstructuur, verharding en duurzaamheid. Vervolgens wordt per deelgebied specifiek beschreven hoe de gewenste invulling dient te zijn.

De welstandscommissie heeft hierover, in het kader van het vooroverleg, op 4 maart 2009 een advies uitgebracht. De welstandscommissie kan instemmen met de stedenbouwkundige opzet van de voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein. De ontsluiting en verkaveling sluiten op een logische wijze aan op het bestaande bedrijventerrein en zijn context. De be- en opmerkingen van de commissie hebben betrekking op referentiebeelden, de toe te passen bouwmaterialen en kleuren en het wordt afgeraden de windturbine als referentie voor de markering van de entree van het bedrijventerrein aan te geven. Met Buro 5 wordt een en ander nog verder kortgesloten.

5.2 Ontwikkelingen

Op perceel Karstaat 36 staat thans een woning, die voorheen onderdeel uitmaakte van het agrarisch bedrijf 'de Houtakker'. In het ontwerp is aan dit perceel de bestemming 'wonen' toegekend. Het college heeft de bereidheid getoond aan de nieuwe eigenaar, een der vennoten van het tegenover liggend transportbedrijf Derks, vergunning te verlenen voor het vervangen van deze woning door een nieuwe woning. Een (burger)woning is beperkend voor de activiteiten van bedrijven op het bedrijfsterrein. Voorts is inmiddels vast komen te staan dat het actuele bouwplan niet past in het in het ontwerp bestemmingsplan aangeduide kavel.

Gelet op de ongewenstheid van burgerwoningen op bedrijfsterrein en gezien het feit dat de woning ten dienste staat van het aan de overzijde van de weg gelegen transportbedrijf, krijgt het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' met de aanduiding bedrijfswoning.



Situatietekening (Bron: Joosten Architecten, 2011)

In het kader van de realisatie van de bedrijfswoning is gekeken naar de volgende milieuhygiënische en planologische aspecten:

Bodem

Door NIPA is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 28 april 2011, is als bijlage 11 opgenomen. Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aanwezig zijn.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. De te projecteren geluidsgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de A15/N15 en de Karstraat. Daarnaast is de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in de onderzoekszone van de Betuwelijn (zone 1.000 meter). Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 20 juli 2011, is als bijlage 12 opgenomen.

Geconcludeerd wordt, dat de te projecteren woning voldoet vanwege de A15 en Karstraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en vanwege de Betuwelijn aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woning aan de orde.

Direct ten noorden van de nieuwe woning ligt de bestemming 'Groen' die met een wijzigingsbevoegdheid kan worden gewijzigd naar een verkeersbestemming. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de geluidssituatie van de weg ten opzichte van de woning.

Luchtkwaliteit

Doordat de huidige woning wordt vervangen door een nieuwe woning, is er geen sprake van toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve is onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Doordat de huidige woning wordt vervangen door een nieuwe woning, is er geen sprake van toename van het groepsrisico. Er is daarom geen plicht tot verantwoording van het groepsrisico.

Water

Met de realisatie van het initiatief is geen sprake van een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied en directe omgeving.

Ecologie

In het kader van bestemmingsplan Houtakker II is door Royal Haskoning een natuurwaardentoets verricht (bijlage 7)

In het rapport wordt geconcludeerd dat er mogelijk enkele beschermde soorten in het gebied van Houtakker II voorkomen, waarvoor ontheffing nodig is indien het leefgebied wordt aangetast. Ter plaatse van het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is reeds een woning aanwezig met er omheen een tuin. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied geen aanleiding is te veronderstellen dat er beschermde soorten aanwezig zijn.

Archeologie.

In het kader van het bestemmingsplan voor de realisatie van bedrijventerrein Houtakker II is voor het gehele gebied door RAAP een archeologisch onderzoek verricht. Ook het plangebied van de woning aan de Karstraat 36 is meegenomen in het onderzoek. De rapportage van het onderzoek, d.d. september 2000, is als bijlage 4 opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

In het gehele gebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er kan worden gesteld dat er naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen inrichting. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

6 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels van het bestemmingsplan. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Planmethode

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening per 1 januari 2010, gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2008. De RO Standaarden 2008 zijn onder andere verankerd in de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels. In het kader van de Wro is dit bestemmingsplan ook digitaal opgesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

6.2 Verbeelding van het plan

In de verbeelding van het plan (plankaart) zijn de bestemmingen, de functieaanduidingen en andere aanduidingen en de maatvoering aangegeven.

