

|           |                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Positionering en plangebied .....                  | 3         |
| 1.2.      | Vigerende bestemmingsplannen .....                 | 4         |
| 1.3.      | Leeswijzer .....                                   | 4         |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Rijksbeleid .....                                  | 6         |
| 2.2.      | Provinciaal beleid .....                           | 8         |
| 2.3.      | Regionaal beleid .....                             | 10        |
| 2.4.      | Gemeentelijk beleid .....                          | 12        |
| <b>3.</b> | <b>RANDVOORWAARDEN VOOR PLANONTWIKKELING .....</b> | <b>14</b> |
| 3.1.      | Ruimtelijke randvoorwaarden .....                  | 14        |
| 3.2.      | Verkeerskundige randvoorwaarden .....              | 15        |
| 3.3.      | Archeologische waarden .....                       | 16        |
| 3.4.      | Natuurwaarden .....                                | 19        |
| <b>4.</b> | <b>PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN .....</b>        | <b>22</b> |
| 4.1.      | Van veilingterrein naar agribusiness-terrein ..... | 22        |
| 4.2.      | Agribusiness-terrein Agropark .....                | 23        |
| 4.3.      | Uitgiftepatroon Agropark II .....                  | 23        |
| <b>5.</b> | <b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN AGROPARK .....</b>        | <b>25</b> |
| 5.1.      | Het stedenbouwkundig plan .....                    | 25        |
| 5.2.      | Beeldkwaliteit .....                               | 26        |
| 5.3.      | Zuinig en duurzaam ruimtegebruik .....             | 28        |
| 5.4.      | Parkmanagement .....                               | 29        |
| <b>6.</b> | <b>MILIEUKUNDIGE RANDVOORWAARDEN .....</b>         | <b>30</b> |
| 6.1.      | Milieuzonering bedrijven .....                     | 30        |
| 6.2.      | Externe veiligheid .....                           | 32        |
| 6.3.      | Bodem .....                                        | 33        |
| 6.4.      | Luchtkwaliteit .....                               | 33        |
| 6.1.      | Geluid .....                                       | 34        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>           | <b>36</b> |
| <b>8.</b> | <b>JURIDISCHE REGELING .....</b>                   | <b>37</b> |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>9.</b> | <b>INSPRAAK EN OVERLEG .....</b> | <b>41</b> |
|-----------|----------------------------------|-----------|

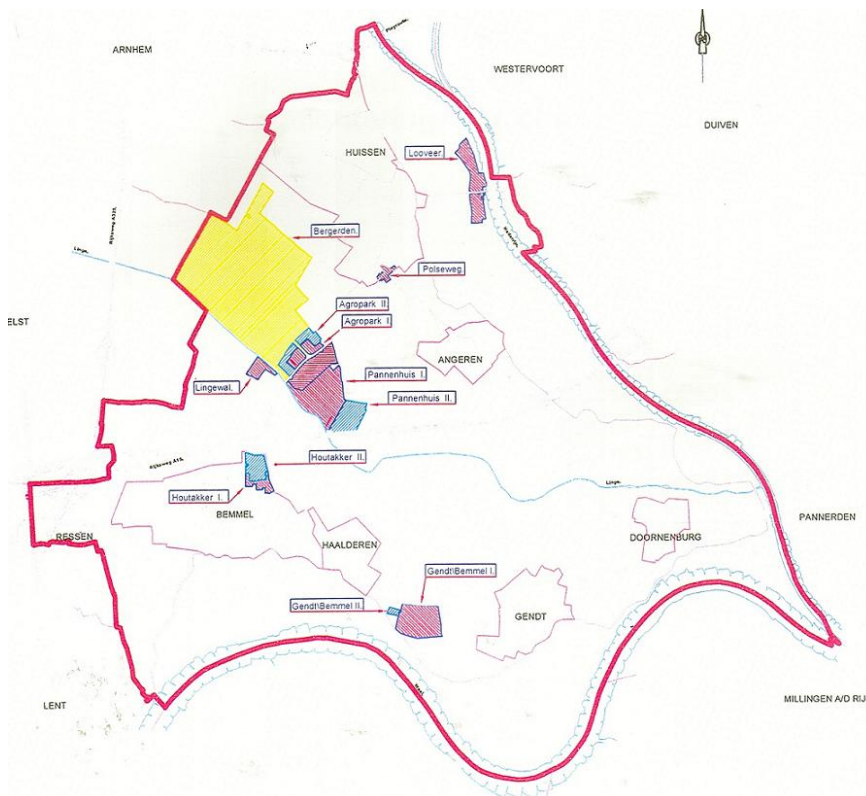
## 1. INLEIDING

Het bestemmingsplan voor het plangebied “Agropark II” vormt de afronding van het bedrijventerrein Agropark, dat is gesitueerd tussen de Karstraat en het innovatieve en moderne glastuinbouw concentratiegebied Bergerden. Middels het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van Agropark II.

### 1.1. Positionering en plangebied

Het bedrijventerrein Agropark ligt centraal tussen de kernen Bemmelen en Huissen en maakt deel uit van het agrocomplex van de gemeente Lingewaard. Dit complex heeft een belangrijke economische waarde en potentie in de gemeente Lingewaard en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De gunstige ligging nabij de A325, de A15 en de Pleijroute N325 naar de A12, maar ook de ontwikkeling van hoogwaardige woningbouw in de gemeente hebben in het verleden een positieve invloed gehad op ‘het werken’ en de ontwikkelingsbehoefte van bedrijventerrein in de gemeente.

Het plangebied is gelegen tussen Agropark I en het glastuinbouwgebied Bergerden aan de regionale ontsluitingsweg de Karstraat – N839 – tussen Huissen en Bemmelen. Aan de oostzijde van de Karstraat is het bedrijventerrein Pannenhuis gelegen inclusief het terrein van de regionale veiling.



Overzicht bedrijventerreinen en glastuinbouwgebied.

Het Agropark vormt de oprijlaan van de 'glazen stad' Bergerden, één van de tien *landbouwontwikkelingsgebieden glastuinbouw* – zoals aangewezen in de Nota Ruimte – waar ruimte wordt geboden aan nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven, met name om verouderde glastuinbouwgebieden te herstructureren.

## **1.2. Vigerende bestemmingsplannen**

Voor de gronden, gelegen binnen het plangebied, vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan *Buitengebied Bemmel 1978*, vastgesteld door de gemeenteraad op 26-04-1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-06-1980;
- het bestemmingsplan *Buitengebied Huissen*, vastgesteld door de gemeenteraad op 14-11-1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-12-1980;
- het bestemmingsplan *Bergerden*, vastgesteld door de gemeenteraad op 19-09-2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-04-2003 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-04-2004.

## **1.3. Leeswijzer**

De voorliggende toelichting vormt een beschrijving van het planologische afwegingskader en een beschrijving van beoogde ruimtelijke ontwikkeling, welke in samenhang moet worden gezien met de juridische regeling in het bestemmingsplan – voorschriften en plankaart.

- In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling van het Agropark II gepositioneerd binnen de vigerende beleidskaders op diverse overheidsniveaus. Het betreffen de relevante ruimtelijke beleidskaders, aangevuld met specifieke sectoraal beleid aangaande bedrijventerreinen.
- Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de randvoorwaarden uit de ondergrond en omgeving, welke bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het beoogde programma voor het bedrijventerrein Agropark II. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan het thema agribusiness.
- Het stedenbouwkundige plan wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. Het verkavelingsplan voor Agropark II maakt onderdeel uit van één stedenbouwkundig plan voor Agropark I en II. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit, het duurzame karakter en parkmanagement.
- In hoofdstuk 6 worden de milieukundige gevolgen en/of randvoorwaarden van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in beeld ge-

bracht. Enerzijds betreft het uitwerkingen voor het minimaliseren van milieueffecten en anderzijds beschrijvingen van separaat uitgevoerde onderzoeken naar de gevolgen en/of toetsing van de ontwikkeling voor het milieu.

- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.
- In de juridische toelichting – hoofdstuk 8 – wordt de wijze waarop de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is vertaald naar een juridische regeling nader toegelicht. De agribusiness krijgt hierin bijzondere aandacht.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk relevante beleid ten aanzien van het plangebied beknopt uiteengezet.

### 2.1. Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Dit betekent ook een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen. Door het aangeven van de ruimtelijke hoofdstructuur is nu duidelijk welke gebieden en netwerken vanuit een ruimtelijke optiek van nationaal belang zijn.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Meer specifiek richt het rijk zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Relevante passages voor de relatief kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein Agropark 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 Agropark past binnen deze ruime doelstelling, maar zal met circa 14 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 vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Tot slot wordt gewezen op de relatie van het agribusiness-terrein Agropark met het achterliggende *landbouwontwikkelingsgebied glastuinbouw* Bergerden. Het rijk onderkent het belang van de substantiële bijdrage van de land- en tuinbouw aan de Nederlandse economie en zet in op een transitie naar een duurzame en vitale landbouw. Voorwaarde bij deze transitie is het economische perspectief onder andere door economisch verbreden van agrarische bedrijven middels maatschappelijke en/of economische diensten te leveren.