Het bedrijventerrein is verdeeld over drie versies van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze onderverdeling heeft te maken met de verschillende stedenbouwkundige eisen aan het centrale (Langs de lanen), het noordelijke (De blauwe rand) en het oostelijke (De groene rand) deelgebied in het beeldkwaliteitplan. De gronden waarop de nieuwe brandweerkazerne is gevestigd zijn eveneens aan de bestemming 'Bedrijventerrein' toegevoegd.

Het structuurbepalende groen en het structuurbepalende water zijn als zodanig bestemd. De ontsluitingsstructuur is bestemd tot Verkeer. In het plangebied is één bedrijfswoning waarvoor de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied zijn in een leidingstrook twee zware aardgasleidingen aanwezig. De leidingstrook heeft de bijpassende dubbelbestemming.

6.3 Regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de regels bij het bestemmingsplan. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen. Bij de opstelling van de regels is gebruik gemaakt van de standaard die de gemeente Lingewaard voor de bestemmingsplannen hanteert, met name de meest recente versie, waarin met de inwerkingtreding van de Wro rekening is gehouden.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels (artikelen 1 en 2)

In artikel 1 is aangegeven wat in de overige regels verstaan wordt onder bepaalde begrippen en in artikel 2 hoe bij toepassing van de regels moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 9)

Per bestemming zijn de daarop van toepassing zijnde regels weergegeven. Daarbij is, al naar gelang de bestemming, onderscheid gemaakt in verschillende onderdelen. In lid 1, de bestemmingsomschrijving, wordt, gerelateerd aan de plankaart, aangegeven voor welke doeleinden de desbetreffende gronden bestemd zijn. In lid 2, de bouwregels, wordt bepaald in hoeverre de grond mag worden bebouwd. Daarin worden regels gesteld ten aanzien van de situering, al dan niet gekoppeld aan bouwvlakken en de maatvoering van de bebouwing.

In lid 3 komen de specifieke gebruiksregels voor en in lid 4, waar nodig, de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels. De specifieke gebruiksregels zijn een uitwerking van de algemene gebruiksregel en geven specifieke strijdigheden met de in lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving aan. In alle bestemmingen, waar gebouwen mogen worden gebouwd is het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen uitgesloten. In beginsel bestaan er geen bezwaren tegen deze vorm van nering, maar deze voorzieningen worden uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geacht op dit bedrijventerrein. Het bestaande bedrijventerrein Houtakker wordt uitgebreid naar het noorden met een gebied dat een hoge stedenbouwkundige kwaliteit koppelt aan een prettige werkomgeving. De aanwezigheid van seksinrichtingen zou hieraan ernstige afbreuk doen.

In artikel 10 is nog een lid 5 toegevoegd, waarin een specifiek voor de bestemming Wonen -W- bedoelde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Bedrijventerrein – 1 (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op het deelgebied 'Langs de lanen'. In dit gebied zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, zoals bedoeld in de categorieën 2 en 3.1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Voor de motivering van die keuze, zie de onderstaande paragraaf 'De bedrijvenlijst'. Voor de bedrijfsgebouwen zijn bouwregels gegeven, die voortvloeien uit het beeldkwaliteitplan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toestaan. Specifieke eisen worden gesteld aan het parkeren.

Bedrijventerrein – 2, BT-2 (artikel 4)

Deze bestemming is gelegd op het deelgebied 'De blauwe rand'. Ook in dit gebied zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, zoals bedoeld in de categorieën 2 en 3.1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Voor de bedrijfsgebouwen zijn bouwregels gegeven, die voortvloeien uit het beeldkwaliteitplan. Met name de ligging langs de A15/N15 vereist een specifieke ruimtelijke inrichting van de gronden met deze bestemming, die een invulling is van de noodzakelijke presentatie van de bedrijfsgebouwen aan die autosnelweg. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Het parkeren in deze bestemming wordt gekoppeld aan een zone in het voorgebied van de bedrijfsgebouwen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een gezamenlijke regeling van het parkeren voor de bedrijven die zich hier vestigen.

Bedrijventerrein – 3 (artikel 5)

Deze bestemming is gelegd op het deelgebied 'De groene rand'. Evenals in de beide andere deelgebieden zijn ook hier alleen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, zoals bedoeld in de categorieën 2 en 3.1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Voor de bedrijfsgebouwen zijn bouwregels gegeven, die voortvloeien uit het beeldkwaliteitplan. De ligging op een zichtlocatie langs de Van Elkweg vereist een kwalitatief hoogwaardige inrichting van deze gronden. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Het parkeren in deze bestemming wordt gekoppeld aan een zone in het voorgebied van de bedrijfsgebouwen, waarbij de noordelijke rand van deze zone wordt vrijgehouden van parkeren.

Groen (artikel 6)

Binnen deze bestemming is het structuurbepalende groen opgenomen dat de planlocatie bijzonder maakt. Om deze karakteristiek voor de toekomst veilig te stellen is het enkel mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het groen te realiseren die te maken hebben met de functie. Ook de aanleg van fiets- en voetpaden, speel- en sportvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegelaten. Voor het behoud van de in de bestemming aanwezige kazematten is bepaald, dat deze gronden ook zijn bestemd voor kazematten.

In deze bestemming is de bouw van kunstobjecten toegestaan.

Verkeer (artikel 7)

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer. Wegen, fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de functie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

In deze bestemming is de bouw van kunstobjecten toegestaan.

Water (artikel 8)

Deze gronden zijn primair bestemd voor water en waterberging. De bouwregels van deze bestemming regelen dat, met uitzondering van kazematten, geen gebouwen mogen worden gebouwd. De bouwregels geven wel een regeling voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming kent ook specifieke gebruiksregels.

In deze bestemming is de bouw van kunstobjecten toegestaan.

Leiding – Leidingstrook (artikel 9)

Dit betreft een dubbelbestemming, die wordt gecombineerd met de bestemmingen Bedrijventerrein – 2, Groen en Water. De dubbelbestemming heeft de prioriteit boven deze bestemmingen. Voor de activiteiten binnen deze dubbelbestemming moet de leidingbeheerder worden gehoord. Voor de bescherming van de leidingstrook is verder een aanlegvergunningstelsel voor grond- en plantwerkzaamheden opgenomen in lid 5.

Hoofdstuk 3: Algemene regels (artikelen 10 tot en met 14)

De anti-dubbeltelregel (artikel 10) is opgenomen conform de tekst opgenomen in artikel 3.2.4 Bro.

De algemene bouwregels (artikel 11) hebben bestrekking op ondergrondse gebouwen, het sauveren van bestaande situaties en op de uitsluiting van de aanvullende werking van de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke Bouwverordening.

De algemene aanduidingsregel (artikel 12) hebben betrekking op de wijzigingsgebieden die op de plankaart zijn aangeduid met 'Wro-zone-wijzigingsgebied'.

De algemene afwijkingsregels zijn als artikel 13 opgenomen. Artikel 14 legt vast welke versie van in de regels genoemde wettelijke voorschriften moet worden gehanteerd. Tevens wordt de mogelijkheid gecreëerd dit te wijzigen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (artikelen 15 en 16)

Hierin zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. De overgangsregels komen inhoudelijk overeen met de teksten als opgenomen in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro. De nummering is uiteraard aangepast aan de nummering van de planregels. Besloten wordt met de titel van dit plan.

6.4 De relatie met het beeldkwaliteitplan

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen in het beeldkwaliteitplan, dat is opgesteld voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Houtakker. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijk relevante aspecten die uit het beeldkwaliteitplan voortvloeien. Dat plan gaat echter verder en geeft inrichtingsregels en regels voor het gebruik van materialen. Het bestemmingsplan kan en mag op deze terreinen geen bepalingen opnemen, hetgeen betekent, dat het beeldkwaliteitplan een aanvullende functie heeft voor het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan wordt, evenals het bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad en zal dan dienen als richtlijn voor de welstandstoets, als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. Als gevolg van omstandigheden zal het beeldkwaliteitsplan later worden vastgesteld dan dit bestemmingsplan.

7 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het exploitatiegebied heeft een bruto oppervlak van 16,7 ha. Op grond van het stedenbouwkundig plan en de daarop gebaseerd inrichtingsschets worden de volgende planonderdelen gerealiseerd:

Tabel 1

Planonderdeel	Aantal hectares	In procenten
Uitgeefbaar gebied	9,6	57,5%
Groen	2,6	15,5%
Water	1,8	11%
Infrastructuur	1,0	6%
Reconstructie bestaand	1,7	10%
Totaal	16,7	100%

Op de lijst van belangstellenden voor een bedrijfskavel staan circa 40 ondernemers geregistreerd voor een kavel op het bedrijventerrein Houtakker II. Bij de registratie is rekening gehouden met het gemeentelijk segmenteringsbeleid. De vraag van deze ondernemers bedraagt totaal maximaal circa 10 ha.