In het bijzonder zet het rijk in op een versterking van de positie van het agrofoodcomplex en de ontwikkeling van de kennisintensieve agribusiness. Voor het behoud van een sterke internationale concurrentiepositie van Nederland, zijn goede vestigings- en productieomstandigheden voor alle schakels in de agroketen, inclusief de agrologistiek, van groot belang. Het rijk legt daarom prioriteit bij goed functionerende *greenports* en vraagt provincies niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid te bundelen in *landbouwontwikke-*

*lingsgebieden*. De ontwikkeling van Bergerden in combinatie met Agropark – waar het accent duidelijk ligt op de gerelateerde bedrijvigheid, agribusiness, zie paragraaf 4.1 – sluit aan bij deze beleidslijn voor *landbouwontwikkelingsgebieden glastuinbouw (LOG)*. In een LOG wordt in nieuwvestiging- en uitbreidingsmogelijkheden van glastuinbouwbedrijven voorzien, in het bijzonder om herstructurering van bestaande verouderde glastuinbouwgebieden mogelijk te maken.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### *Streekplan 2005*

De Provinciale Staten hebben op 29 juni 2005 het *Streekplan Gelderland 2005* vastgesteld. Met het *Streekplan Gelderland 2005* kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

### *Hoofddoelstelling*

De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. Het streekplan geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De provincie hanteert voor het ruimtelijke beleid in dit streekplan de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet: ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal. Het Regionaal Plan vormt als het ware grotendeels de uitwerking van het provinciale beleid op regionaal niveau;
- versterking ruimtelijke kwaliteit: ruimtelijke kwaliteit werkt op alle schaalniveaus door en heeft betrekking op de betekenissen die aan de kenmerken van de ruimte kunnen worden ontleend. Die betekenis kan worden uitgedrukt in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke plannen moeten

dan ook een minimale basiskwaliteit hebben, zoals bedoeld in de Nota Ruimte en vastligt in diverse wetten, regelgeving en beleid. De provincie heeft op basis van een lagenbenadering de belangrijkste uitgangspunten en principes weergegeven en spitsen zich toe op de volgende lagen:

- o water en ruimtegebruik: een duurzaam watersysteem is sterk sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling;
- o bundeling infrastructuur en ruimtegebruik: bij verandering van ruimtegebruik moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn;
- o bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken: als bijdrage aan efficiënt ruimtegebruik en versterking van het draagvlak van kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau.

Voor de regionale inzet bij het voorliggende bestemmingsplan wordt verwezen naar het Regionaal Plan. Het provinciale beleid voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen is in het streekplan te globaal voor de schaal van het plangebied. Het Regionaal Plan is conform het streekplan nader uitgewerkt en gaat verder in op het regiospecifiek, ruimtelijk beleid – zie paragraaf 2.3.

In het plan speelt een duurzame benadering van het watersysteem een belangrijke rol, zoals blijkt uit de waterparagraaf, en wordt aangesloten bij de principes voor infrastructuur en bundeling van stedelijke functies.

#### *Bedrijventerreinen*

Het specifieke ruimtelijke beleid van de provincie voor bedrijventerreinen is vastgelegd in het onderdeel 'Werken'. Het beleid is gericht op voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen, afgestemd op de vraag van het bedrijfsleven. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Daarbij is een zorgvuldige segmentering en uitgifte van belang. Diversiteit in bedrijvigheid vermindert de kwetsbaarheid voor conjunctuurbewegingen. De noodzaak tot uitbreiding of nieuwe terreinen moet worden gezien in relatie tot het bieden van ruimte door herstructurering en intensivering. De opgave voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen in de periode 2001 -2020 is netto 490 hectare in aanvulling op het bestaande planaanbod in de A73, de A15 en de A12 zone, met een intensiveringsopgave van 170 hectare.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen dient ruimtelijk geconcentreerd te worden en gebundeld op de beste locaties. Ruimte voor regionale bedrijventerreinen dient te worden gevonden binnen het rode raamwerk, aansluitend op bestaand stedelijk gebied en bestaande (knooppunten van) infrastructuur.

De locatie Agropark als kleinschalige uitbreiding, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein aan de Karstraat, is gelegen binnen het rode

raamwerk – als onderdeel van de Stadsregio – met een ontsluiting op de A325. De ontwikkeling van een bedrijventerrein met een thematische invulling van agribusiness past binnen de provinciale formule van het juiste bedrijf op de juiste plek, gezien de relatie met het achterliggende grootschalige glastuinbouwgebied Bergerden. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt vanuit de provincie ingezet op het hanteren van minimale maten.

Een goede fysieke en elektronische bereikbaarheid is een voorwaarde voor het duurzaam functioneren van een bedrijventerrein. 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 personen en goederen.

#### *Betuwse Bloem*

De glastuinbouw, champignonteelt, laanboomteelt en fruitteelt in Gelderland kunnen veel meer zijn dan de som der delen. Binnen én tussen deze bedrijfstakken kunnen ondernemers van elkaar profiteren door samen te werken op het gebied van ondernemerschap, transport, logistiek, bedrijfsvoering, marketing en kennisoverdracht. Ook een betere samenwerking met kennisinstellingen, sectororganisaties en overheden geeft de tuinbouwsector een impuls. Om die bundeling van krachten in gang te zetten heeft de provincie Gelderland het initiatief 'Betuwse Bloem'. In deze notitie heeft Gedeputeerde Staten vastgelegd op welke wijze de provincie zal inzetten voor de ontwikkeling van de tuinbouw in het Gelderse rivierengebied.

De provincie zal de eerste jaren de regierol op zich nemen en de begeleiding van lokale initiatieven faciliteren. GS willen het project onderbrengen in het Provinciaal Meerjarenprogramma (PMJP), daarmee wordt het langjarig onderdeel van het beleid voor plattelandsontwikkeling en kan het Investeringsbudget Landelijk Gebied worden aangesproken.

In de notitie wordt onder meer de behoefte aan bedrijventerreinen speciaal voor handel, productie en verwerking van eigen en geïmporteerde producten van de verschillende sectoren aangestipt. De ontwikkeling van het agribusiness-terrein Agropark II sluit aan bij de wens geuit in de notitie 'Betuwse Bloem'.

### **2.3. Regionaal beleid**

Op regionaal niveau wordt de ontwikkeling van het agribusiness-terrein beleidsmatig nader onderbouwd. Onderstaand een korte schets van de relevante passages in uit het 'Regionaal Structuurplan' en de 'Nota bedrijventerreinen' van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

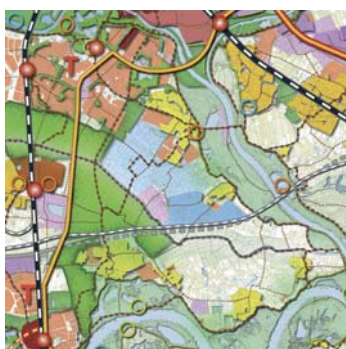
### *Regionaal Plan 2005-2020*

In het regionale structuurplan, vastgelegd in het Regionaal Plan 2005 - 2020, legt de Stadsregio Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio, waar de gemeente Lingewaard in zijn geheel toebehoort. Het plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden in de betrokken gemeenten en kenmerkt zich door een uitvoeringsgerichte aanpak: ontwikkelingsplannologie. Voor bijbehorend kaartmateriaal wordt verwezen naar het Regionaal Plan.

Het Regionaal Plan bestaat uit drie delen; in deel A is de visie op hoofdlijnen geschetst. In deel B zijn voor vier grote ontwikkelingsthema's de beleidsvoornemens en strategische projecten geformuleerd en in deel C zijn per sector beleidsuitspraken gedaan. De beleidsuitspraken in deel C vormen het toetsingskader en moeten worden gezien in samenhang met de visie (deel A) en het plan (deel B).

Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijke netwerk van de Stadsregio als geheel. Het Regionaal Plan vervangt het Regionaal Structuurplan 1995-2015. De Stadsregio zet in op het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

In de 'Commentaarnota en zienswijzen Regionaal Plan' van 24 augustus 2006 is positief gereageerd met betrekking tot de ontwikkeling van Agropark.



*Uitsnede Regionaal Plan Visie*

### *Visiekaart*

In het verlengde van differentiatie tussen de ontwikkelingszones blijft de Stadsregio inzetten op het herstructureren en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen.