Uit de grondexploitatieberekening is gebleken dat sprake is van een financieel-economisch haalbare ontwikkeling. De raad heeft gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de grondexploitatieberekening vastgesteld.

8 Overleg – Maatschappelijke betrokkenheid - Informatievoorziening

8.1 Informatievoorziening aan de bevolking

In het Gemeentenieuws van 29 april 2009 is een vooraankondiging geplaatst conform het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat er voor het onderhavige gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid waardoor een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk wordt.

Op 16 december 2009 is er een algemene informatieavond georganiseerd waarvoor de direct aanwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Dit is gebeurd door verspreiding/uitgifte van Nieuwsbrief 1 Bedrijventerrein Houtakker II. Deze Nieuwsbrief is eveneens door een ieder af te halen bij het gemeentekantoor en bij de Gemeentewinkel.

Middels een publicatie in het Gemeentenieuws heeft een ieder kennis kunnen nemen van en de informatieavond kunnen bijwonen.

Daarnaast zijn ook de verschillende wijkplatforms, belangenorganisaties en raads- en commissieleden uitgenodigd.

8.2 Overleg ex art. 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende instanties bij brief d.d. 27 juli 2009 een voorontwerp van het bestemmingsplan De Houtakker II gestuurd met het verzoek hierop te reageren.

- 1 Provincie Gelderland, dienst REW
- 2 Stadsregio Arnhem Nijmegen
- 3 Inspectie VROM
- 4 Hulpverlening Gelderland Midden
- 5 Gasunie
- 6 Waterschap Rivierenland
- 7 Kamer van Koophandel
- 8 Tennet
- 9 Vitens Gelderland
- 10 Nederlandse Spoorwegen
- 11 Ministerie van Defensie
- 12 Rijksconsulent Economische Zaken
- 13 Rijkswaterstaat
- 14 Directie Landbouw
- 15 Continuon
- 16 Inspectie van de Volksgezondheid
- 17 Rijksdienst Archeologie
- 18 LTO Noord
- 19 Politie
- 20 Brandweer

21 Connexion
22 Gemeente Overbetuwe

Van de instanties genoemd onder 2, 8, 15, 18, 19, 20, 21 en 22 is geen reactie ontvangen.

Er is één gecoördineerde reactie ontvangen van de rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke leefomgeving, ontvangen van de VROM inspectie.

Er is door De VROM inspectie alleen van Rijkswaterstaat (13) een reactie ontvangen met betrekking tot externe veiligheid. Van de overige diensten is geen reactie ontvangen. Dit betreft dan de instanties genoemd onder 11, 12, 14, 16 en 17.

Ad. 1. provincie Gelderland, dienst REW

De provincie reageert bij brief d.d. 13 oktober 2009 als volgt.

Stedelijke ontwikkeling en bundelings- en locatie-/knopenbeleid

Het provinciaal beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Onderscheid wordt gemaakt tussen lokale en bovenlokale bedrijventerreinen. Houtakker II is een lokaal bedrijventerrein en heeft in eerste instantie een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van de in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit milieuhygiënisch verantwoord is. Inzake kantoorontwikkeling wordt geen kwantitatief beleid gevoerd. Van belang is de aard, de schaal en het mobiliteitsprofiel van de kantoorontwikkeling (deze moet passen bij de betreffende locatie). Nieuwe kantoorlocaties dienen zoveel mogelijk te worden ontwikkeld op/nabij hoogwaardige OV-verbindingen.

Gezien de ligging van het plangebied en gezien de afwezigheid van de OV-verbindingen is de realisatie van kantoren in strijd met het provinciale bundelings- en locatie-/knopenbeleid. Er is echter tijdens een werkbezoek van het college van Gedeputeerde Staten op 19 december 2007 gesproken over de ontwikkeling van Houtakker II. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de zelfstandige vestiging van kantoren van lokale aard en reeds gevestigd in de gemeente wel beperkt is toegestaan.

De afdelingen verzoeken nu de planregels dusdanig aan te passen zodat uitsluitend kantoren van lokale aard en slechts op een beperkt gedeelte van het bedrijventerrein zijn toegestaan.