Een bijzondere vorm van kennisconcentratie in de regio is de (in-)ternationale profilering van de zogenaamde 'Greenport', niet te verwarren met de *greenports* zoals benoemd in de Nota Ruimte. Dit agribusinesscomplex is van oudsher sterk geconcentreerd rond Huissen en Bemmelen. Hier is een kwaliteitsslag ingezet naar een 'voorbeeldige' proeftuin waarin hedendaagse technische, logistieke en milieuhygiënische mogelijkheden worden benut. Het gaat om optimalisering van de productie door verbetering van kennisuitwisseling over productveredeling, teeltinnovaties en inzet van nieuwe technologieën. In ruimtelijk opzicht kan kennisontwikkeling worden ingezet voor een efficiënte verkaveling, een betere verkeerskundige ontsluiting, het optimaliseren van logistieke processen met het secundaire agribusiness bedrijfsleven. Ook collectieve energie- en milieumaatregelen, zoals centrale opvang van gietwater of een afvalwarmtenet, dragen bij aan het imago van 'Greenport'.



*Uitsnede Beleidskaart Regionaal Plan*

### *Beleidskaart*

De Beleidskaart dient in combinatie met het streekplan gelezen te worden. De regiospecifieke beleidsregels van de Stadsregio zijn, voorzover ruimtelijk vertaalbaar, op de 'Beleidskaart Regionaal Plan' weergegeven. Het plangebied is aangegeven als 'zoekgebied lokale bedrijventerreinen'. Voor de 'Bestaande Bedrijventerreinen' en nieuwe terreinen in het 'Zoekgebied regionale bedrijventerreinen' dienen de instrumenten uit de Nota bedrijventerreinen KAN, d.d. oktober 2003, voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau (bouwsteen C) en kavelniveau (bouwsteen D) te worden toegepast.

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

Het belangrijkste ruimtelijke beleid op gemeentelijk niveau, is neergelegd in de StructuurvisiePlus en de segmentering- c.q. clusteringnotitie 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Onderstaand zijn relevante passages ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aangehaald.

### *StructuurvisiePlus*

De StructuurvisiePlus is de gemeentelijke visie op wonen en werken. In de uitwerking van de ruimtelijke strategie is m.b.t. de ontwikkeling van bedrijventerreinen aangegeven, dat de gemeente zeven – overwegend lokale -bedrijventerreinen telt. Het zijn vooral terreinen met een lokale functie. Ze hebben een opvangtaak voor lokale (starters)initiatieven en voor verplaatsing van en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid. Op de terreinen Pannenhuis en Agropark mogen zich ook bedrijven van buiten de gemeente vestigen, die gelieerd zijn aan de veiling of aan de groene of agribusiness sector. Ten aanzien van de oudere bedrijventerreinen is het beleid volgens de structuurvisie primair gericht op revitalisering en herstructurering. Soms gaat dit gepaard met aanscherping van het profiel.

Voor het Agropark geeft de visie specifiek aan, dat het terrein primair bestemd wordt voor aan de tuinbouw gelieerde bedrijvigheid, waarbij het accent ligt op segmentering gericht op de agribusiness. Verder wordt aangegeven, dat aan de beeldkwaliteit hoge eisen worden gesteld. Het bedrijventerrein Agropark zal de "oprijlaan" van de nieuwe glazen stad "Bergerden" worden.

Oktober 1999 is het beeldkwaliteitplan voor het bestemmingsplan Overklap Karstraat 1e fase vastgesteld. In dit plan, dat een doorkijk geeft naar het plangebied Agropark II, is veel aandacht besteed aan het aspect ruimtelijke kwaliteit. Er worden bijzondere eisen gesteld aan de situering, vorm en architectonische expressie van de bedrijfsgebouwen langs de representatieve zones, maar ook voor het overige terrein. Speciale aandacht is besteed aan zowel stedenbouwkundige kwaliteit (inrichting, aankleding en vormgeving van kavels), architectonische en functionele kwalitei-

teit (zoals een goede interne en externe ontsluiting). In paragraaf 5.2 zijn de beeldkwaliteitseisen voor Agropark II nader uitgewerkt.

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

Voorgesteld wordt om een strikte segmentering te hanteren voor het Agropark II. Op deze locatie is volgens de gemeente clustering van 'agribusiness' bedrijven kansrijk.

Onder agribusiness wordt dan in eerste instantie verstaan een bedrijf dat een functionele binding heeft met de (tuinbouw)bedrijven, zoals agrarische toeleveringsbedrijven, dan wel een bedrijf dat een functionele binding heeft met, dan wel in nauwe relatie staat tot het tuinbouwgebied. In tweede instantie komen andere bedrijven uit de agribusiness sector in aanmerking. Het streven is om hier tot agro-complexvorming te komen met een cluster of ketenbenadering.

*Economisch Beleidsplan*

*'Ondernemen bij de LINGE, het investeren WAARD (2007)*

In de visie wordt gepleit voor een economische structuurversterking van de gemeente, onder meer door de ontwikkeling van de agribusiness tot speerpunt te benoemen. De doelstelling is een concurrerend, compleet en duurzaam agricluster te realiseren. Enerzijds door herstructurering van bestaande glastuinbouwgebieden en anderzijds door nieuwe locaties voor glastuinbouw en daaraan gelieerde bedrijvigheid te realiseren.

In de beleid ten aanzien van het verbeteren van de bedrijfsomgeving wordt naast de revitalisering/herstructurering van een aantal bestaand bedrijventerreinen gestreefd naar de uitbreiding van een aantal terreinen, waaronder Agropark. In de programmering dient men zich te richten op een strikte segmentering voor Agropark II, waarvoor wordt ingezet op een actieve werving van bedrijvigheid in de agribusiness.



gerealiseerde bebouwing in de 1<sup>e</sup> fase voldoet in hoge mate aan deze eis. Deze kwaliteit is ook in de bebouwing langs de Karstraat doorgezet, zodat tevens een hoogwaardige entree van de kern Huissen is ontstaan.

Aan de zijde van de Linge houdt het bedrijventerrein duidelijk afstand tot de Linge ten behoeve van de in het plan Bergerden opgenomen circa 100 meter brede, landschappelijke zone. Deze loopt door tot aan de Karstraat, met als gebouwd element daarin een bestaande boerderij. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Overlap Karstraat is hier voorzien in een strook afschermende beplanting van tenminste 15 meter breedte. Deze strook dient te worden doorgezet langs Agropark II.

Naar het glastuinbouwgebied vraagt de overgang geen bijzondere aandacht. Hier zijn kassencomplexen gescheiden van het bedrijventerrein door een zone met waterretentie.

Aan de zijde van het Karburgsche Voetpad dient het bedrijventerrein goed aan te sluiten op het daar aanwezige kleinschalige woon/werkmilieu. Dit kan bereikt worden door de situering van een enkele dienstwoning als overgang naar de grootschaligere bedrijfspanden.

Binnen het bedrijventerrein zelf dient een heldere ontsluitingsstructuur te worden gerealiseerd. Dit betekent een verloop van de wegen die een goede oriëntatie mogelijk maakt en een ruim, doorgaand profiel met plaats voor een enkele, doorgaande bomenrij.

### **3.2. Verkeerskundige randvoorwaarden**

Het plangebied wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsweg van Bergerden - de Azalealaan – welke aansluit op de Karstraat. De Karstraat wordt nu aan weerszijden geflankeerd door een bedrijventerrein. Het karakter van deze weg is daardoor drastisch gewijzigd. Van een buitenstedelijke, provinciale weg is de weg omgevormd tot binnenstedelijke hoofdroute, waar de rijnsnelheid is teruggebracht tot 50 km/uur.

Bij de ontwikkeling van Bergerden en het bedrijventerrein Agropark I is voorzien in een doelmatige verkeersontsluiting via de Karstraat. Ook het Agropark II zal hier gebruik van maken.

De Karstraat – N839 – kent in 2006 een verkeersintensiteit van circa 15.000 motorvoertuigen per etmaal op basis van de tabel “*Gelders Verkeer*” van de provincie Gelderland 2005. Ruim 13.000 betreffen lichte voertuigen, bijna 1.250 middelzware voertuigen en circa 750 zware voertuigen. In 2016 bedraagt de verkeersintensiteit circa 23.000 motorvoertuigen per etmaal, waarvan circa 2.300 middelzware voertuigen en ruim 900 zware voertuigen. Bij de totstandkoming van de Regionale verkeers- en milieukaart (RVMK) is reeds rekening gehouden met de komst van Agropark II.

De centrale ontsluitingsas naar Bergerden vormt de basis voor de interne ontsluitingsstructuur van het Agropark. Het profiel van de as ligt vast in het bestemmingsplan Bergerden: gescheiden rijbanen ter weerszijden van een brede waterbaan en vrijliggende fietspaden. Op deze route worden in principe geen bedrijven rechtstreeks ontsloten, terwijl ook parkeren niet mogelijk zal zijn. Een incidentele uitritconstructie op de as is mogelijk, indien dit uit logistiek oogpunt noodzakelijk is. Voorts takken op twee punten interne ontsluitingswegen van het bedrijventerrein aan:

- ventwegen langs de Karstraat en
- een ontsluiting binnen het terrein.

Uitgangspunt is dat zo ter weerszijden van de centrale as twee lusvormige wegen ontstaan waarop de bedrijven worden ontsloten. Deze wegen dienen een minimale rijbaanbreedte van 7 meter te hebben, alsmede een langspaarkeerstrook van 3 meter. Om parkeren aan de zijde van de Karstraat tegen te gaan (beeldverstoring) is hier de rijbaan versmald tot 6 meter en er is geen parkeerstrook aangebracht.

#### *Parkeren*

De gemeentelijke parkeernormen zijn van toepassing. Deze zijn significant gedetailleerder dan de beleidsregels van de Stadsregio, zoals geformuleerd in het Regionaal Plan 2005-2020. Deze komen overeen met het door de CROW uitgegeven ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Van deze normen kan gefundeerd afgeweken worden. Zo kan bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen afhankelijk gesteld worden van het aantal werknemers, omdat sommige (agri-gelieerde) bedrijven een groot BVO hebben maar slechts een beperkt aantal werknemers.

#### *Het Karbrugsche Voetpad*

Het bedrijventerrein wordt niet ontsloten via het Karbrugsche Voetpad. Dit geldt niet voor de maximaal drie dienstwoningen, deze worden wel ontsloten via het Karbrugsche Voetpad.

### **3.3. Archeologische waarden**

Het plangebied voor het Agropark is gezamenlijk met het plangebied voor het aangrenzende glastuinbouwgebied Bergerden archeologisch onderzocht. In 1996 is een archeologisch karteringsonderzoek uitgevoerd door RAAP in direct overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Dit heeft geleid tot een waardering en globale begrenzing van een drietal archeologische vindplaatsen.

Onderdeel van het onderzoek betrof tevens het in beeld brengen van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ondanks dat het gebied beoordeeld wordt als een '*sinds 1850 weinig veranderd cultuurlandschap*' zijn geen bijzondere te behouden waarden in het cultuurlandschap aangewezen.

### *Archeologische vindplaats in het plangebied*

Ten noorden van de Azalealaan, die dient als hoofdontsluiting van Bergerden, bevindt zich één van de vindplaatsen die is beschreven in het archeologisch karteringsonderzoek. Deze vindplaats is grotendeels gelegen binnen de grenzen van het plangebied Agropark II. De vindplaats wordt aangeduid als 'vindplaats 2'.

Eind 2003 – begin 2004 is door Bureau Archeologie van de gemeente Nijmegen een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd en zijn de bevindingen en conclusies neergelegd in het rapport 'Sleuven in het land' van 2005. Het doel van dit onderzoek betrof in hoofdlijnen inzicht te krijgen in de omvang van de vindplaatsen 1 en 2 én de aard, kwaliteit, ouderdom en diepte van de archeologische sporen. In het bijzonder is nagegaan of de te verwachten grafvelden tussen vindplaats 1 en 2 (nederzettingen) werkelijk aanwezig zijn. Vindplaats 1 is gelegen in het plangebied Bergerden, ten zuiden van Azalealaan nabij het plangebied van het Agropark.

Op vindplaats 2 zijn resten aangetroffen van een nederzettingsterrein uit de periode IJzertijd - Vroege Middeleeuwen. De betreffende terreinen zijn gelegen in de noordoostelijke hoek van het toekomstige bedrijventerrein. Vindplaats 2 wordt op basis van het aanvullende archeologisch onderzoek hoog aangeslagen. Uitzonderlijk is een kleine hoeveelheid aarde-werk (Badorf), die in Karolingische tijd gedateerd kan worden. De conserveringscondities zijn goed en de vindplaats kan op basis van de proefsleuven en boringen in het karteringsonderzoek goed worden begrensd.



*Definitieve begrenzing vindplaatsen en archeologische te begeleiden gebied uit Aanvullend Archeologisch Onderzoek. Het uitwerkingsgebied is blauw omkaderd.*

### *Definitieve begrenzing en waardering in het bestemmingsplan*

In het onderzoek 'Sleuven in het land' wordt geconcludeerd dat 'vindplaats 2' dermate archeologisch waardevol is, dat deze een planologische bescherming verdient. Bodemingrepen dienen te worden gekoppeld aan een aanlegvergunning en als zodanig op de plankaart en in de voorschriften van het bestemmingsplan te worden opgenomen. Enkel op deze wijze wordt invulling gegeven aan de zorgplicht zoals bedoeld in het 'Verdrag van Malta' aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed. Zie ook bijgaande kaart met de exacte begrenzing van de vindplaatsen.

In het rapport 'Sleuven in het land' wordt voorts aanbevolen om de stroomrug, die de noordelijke oever vormt van de stroomgeul, tijdens grondwerkzaamheden archeologisch te begeleiden. Deze zone is een potentiële locatie voor bijbehorende begraafplaatsen van de voormalige nederzettingen. Een deel van deze zone bevindt zich in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, op bovenstaande kaart het geel gemarkeerde gebied.

Over vindplaats 2 is in het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'archeologische waardevol gebied' gelegd, hetgeen het gebied primair bestemd voor de bescherming en het onderzoek naar de archeologische waarden en secundair voor de onderliggende bestemming, zie voorschriften artikel 6 en juridische toelichting in hoofdstuk 8.

Ten aanzien van vindplaats 3 (grens plangebied Bergerden/Agropark nabij Lingewal) is in 1998 door RAAP Archeologisch adviesbureau een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek bleek het te gaan om een relatief ongeschonden site waarvan niet zeker is of er (nog) grondsporen aanwezig zijn, maar welke site wel een aanzienlijke informatiewaarde bezit. De waardering van de vindplaats werd in hoofdzaak gebaseerd op de kwaliteitscriteria gaafheid en conservering. Mede op basis hiervan werd geconcludeerd dat de vindplaats 3 niet behoudenswaardig is en dat er geen noodzaak bestaat tot het verrichten van aanvullend onderzoek. Het handelt om een vindplaats uit de late Bronstijd, maar niet om een nederzetting.

In verband met gewijzigde inzichten over vondsten uit de late Bronstijd/vroege ijzertijd heeft de provincie Gelderland in het kader van het artikel 10 Bro-overleg geconcludeerd dat toch aanvullend onderzoek op deze vindplaats 3 noodzakelijk is. Vervolgens heeft in oktober 2007 ADC Archeoprojecten een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek is een inhumatiegraf van een kind uit de late bronstijd/vroege ijzertijd aangetroffen en geruimd. In verband met deze vondst is vervolgens in maart 2008 een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn opnieuw enkele sporen aangetroffen. Op basis hiervan is geconcludeerd, dat teneinde het

gebied archeologisch te kunnen beschermen, er een dubbelbestemming opgelegd dient te worden.

### **3.4. Natuurwaarden**

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Naast de bescherming van gebieden dienen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn ook de soorten bescherming te genieten. In Nederland worden de soorten beschermd via de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden – zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn – in nationale wetgeving vastleggen. Al snel bleek dat de omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. De wet is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden.

In de zin van de natuurbeschermingswet is het bestemmingsplan één van de 'plannen' waarvoor bekeken moet worden of er ten gevolge van het plan 'mogelijke significante gevolgen' zijn voor de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden.

In het onderhavige geval ligt het plangebied van Agropark II niet in of in de directe nabijheid van een aangewezen danwel aangemeld Natura 2000. Het voorgenomen initiatief heeft derhalve geen invloed hebben op bovengenoemde beschermde gebieden.

#### *Flora- en Faunawet*

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd worden. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de volgende verboden in de Flora en faunawet van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;

- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. De minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

#### *Natuurwaardentoets*

Royal Haskoning heeft in december 2004 een natuurwaardentoets uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het rapport overgenomen voor de volledige teksten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport – projectnummer 9P6297.