Reactie van de gemeente:

Het regionaal beleid van de Stadsregio kenmerkt zich door het feit dat uitstraling als hoofduitgangspunt voor differentiatie kan dienen. Dit betekent dat er naar gestreefd wordt bedrijven met een gelijksoortige uitstraling zoveel mogelijk bij elkaar te plaatsen. Daarbij wordt ingespeeld op een algemene trend in de bedrijfshuisvestingsmarkt: 'kantonisering'. Als gevolg van sterke groei van dienstverlening stellen steeds meer bedrijven met zeer uiteenlopende activiteiten hoge eisen aan de huisvesting. 'Een moderne uitstraling' is het moto.

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties beginnen in uitstraling dus steeds meer op elkaar te lijken. Steeds vaker voorzien productiebedrijven hun bedrijfshallen van een kantorendeel met een hoogwaardige uitstraling.

Gezien bovenstaand gegeven en gelet op:

- de bijzondere beeldkwaliteitseisen die voor het gehele plangebied eisen stellen aan de uitstraling die het bedrijventerrein zal moeten verkrijgen;
- het feit dat Houtakker II een lokaal bedrijventerrein is (dus voor lokale bedrijven!);
- het streven naar een zo efficiënt en op de behoefte van bedrijven afgestemde verkaveling en indeling van het bedrijventerrein;

Zijn wij van mening dat er geen beperking aan de aard (lokaal) en de situering van kantoren gesteld behoeft te worden.

Archeologie

Opgemerkt wordt dat er nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden op een perceel grond in de noord-oosthoek van het plangebied. Gelet op het ontbreken hiervan wordt aangegeven dat hiervoor een aanlegvergunningstelsel dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan (zowel op de verbeelding als in de regels).

Reactie van de gemeente:

Inmiddels heeft er wel een archeologisch onderzoek (beknopt bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek) plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een rapport d.d. 30 september 2009 (Grontmij; Archeologisch onderzoek Karstraat te Bemmelen). De conclusie is dat de bodem in het plangebied onverstoorde is en bestaat uit over- en beddingafzettingen. Er zijn in het veld geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Er behoeft dus geen aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen.

Ad. 3. Inspectie VROM

Bij brief d.d. 8 oktober 2009 geeft de VROM-inspectie aan dat er gelet op de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid (RNRB) de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Nationaal belang 09 ziet op milieukwaliteit en externe veiligheid. Rijkswaterstaat maakt de opmerking dat in het onderzoek externe veiligheid zoals dit is uitgevoerd staat aangegeven dat LPG (GF3) niet relevant is voor de risicoberekening. Dit wordt niet nader onderbouwd. Gevraagd wordt dit nader toe te lichten. Daarnaast wordt geadviseerd niet alleen naar de huidige situatie maar ook naar de toekomst te kijken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om redelijkerwijs te voorzienbare veranderingen in vervoerstromen gevaarlijke stoffen en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de realisatie voldoende aannemelijk is.

Reactie van de gemeente:

Op blz. 46 van de Toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.13.2 Rapportage Externe veiligheid aangegeven dat, de afstand tussen het vulpunt van het LPG-station (De Houtakker 2b) en het dichtstbijzijnde bouwblok op Houtakker II meer is dan 150 meter.

In REVI, bijlage 2, LPG tankstations is bepaald dat het invloedsgebied groepsrisico van LPG tankstations 150 meter is. Er behoeft wettelijk gezien dus geen rekening met dit LPG tankstation te worden gehouden.

Voor het bepalen van de vervoersstroom over de Betuweroute is gebruik gemaakt van MER cijfers uit het tracébesluit Betuweroute. Dit zijn plafondcijfers van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. In het tracébesluit Betuweroute is opgelegd aan de gemeente gelegen langs de Betuweroute dat er gerekend moet worden met deze cijfers.

Voor het bepalen van de vervoersstroom over de Rijksweg A15/N15 en de Van Elkweg is gebruik gemaakt van de telgegevens volgens de site <http://www.rws.nl/dvs/themas/veiligheid/extern/publicaties/index.jsp>.

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' blz. 9 onder 3.2.1 staat aangegeven dat de toekomstverkenning ook doorgerekend dient te worden. Deze toekomstverkenning is op 23 mei 2007 opgesteld door Rijkswaterstaat, het rapport 'Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007'.