Tijdens het onderzoek zijn enkele beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. Daarnaast bestaat de kans dat het gebied incidenteel wordt gebruikt door een aantal beschermde soorten. De ingrepen hebben geen negatief effect op gunstige staat van instandhouding van de populaties van deze soorten. De effecten zijn van lokale aard, er zullen geen effecten op de regionale populaties en gunstige staat van instandhouding. De effecten op de gewone vogelmelk, broedvogels en amfibieën kunnen voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden of door een gerichte planning deels worden gemitigeerd. In onderstaande tabel zijn de voorgestelde mitigerende maatregelen en overblijvende effecten beschreven.

| Soorten                      | Mitigerende maatregelen                                                                            | Beperkende periode     | Overblijvende effecten conform Flora & Faunawet |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Grote kaardenbol             | Nee                                                                                                |                        | Ja, art. 8                                      |
| Gewone vogelmelk             | Verplaatsen                                                                                        |                        | Ja, art. 8                                      |
| Algemene soorten broedvogels | Verstoring voorkomen door buiten broedseizoen te beginnen met werken                               | 1 maart – 1 augustus   | Nee                                             |
| Kleine watersalamander       | Dempen van voortplantingswater voor voortplantingsseizoen en tijdige aanleg alternatief leefgebied | 15 april – 30 augustus | Ja, art. 9, 10 en 11                            |
| Rugstreeppad                 | Afdoende draineren van bouwterrein                                                                 | 15 april – 30 augustus | Ja, art. 9, 10 en 11                            |
| Vleermuizen                  | Geen                                                                                               |                        | Nee                                             |
| Haas                         | Geen                                                                                               |                        | Ja, art. 9                                      |
| Veldmuis                     | Geen                                                                                               |                        | Ja, art. 9, 10 en 11                            |
| Bosspitsmuis                 | Geen                                                                                               |                        | Ja, art. 9, 10 en 11                            |
| Mol                          | Geen                                                                                               |                        | Ja, art. 9, 10 en 11                            |

Voor de ontwikkeling van Agropark II dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het beschadigen, ontwortelen, verstoren en/of verwonden of doden van de volgende soorten:

| Nederlandse naam       | Wetenschappelijke naam  | Aantal | Artikelen Flora & Faunawet |
|------------------------|-------------------------|--------|----------------------------|
| Grote kaardenbol       | Dipsacus fullonum       | < 10   | Art. 8                     |
| Gewone vogelmelk       | Ornithogalum umbellatum | < 100  | Art. 8 en 13               |
| Kleine watersalamander | Triturus vulgaris       | < 100  | Art. 9, 10 en 11           |
| Rugstreeppad           | Bufo calamita           | < 10   | Art. 9, 10 en 11           |
| Haas                   | Lepus europaeus         | < 10   | Art. 9                     |
| Veldmuis               | Microtus arvalis        | < 100  | Art. 9, 10 en 11           |
| Bosspitsmuis           | Sorex araneus           | < 100  | Art. 9, 10 en 11           |
| Mol                    | Talpa europaea          | < 10   | Art. 9, 10 en 11           |

## 4. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

### 4.1. Van veilingterrein naar agribusiness-terrein

De gemeente Lingewaard is traditioneel een tuinbouwgebied met voornamelijk grondgebonden teelten. Tegenwoordig zien we steeds meer niet grondgebonden teelten opkomen. Ook aan de tuinbouw gelieerde bedrijvigheid vestigde zich in toenemende mate in de gemeente. Hierdoor ontstond vraag naar industriegrond. Rond 1970 startte de voormalige gemeente Huissen met de ontwikkeling van het industrieterrein Karstraat (tegenwoordig Pannenhuis geheten) gelegen ten zuidoosten van de Karstraat. In een periode van zo'n 10 jaar werd het terrein (17 ha bruto) geheel uitgegeven. De uitgifte kreeg mede een impuls door een fusie van de veilingen van Huissen, Nijmegen en Ressen in 1974 en verdere concentratie van activiteiten op een aangrenzende locatie. De nieuwe veiling (de VV'70, nu het complex van de Veiling Oost Nederland met 20 ha) heeft een aantrekkende werking uitgeoefend op andere bedrijvigheid. In de loop van de jaren heeft op het veilingterrein een uitbreidings- en intensiveringslag plaatsgevonden. Recentelijk zijn hiertoe zelfs gronden aan de Nijverheidsweg uitgegeven.

Het bedrijfsterrein Pannenhuis is daarna in diverse fasen uitgebreid en uitgegeven:

- het gebied tussen Kamervoorst en Veilingweg (circa 4 ha begin jaren '80);
- een uitbreiding aan de Linge (14 ha, vanaf 1985);
- een uitbreiding aan de oostzijde (ca. 11 ha);
- restroten Nijverheidsstraat van enkele hectare.

De totale omvang van het inmiddels door de gemeente Lingewaard ontwikkelde bedrijfsterrein is bruto circa 66 ha. Het complex van de Veiling Oost Nederland neemt daarvan circa 20 ha voor haar rekening. Opmerkelijk is, dat deze ontwikkelingen vooral een endogeen (d.w.z. lokale vraag) karakter hebben en de gemeente nooit acquisitie heeft hoeven te verrichten. De vraag was altijd groter dan het aanbod.

Omstreeks 1995 werd duidelijk, dat de vraag naar bedrijfsgrond onverminderd groot bleef. Aansluitend op de plannen om het glastuinbouwgebied Bergerden te realiseren is het plan ontstaan om de Karstraat over te steken en het bedrijventerrein Overlap-Karstraat te ontwikkelen. In 2001 is de naam Overlap-Karstraat omgedoopt in het Agropark. Aan de keuze om het Agropark I (en II) op de huidige locatie te ontwikkelen heeft een inventariserend locatieonderzoek ten grondslag gelegen. Het projectgebied wordt in twee fasen ontwikkeld en uitgegeven. De totale omvang van het terrein betreft ca. 24 ha bruto.

Het eerste deel – Agropark I – is nagenoeg volgebouwd en de vraag naar nieuw bedrijfskavels is onverminderd blijven bestaan, hetgeen een uit-

werking van fase II legitimeert. Inmiddels hebben 17 bedrijven zich aangemeld als belangstellenden voor Agropark II. Deze bedrijven genereren een terreinbehoefte van circa. 8 ha. netto.

#### **4.2. Agribusiness-terrein Agropark**

In programmatische zin ligt het accent voor het bedrijventerrein Agropark op de agribusiness. In de juridische toelichting en de voorschriften is de agribusiness nader gedefinieerd – zie hoofdstuk 8– en gekoppeld aan een staat van bedrijfsactiviteiten.

De landbouwketen - van zaaien en oogsten, via verwerken tot verkoop in winkels en export - bestaat niet alleen uit de agrarische productie zelf, maar omvat ook het toeleverings-, verwerkende en dienstverlenende bedrijfsleven.

Het agribusiness-terrein vormt een belangrijk verwerkings-, handels- en logistiek centrum, waar bedrijven die een versterking vormen van de agrarische sector zich kunnen vestigen. Het clusteren van de bedrijven heeft als voordelen dat de afzet voor de agrarische producten extra wordt gestimuleerd, de concurrentiepositie wordt versterkt, het aantal vervoersbewegingen wordt gereduceerd en dat daarmee ook de kosten zullen dalen. Door de hoge omloopsnelheid is er bovendien minder opslagruimte nodig. Het bedrijventerrein en het glastuinbouwgebied versterken elkaar door de bundeling van productstromen en logistieke bewegingen.

Op het agribusiness-terrein kunnen zich bedrijven vestigen, die een functionele binding hebben met de agrarische bedrijfssector, zoals bedrijven in de volgende sectoren: transport en overslag van agrarische producten, primaire verwerking en opslag van groenten- en fruitproducten (wassen en verpakken), groenten- en fruitverwerkende industrie, loonwerkerbedrijven en toeleveranciers van grondstoffen.

#### **4.3. Uitgiftepatroon Agropark II**

Het bedrijventerrein Agropark I heeft ruimte geboden aan de volgende bedrijven (in prioriteitsvolgorde):

1. Bedrijven die uit een oogpunt van stadsvernieuwing verplaatst moeten worden vanuit binnenstedelijk gebied in de gemeenten Huissen en Bemmelen. In deze categorie valt ook de verplaatsing van niet-agrarische bedrijven vanuit het buitengebied.
2. Bedrijven gerelateerd aan de agribusiness, zowel lokaal als regionaal.
3. Bedrijven die verplaatsen vanuit het oudere deel van het bedrijventerrein Karstraat. De urgentie werd hier met name bepaald door enerzijds het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige locatie en anderzijds door de mogelijkheden die ontstonden om het oudere deel te revitaliseren.
4. Bedrijvencentra (bedrijfsverzamelgebouwen).

5. Overige lokale bedrijven.
6. Overige niet-lokale bedrijven.

Beoogd werd in het uitgiftepatroon een relatie te leggen met de ontwikkeling van het plan Houtakker in Bemmelen, waarbij beide locaties qua bedrijvigheid een eigen gezicht zouden krijgen. Ook voor het huidige plan blijft deze doelstelling overeind. Het profiel van beide terreinen is zelfs aangescherpt. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn op Agropark I bedrijven toegelaten, die onvoldoende in het beoogde profiel passen. Daarom is in lijn met provinciaal en regionaal beleid besloten om de gronduitgifte op het Agropark II toe te spitsen op het segment agribusiness en een selectief vestigingsbeleid te hanteren. Dit ter versterking van de regionale en lokale economische structuur en om een antwoord te hebben op de toenemende netwerkrelaties in de regionale en lokale economie.