In de rapportage externe veiligheid is nu een hoofdstuk toegevoegd, te weten 'Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007'.

Ad 4. Hulpverlening Gelderland Midden

Hulpverlening Gelderland Midden reageert bij brief d.d. 7 augustus 2009. Verwezen wordt naar het in een eerder stadium uitgebrachte advies (22 oktober 2008) met betrekking tot de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid in het plangebied. Hulpverlening Gelderland Midden ervaart het als zeer positief dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een heldere en duidelijke verantwoording van het groepsrisico is opgenomen waarin de eerdere opmerkingen zijn meegenomen. Het voorontwerp geeft verder geen redenen voor op- of aanmerkingen.

Reactie van de gemeente:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 5. Gasunie

De Gasunie reageert bij brief d.d. 24 augustus 2009. Aangegeven wordt dat het voorontwerpplan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De Circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie van de gemeente:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 6 Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland reageert bij brief d.d. 4 augustus 2009 en geeft aan dat deze reactie is aan te merken als het Wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Opgemerkt wordt dat in de waterparagraaf aangegeven dient te worden dat de waterhuishouding binnen het plan Houtakker II wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en uitwerking in de rapportages Riolerings- en waterhoudingsplan (Grontmij, 4 juli 2000) en Actualisatie Rioleringsplan (MWH, 12 juni 2009).

Daarnaast wordt verzocht de belangrijkste uitgangspunten uit deze rapportages in de waterparagraaf op te nemen, zoals de wijze van riolering en afvoer van hemelwater en de wijze waarop de waterberging wordt gerealiseerd.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat het nieuwe watersysteem van Houtakker II, conform het waterhuishoudingsplan, via een stuw zal gaan afvoeren op de watergang langs de Rijksweg. Deze watergang heeft nu nog een C-status en is in beheer en eigendom van Rijkswaterstaat.

Hoewel te verwachten valt de watergang als onderdeel van de doortrekking van de A15 opgewaardeerd zal worden naar een A-status zal ook voor de tussenliggende periode de status van de watergang opgewaardeerd moeten worden. Voor het verlenen van de noodzakelijke keurontheffing is het noodzakelijk dat hierover overeenstemming is met Rijkswaterstaat. Bij de keuraanvraag dient een schriftelijke instemming gevoegd te worden.

Reactie van de gemeente:

De Toelichting van het bestemmingsplan (de Waterparagraaf) is conform de opmerkingen van het Waterschap aangepast.

De watergang langs de Rijksweg zal, voor zover nodig, in de tussenliggende periode worden opgewaardeerd conform de daarvoor geldende bepalingen met de daarbij benodigde toestemmingen en ontheffingen.

Ad. 7 Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland geeft bij brief d.d. 20 oktober 2009 aan in grote lijnen te kunnen instemmen met het voorliggend bestemmingplan. Op enkele onderdelen worden opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan.

Balans op de markt

De Kamer vraagt de plannen te spiegelen aan de behoefte die er is bij de ondernemers, waarbij er rekening dient te worden gehouden met de mate van het belang van vestiging op de Houtakker II en de vraag of vestiging op een bedrijventerrein noodzakelijk is.

Reactie gemeente

De plannen zijn afgestemd op de behoeften. De gemeenteraad heeft in 2006 segmenterings- en clusteringbeleid vastgesteld, dat gericht is op het leveren van maatwerk aan de lokale bedrijvigheid. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het terrein waar een bedrijf het beste gevestigd kan worden, maar ook of vestiging op een bedrijventerrein noodzakelijk is. Sommige bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 hoeven niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd te worden als uitsluitend naar de milieucategorie gekeken wordt. Er wordt echter ook gekeken naar type en schaal van de bedrijvigheid. Ook zaken als het aantal vervoersbewegingen e.d. worden meegewogen. Met de door de Kamer genoemde aspecten is en wordt dus rekening gehouden.

Bouwmarkt

De Kamer is van mening dat in het algemeen terughoudend moet worden omgegaan met de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen, zoals bouwmarkten. De vestiging van grootschalige/perifere detailhandel kan leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. De Kamer geeft aan dat aan een eventuele vestiging van een bouwmarkt aan twee randvoorwaarden zou moeten worden voldaan, welke voorwaarden opgenomen zouden moeten worden in het bestemmingsplan:

- aantonen dat de vestiging geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelsstructuur in Bemmel;
- assortimentsverbreding en brancheervanging dienen te worden voorkomen.