Om recht te doen aan de gedachte dat het plangebied deel uitmaakt van het agrocluster en een sterke profilering in dat kader de aantrekkingskracht van het gebied kan vergroten, is uitgangspunt voor de vestiging dat alleen agro-gelieerde bedrijven zullen worden toegelaten. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten, welke zijn vastgesteld in de 'Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan Agropark II' bij het raadsbesluit van 23 december 2004. Tevens wordt met het beoogde programma aangesloten bij het beleid van rijk, provincie en regio.

## 5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN AGROPARK

### 5.1. Het stedenbouwkundig plan

De in hoofdstukken 3 en 4 geschetste randvoorwaarden hebben geleid tot een planopzet met de volgende kenmerken:

- Een planopzet, waarbij de bedrijven zich zowel presenteren naar de Karstraat (entree van de kern Huissen) als naar de toegangsweg naar Bergerden.  
Een bijzonder accent krijgt de rotonde in de Karstraat, waar de as naar Bergerden ontspringt.  
In het afzonderlijk vastgestelde *beeldkwaliteitsplan* wordt nader op de vormgeving van de bedrijven langs deze hoofdelementen van het plan ingegaan.  
Uiteraard is van belang om voor deze zone met representatieve bebouwing ook bedrijven te selecteren, die qua aard en bouwbehoefte kunnen voldoen aan het gewenste representatieve beeld.
- De bedrijven aan de Karstraat worden ontsloten via een ventweg.
- Het resterende plangebied wordt ontsloten via twee ontsluitingslussen, symmetrisch ten opzichte van de as naar Bergerden. De aanvankelijk in fase 1 geprojecteerde strook retentievoorziening is vervallen, aangezien de totale waterretentie van het Agropark zal plaatsvinden in het gebied Bergerden.
- Gelet op de omgeving van het bedrijventerrein kunnen in nagenoeg de gehele tweede fase bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 worden toegelaten.  
Slechts voor het wooncluster aan het Karbrugsche voetpad is een inwaartse zonering nodig geacht met een beperking tot categorieën 1 en 2 (vrijstelling 3.1 onder voorwaarden).

Onderstaande verkavelingssuggestie geeft een beeld van een mogelijke invulling van het terrein in de beoogde eindsituatie. Deze schets vormt tevens de basis voor het beeldkwaliteitsplan.



Het verkavelingsplan voor Agropark II (oranje, in geel Agropark I).

## 5.2. Beeldkwaliteit

Het Agropark als geheel bepaalt het beeld van zowel de entree van de kern Huissen als de “oprijlaan” van de nieuwe glazen stad “Bergerden”. Dit betekent dat bijzondere eisen worden gesteld aan de situering, vorm en architectonische expressie van de bedrijfsgebouwen langs de Karstraat, aan de rotonde en langs de as naar Bergerden. Bijzondere eisen worden bovendien gesteld aan de inrichting van de onbebouwde voortereinen van de bedrijven en de inrichting van het openbaar gebied.

In feite gelden deze zelfde eisen ook voor de ontwikkeling van de meest westelijk fase; Agropark II. Met name de, vanaf de Karstraat en de “oprijlaan” naar Bergerden, zichtbare percelen dienen bij te dragen aan de beoogde, wervende expressie. Maar ook de wat verderaf gelegen bedrijven zullen zich moeten voegen in het algemene beeld van een hoogwaardige bedrijvenlocatie. De presentatie van de individuele vestigingen is immers mede afhankelijk van de uitstraling “bij de burens”.

Om de architecten van de verschillende bedrijfsgebouwen een helder kader te bieden is voor het totale Agropark een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als leidraad dient bij de welstandtoetsing.

Deze paragraaf geeft globaal aan wat de inhoud is van dit beeldkwaliteitsplan, dat als extern document met dit bestemmingsplan is verbonden.

### *De situering van hoofdbouwmassa's*

Zowel langs de Karstraat als langs de hoofdas naar Bergerden worden de bedrijfsgebouwen met de voorgevels gesitueerd volgens een vaste rooilijn: in beginsel de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens. Langs de as naar Bergerden is de rooilijn recht. Continuïteit van de begeleidende bebouwing is hier van belang. De representatieve zijgevels dienen hier in één strakke lijn te worden geplaatst. Bij hoekpanden, zoals op de kruisingen met Hortensialaan en Fresialaan is een tweezijdige oriëntatie van belang (langs de hoofdas over beperkte lengte). Op beide hoeken reageert de bebouwing bovendien op de accenten, gevormd door de tegenovergelegen hoekpanden (Agropark I).

Langs Fresia-, Hortensia- en Gerberalaan is eveneens sprake van een strakke rooilijn, waarin de afzonderlijke bebouwingselementen zich voegen. De hoekpanden vertonen daarbij telkens een tweezijdige oriëntatie. Met name op de ontmoeting Karstraat – Fresialaan dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan beide hoekpanden. Vooral het meest zuidelijke pand vormt als het ware de hoeksteen van het Agropark. Op deze positie is een gebouwtype gewenst (of een bouwdeel daarvan) met een alzijdige oriëntatie. Het gebouw moet zich immers zowel vanuit het zuiden, als het noorden, maar natuurlijk ook vanaf de Fresialaan zelf (de eigen ontsluiting) optimaal presenteren.

### *Afmetingen van de hoofdbouwmassa's*

De goothoogte van de bedrijfsgebouwen aan de straatzijde zal in de regel variëren tussen 6 en 7 meter. Op bijzondere plekken, zoals op de hoekpunten aan de hoofdas naar Bergerden mag incidenteel tot 9 meter gevelhoogte worden gebouwd.

De gevelbreedte van de gebouwen dient tenminste 70% van de kavelbreedte te bedragen, zodat een vrij gesloten bebouwingsbeeld ontstaat en opslag e.d. achter de gebouwen zoveel mogelijk aan het oog wordt onttrokken.

Om een zekere verwantschap van massa's (korrelgrootte) te bevorderen dienen de kavels langs de Karstraat zich qua breedtemaat te voegen in het hier reeds aanwezige beeld (kavelbreedte ca. 60 meter).

### *Vorm van de hoofdbouwmassa's*

Ook voor Agropark II geldt dat de bedrijfsgebouwen een heldere hoofdvorm krijgen; in het algemeen rechthoekig. Dit vanwege de beoogde aansluiting op de heldere structuur van kassencomplexen. Afwijkingen zijn mogelijk zonder de hoofdvorm aan te tasten. Hoeksituaties kunnen leiden tot afwijkende hoofdvormen. De afwijkingen kunnen worden ondersteund door bijzondere dakvormen (bijvoorbeeld lessenaar, piramide).

### *Ondergeschikte bouwdelen*

Gedacht moet worden aan schoorstenen, installaties, maar ook serres, erkers, daklichten en zonnepanelen. Deze zullen in het architectonisch ontwerp dienen te worden geïntegreerd.

#### *Detallering, materiaaltoepassing en kleurkeuze*

Als thema ligt hier voor de hand in te spelen op de sfeer van de glazen stad, welke zich kenmerkt door techniek en ritme van elementen.

Langs de Floralaan, de hoofdas naar Bergerden moet de toepassing van helder glas en staal het bebouwingsbeeld bepalen. Geledingen van wanden en daken tonen verwantschap met het constructieve ritme van de kassenbouw.

Kleuren zijn in het algemeen licht (naturel).

#### *Voorterreinen bedrijven en openbaar gebied*

Naar de Karstraat hebben de bedrijven relatief ruime voorerven. Deze dienen een representatieve, open inrichting te krijgen: ontvangst bezoekers, parkeren bezoekers, groene aankleding, geen hekken en geen opslag.

Langs de as naar Bergerden is sprake van strakke zijgevels op korte afstand tot de weg. Deze strook dient een groene inrichting te krijgen en ook hier dienen geen hekken te worden geplaatst of opslag te worden gepleegd.

Het openbaar domein zal op de beoogde kwaliteit van het voorterrein moeten aansluiten. De dwarsprofielen op de plankaart geven hiervoor een eerste indicatie.