Reactie van de gemeente:

Wij onderschrijven met de Kamer het regionaal beleid, dat terughoudend moet worden omgegaan met het vestigen van detailhandel op bedrijventerreinen. Grootschalige detailhandel is vanwege de structuur van het plan en de beoogde kavelindeling op de Houtakker II uitgesloten, evenals vanwege regionale afspraken. Perifere detailhandel is voor een aantal in de Lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven, toegestaan, zolang er sprake is van bedrijven die qua aard, schaal en type lokaal van omvang zijn. In regionaal verband is afgesproken, dat 3 regionale clusters ontwikkeld mogen worden. Er is op de Houtakker II geen sprake van een regionale cluster.

De functie van de (nieuwe c.q. te verplaatsen) voorzieningen is toegespitst op de aard, maat en schaal van het regionaal verzorgingsniveau en vormt geen bedreiging voor detailhandelsvoorzieningen in de stadsregio. Een distributie-planologisch onderzoek of een Economische Effectenrapportage dient dit te onderbouwen. Wat betreft de vestiging van bouwmarkten zullen wij dit als voorschrift in de bestemmingsplanregels opnemen.

In algemene zin gaan wij er vanuit, dat aangetoond moet worden, dat bedrijven niet in een centrumgebied gevestigd kunnen worden (en er dus geen duurzame verstoring/ontwrichting van de bestaande verzorgingsstructuur optreedt), dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van het bestaande winkelapparaat en dat er geen nadelige invloed mag zijn op de omliggende bedrijven. De (nieuwe) Wro en het Bro bieden de mogelijkheid om brancheringen in bestemmingsplanvoorschriften op te nemen. Er moet dan sprake zijn van ruimtelijke relevantie. Wij hebben echter geen detailhandelstructuurvisie, waarin een onderbouwing is opgenomen ten aanzien van brancheringen. Wij zien er dus van af om dit in het bestemmingsplan Houtakker II op te nemen. Een nadeel van brancheringslijsten is het statische karakter. Brancheringslijsten zouden regelmatig gecheckt moeten worden op actualiteit, en eventueel aangepast dienen te worden.

Om branchevervaging te voorkomen wordt in de bestemmingsplanregels opgenomen, dat bij bouwmarkten brancheverwante detailhandel wordt toegestaan met een maximum van 15% verkoopvloeroppervlak/winkelvloeroppervlak en een maximum verkoopoppervlak/winkelvloeroppervlak van 150 m². Deze oppervlakte maat is een eenvoudig meetbaar en helder criterium.

Bebouwingspercentage

De Kamer geeft aan dat in het kader van intensief ruimtegebruik in het bestemmingsplan een minimum aantal kubieke meters en/of vierkante meters kavelbebouwing zou kunnen worden opgenomen. Dit geeft voor de ondernemer maximale flexibiliteit. Raadzaam is dan ook de bouwhoogte niet te veel in te perken.

Reactie gemeente

Mee eens om meer flexibiliteit te bieden, daarom wordt de bouwhoogte aangepast. Vanwege de directe relatie met de hoogwaardige beeldkwaliteitseisen zien wij geen aanleiding op de andere voorstellen van de Kamer van Koophandel in te gaan.

Ad. 9 Vitens Gelderland

Bij brief d.d. 4 augustus 2009 geeft Vitens aan dat zij geen op- of aanmerkingen hebben ten aanzien van het plan.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de gemeente te attenderen op de ligging van drinkwaterleidingen in het plangebied. Verzocht wordt deze leidingen in het openbaar gebied te projecteren conform de bestaande afspraken.

Reactie van de gemeente:

De aanwezige c.q. aan te leggen drinkwaterleidingen zullen conform de geldende afspraken in het openbaar gebied worden geprojecteerd.

Ad. 10. Nederlandse Spoorwegen

Bij brief d.d. 17 augustus 2009 reageert de NS dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de gemeente:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zoals vermeld hebben de overige, hier niet nader aangehaalde instanties, niet gereageerd in dit kader. Zij hebben dus geen op- of aanmerkingen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Houtakker II' heeft met ingang van 21 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Lingewaard. In vorengenoemde periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Houtakker II' in haar vergadering van 29 september 2011 gewijzigd vastgesteld en onherroepelijk verklaard op 30 mei 2012.