### **5.3. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik**

In de afweging dat zuinig en duurzaam ruimtegebruik het hoofddoel is van een functiegericht bedrijventerrein, geldt ten aanzien van sommige planologische keuzes dat dit belang prevaleert. In deze gevallen acht de gemeente het hoofdconcept; door clustering de bedrijfstak te versterken en te komen tot schaalvoordelen, belangrijker. Evenwel wordt er door de gemeente natuurlijk op toegezien dat geen onnodige grondreserves worden gereserveerd. Ten aanzien van het aspect zuinig en duurzaam ruimtegebruik zijn de volgende aspecten van belang:

- Het bedrijventerrein voorziet in potentie in ruimte voor verplaatsing van hinderlijke bedrijven uit woonomgevingen en buitengebieden. Hiermee worden elders duurzame verbeteringen van de woonomgeving en het landschap gerealiseerd.
- Door de ligging van het bedrijventerrein nabij A/N15 en bundeling van aan elkaar gelieerde bedrijven wordt een beperking (minder spreiding) van verkeersbewegingen bereikt;
- Er wordt een minimum bebouwingspercentage gehanteerd van 40% waarvan gefundeerd kan worden afgeweken, zo kan het aanhouden van de grond als reserveruimte door een gebruiker beperkt worden.
- Door een efficiënte ontsluitingsstructuur worden straatverharding en rioleringslengte tot een minimum beperkt;

- Naar verwachting kan binnen de locatie met een gesloten grondbalans worden gewerkt. Ophogen is niet of nauwelijks nodig;
- In het plangebied wordt een verbeterd, gescheiden rioolstelsel toegepast. Het hemelwater wordt binnen de locatie en in het aangrenzende glastuinbouwgebied vastgehouden door de aanleg van voldoende retentiecapaciteit.

#### **5.4. Parkmanagement**

Een belangrijk aandachtspunt bij in gebruik name van een bedrijventerrein is het beheersen van de sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit, zoals het voorkomen van inbraak, vandalisme en verloedering. Bij de aanleg en inrichting van een bedrijventerrein dient derhalve zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het voorkomen van dergelijke beheersproblemen.

Ter bevordering van de sociale veiligheid wordt een permanente bewaking van het bedrijventerrein buiten de reguliere werkuren ingesteld. Om dit te bevorderen zal aan ieder bedrijf dat zich wil vestigen de verplichting worden opgelegd deel te nemen aan een collectief bewakingssysteem, welke middels een privaatrechterlijke overeenkomst bij de aankoop van de grond wordt vastgelegd.

Om controle te vergemakkelijken en daarmee inbraak tegen te gaan zijn ook ruimtelijke aspecten van belang. Zo dient de wegenstructuur helder en vooral overzichtelijk te zijn en dienen obstakels, zoals bosschages en trafo's in het openbaar gebied te worden voorkomen. Een en ander dient gecombineerd te worden met een optimale verlichting. Bereikbaarheid van de bedrijven aan de achterzijde in de avonduren dient zoveel mogelijk te worden vermeden.

## 6. MILIEUKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

### 6.1. Milieuzonering bedrijven

Voor niet-agrarische bedrijven wordt voor de indicatieve beoordeling van bedrijfshinder gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering d.d. 29 december 2006. Per milieuaspect is in deze brochure voor inrichtingen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen. Zonering op basis van de VNG methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden gehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen de grootste afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningtraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

Bij het toelaten van soorten van bedrijven op het Agropark II speelt de mogelijk milieuhinder een belangrijke rol, naast de beperkingen, zoals die voortvloeit uit de beleidsmatige keuze voor een agribusiness-terrein. Bij het bepalen van maximaal toelaatbare categorie van bedrijven – via de Staat van bedrijfsactiviteiten als onderdeel van de voorschriften – dient rekening te worden gehouden met milieugevoelige functies in de omgeving van het terrein. Bezien vanuit de nabij het terrein gelegen woningen dient een inwaartse milieuzonering op het terrein te worden gelegd.

De in de VNG-uitgave gehanteerde afstanden gaan uit van de situatie bedrijventerrein – rustige woonwijk. Deze afstandscriteria worden voor de burgerwoningen langs het Karbrugsche Voetpad en de boerderij Steenhof gehanteerd. Aan de zijde van het Karbrugsche Voetpad is een zodanige zonering gehanteerd, dat de dichtstbijzijnde bedrijfsontwikkeling, bedrijvigheid in categorie 1 dient te zijn. Door het aangegeven van deze zonering en van een specifieke aangegeven grens van het bouwvlak voor bedrijven, wordt voldaan aan de afstandsgrens.

Dit leidt tot de volgende inwaartse zonering op:

- Categorie 1 bedrijven zijn toegestaan binnen een zone van 10 -30 m vanaf de bestaande woningen. Tussen 30 en 50 meter vanaf de nabijgelegen woonkavels – boerderij Steenhof en woningen aan Karbrugsche Voetpad – zijn zonder meer bedrijven toegestaan in de ca-

tegorie 2. In deze zone kunnen met vrijstelling eventueel bedrijven worden toegestaan in categorie 3.1, waarvoor over het algemeen een afstand van 50 meter tot woningbouw wordt aangehouden.

Bij een moderne bedrijfsopzet, of met bijzondere milieumaatregelen, dan wel afhankelijk van de grootte en aard/soort van het bedrijf, kan het aanvaardbaar zijn de afstand te verkleinen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in de milieuvergunning.

Voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein kan in het algemeen worden uitgegaan van een aanvaardbare milieubelasting die één categorie hoger ligt dan die voor andere woningen.

- Op het resterende terrein zijn bedrijven in categorie 3.2 (100 m vanaf bestaande woningen) zonder meer toegestaan..

Bij de voorschriften zijn een tweetal bedrijvenlijsten (Staat van Inrichtingen) toegevoegd. Deze lijsten geven een opsomming van bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende milieucategorie. Over de functie van de tweedeling en de juridische implicaties kan verwezen worden naar hoofdstuk 8 van deze toelichting.

## **Water**

### *Watertoets*

In opdracht van de gemeente Lingewaard, is een watertoets opgesteld (Syncera, 16 oktober 2006). De voor het plangebied relevante informatie, is onderstaand samengevat.

## **Algemeen**

In het gebied zijn enkele kleine watergangen en greppels aanwezig. Deze zullen worden gedempt. Het gebied maakt waterhuishoudkundig gezien onderdeel uit van het grotere ontwikkelingsgebied Bergerden. Het watersysteem staat in verbinding met het conventionele watersysteem van Bergerden.

## **Veiligheid**

In het gebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Veiligheid is daarom geen aandachtspunt.

## **Waterberging**

Het Agropark maakt waterhuishoudkundig onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied Bergerden. Uit de berekende peilstijging blijkt dat het watersysteem voldoet aan de gestelde eisen bij een bui met een herhalings-tijd van 100 jaar. Bij een bui met een herhalings-tijd van 10 jaar is de peilstijging groter dan het uitgangspunt. Wanneer de beschikbare bergings-capaciteit van de watergangen in het gebied De Hoeve en het dekwatersstelsel in het plan Bergerden worden meegerekend zal de peilstijging lager zijn. Gecombineerd met de geplande maatregelen binnen het peil-

vak Huissen in het kader van de normenstudie zullen de peilstijgingen bij de maatgevende buien naar voldoen aan de gestelde uitgangspunten.

### **Waterpeil**

Het waterpeil zal NAP+7,70 m bedragen.

### **Grondwater**

Bij het bouwen van het bedrijventerrein blijven de scheidende lagen intact, waardoor de geohydrologie niet beïnvloed wordt. De kwel blijft verwaarloosbaar.

Aan de ontwateringseisen wordt voldaan zonder aanleg van drainage.

### **Riolering**

Het verbeterd gescheiden stelsel kan worden aangesloten op het bestaande verbeterd gescheiden stelsel van het Agropark I. Hier is bij aanleg van Agropark I al rekening mee gehouden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de 'Beslisboom voor hemelwater' gehanteerd worden. Schone dakoppervlakken worden zoveel mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater aangesloten. Bij het aansluiten van dakoppervlakken op oppervlaktewater worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals bitumineuze dakbedekking of zware metalen (bijvoorbeeld lood, koper, zink). Bij het afkoppelen van terreinoppervlakken en parkeerterrein wordt het water via een filter op de bodem of oppervlaktewater geloosd.

### *Wateradvies Waterschap Rivierenland*

Het Waterschap Rivierenland heeft in een brief van 11 januari 2007 – MAE/mav2007-336 IWB-12173 – een voorlopig positief wateradvies gegeven op basis van de definitieve rapportage Watertoets Agropark II met verwijzing naar de opmerkingen in bijlage 1 van het wateradvies. Voor zover de opmerkingen betrekking hebben op bovenstaande samenvatting, zijn de opmerkingen overgenomen.

Bij brief d.d. 11 juli 2007 met kenmerk MAE/mav/200705049/23948 laat het Waterschap Rivierenland weten positief te adviseren over het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de vereiste waterberging beschikbaar moet zijn voordat de verharding wordt gerealiseerd. Hiernaast wordt er op gewezen dat een ontheffing op de Keur van het waterschap vereist is.

## **6.2. Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Met betrekking tot externe veiligheid is alleen het tankstation aan de Nijverheidsstraat 1 (verkoop van lpg) relevant.

Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht, dient het plaatsgebonden risico en groepsrisico te worden bepaald. Voor het bepalen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is het vulpunt van de LPG-tankopslag het uitgangspunt. Afhankelijk van doorzet van LPG op jaarbasis wordt aan de hand van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' de plaatsgebonden risicocontour bepaald en tevens kan aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico worden voldaan door het berekenen van de personendichtheid in een straal van 150 m. vanaf het vulpunt.

Het onderhavige tankstation heeft een jaarlijkse doorzet van LPG van minder dan 1.000.000 liter (1.000 m<sup>3</sup>); derhalve gelden er vanaf het vulpunt afstanden van 25 m (PR 10<sup>-5</sup>), 45 m (PR 10<sup>-6</sup>) tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het onderhavige plangebied ligt niet binnen deze afstanden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van Agropark II.

### **6.3. Bodem**

De milieukundige kwaliteit van de bodem is middels een bodemonderzoek nader in beeld gebracht. De Grontmij heeft in januari 2005 een actualiserend bodemonderzoek verricht in het plangebied. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het rapport, onderstaand wordt volstaan met de conclusies uit het rapport.

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetroffen. In de ondergrond is lokaal een licht verhoogd gehalte aan EOX aangetroffen. Het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetroffen. In de waterbodem worden licht verhoogde gehalten aan orgaanischverbindingen (bestrijdingsmiddelen) aangetroffen. De waterbodemkwaliteit is klasse 2.

Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming (industrieterrein, inclusief bouw van verblijfsruimten). De waterbodem is klasse 2 en mag op basis van de milieuhygiënische kwaliteit tot 20 meter uit de waterkant worden verwerkt – hetgeen betekent dat de waterbodem kan blijven zitten bij een eventuele demping.

### **6.4. Luchtkwaliteit**

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

Het bestemmingsplan Agropark II voorziet in de realisatie van de 14 ha bedrijventerrein.

#### *Plangebied*

Verkeersgegevens zijn ontleend aan het verkeersmodel van de regio Arnhem (de Regionale Verkeer- en Milieukaart) voor de jaren 2006 en 2016. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het plangebied Agropark II een geringe toename van de concentratie van de beschouwde stoffen langs de ontsluitingswegen veroorzaakt. Er wordt voldaan aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Agropark II. In de bijlagen zijn de rekenbladen ten behoeve van de toetsing van de luchtkwaliteit weergegeven.

### **6.5. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder is beoordeeld of de nieuw te bouwen bedrijfswoningen voldoen aan het bepaalde in die wet. Op basis van de gemeentelijke geluidcontourkaart blijkt, dat geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen nu en in 2016 tussen de 38 en 43 dB respectievelijk tussen 43 en 48 dB is gelegen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Voor het overige is de onderzoeksverplichting in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Door de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op de Azalealaan sterk toenemen tot ruim 1400 motorvoertuigen per etmaal in 2018. De 48 dB contour komt nu op ruim 26 meter uit de weg te liggen. In dit gebied liggen geen geluidsgevoelige objecten. De toename op de Kartstraat is maar een zeer beperkt deel toe te wijzen aan de ontwikkelen van Agropark II (circa 700 motorvoertuigen). Dit leidt niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (door wijziging aan de weg zal de geluidbelasting niet met 2 dB toenemen); de toename is maar 5% en de toename 0,2 dB.

Voor het aspect wegverkeerslawaaï zijn geen belemmeringen.



## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het exploitatiegebied heeft een bruto oppervlakte van 13,95 ha. Het plangebied is deels eigendom van de gemeente en deels eigendom van een private ontwikkelaar. Het netto uitgeefbare gebied heeft een oppervlakte 12,4 ha.

Met de ontwikkelaar is op 21 februari 2006 een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer geregeld dat de ontwikkelaar enkele percelen, met een oppervlakte van ca. 4,2 ha. voor eigen rekening en risico mag ontwikkelen. Het overige deel (ca. 8,2 ha.), wordt door de gemeente uitgegeven.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 oktober 2006 de grondexploitatie, alsmede de te hanteren grondprijzen vastgesteld. In de vastgestelde grondexploitatie is rekening gehouden met een looptijd van 5 jaar, te beginnen in 2006.

Vanwege het beleid om, in het kader van het versterken van het agro-cluster Lingewaard, het bedrijventerrein specifiek te bestemmen voor agrogelieerde bedrijven, en het financieel-economisch dat dit met zich meebrengt, zal in het bijzonder aandacht worden besteed acquisitie-activiteiten. Drie jaar na de start van de verkoop zal de voortgang worden geëvalueerd.

Een perceel van het bestemmingsplan Bergerden maakt deel uit van het exploitatiegebied. Dit perceel heeft de aanduiding 'zone agribusiness-terrein'. Met het Openbaar Lichaam Bergerden is afgesproken dat dit perceel betrokken wordt bij het Agropark II, teneinde de mogelijkheid open te houden om een agribusinessbedrijf met een grote ruimtebehoefte – 2 tot 4 ha. – te kunnen accommoderen.

De grondexploitatie leidt tot een positief saldo, sprake is van een economische verantwoorde uitvoering van dit project.

## 8. JURIDISCHE REGELING

In de voorschriften is de hiervoor beschreven ruimtelijke ontwikkeling op juridische wijze vertaald. Tezamen met de plankaart vormen de voorschriften het instrument, waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).
- Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen, die hieronder zal worden besproken.
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals een gebruiksbeperking en een overgangsbepaling.

Op de plankaart zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de voorschriften is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

### Bestemmingen

*Bedrijventerrein – Agribusiness (artikel 3 planvoorschriften)*

#### 1. Agribusinessbedrijf

Teneinde een goede juridische afbakening van het begrip “agribusiness” te kunnen bewerkstelligen, is gekozen voor de volgende opzet:

- Er is in de voorschriften een definitie van de term “agribusinessbedrijf” opgenomen:  
*een bedrijf, dat een functionele binding heeft met de agrarische bedrijfssector.*
- Met deze definitie als leidraad, is een Staat van inrichtingen (bedrijvenlijst) samengesteld en toegevoegd aan de voorschriften.

#### 2. Staat van Inrichtingen

De samenstelling van de Staat van Inrichtingen is gebaseerd op twee aspecten: het functionele aspect en het milieuaspect.

Functioneel heeft het begrip agribusiness als leidraad gefungeerd. Om zoveel mogelijk bedrijfsactiviteiten te kunnen reguleren, is voor de samenstelling van de Staat van Inrichtingen uitgegaan van de volledige lijst van SBI- codes Dit heeft geleid tot een bedrijvenlijst, waarin bedrijven zijn opgenomen, die functioneel passen binnen het begrip agribusiness. Vervolgens is voor deze bedrijfsactiviteiten de bijbehorende milieucatego-

rie toegevoegd, op basis van de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering.

Een en ander heeft tot de volgende opzet geleid: aan de voorschriften is een Staat van inrichtingen toegevoegd, bestaande uit 2 delen:

Deel A: lijst van bedrijven, die **een functionele binding hebben** met de agrarische bedrijfssector en die, rekening houdend met de opgenomen milieucategorie, zijn toegestaan. Deze bedrijven zijn conform het bepaalde in de voorschriften onder 3.2.1 direct toegestaan.

Deel B: lijst van bedrijven **die een functionele binding kunnen hebben** met de agrarische bedrijfssector; deze lijst omvat een aantal bedrijfsactiviteiten, die, afhankelijk van opzet en bedrijfsvoering, binnen het begrip Agribusiness kunnen passen.

Naast het functioneel afbakenen van het begrip *agribusiness*, is bepaald welke milieucategorieën binnen de bestemming kunnen worden toegestaan. Op de plankaart en in de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen gronden waar agribusinessbedrijven zijn toegestaan, die corresponderen met de maximaal toegelaten milieucategorie volgens de bedrijvenlijst van de VNG. Op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met “categorie 2” zijn agribusinessbedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2 (grootste afstand van 30 meter). Agribusinessbedrijven in milieucategorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2 (grootste afstand 50 of 100 meter) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden die op de plankaart zijn aangegeven als “categorie 3.1” resp “ categorie 3.2.

### 3. Flexibiliteit

De differentiatie van de Staat van Inrichtingen en de interne milieuzonering heeft geleid tot het opnemen van een aantal vrijstellingen.

Allereerst is een vrijstelling opgenomen teneinde de bedrijven genoemd in deel B te kunnen toetsen aan het milieuaspect.

Vervolgens is een vrijstelling opgenomen om de bedrijven, genoemd in deel C en ook de overige niet genoemde bedrijven, toe te kunnen staan, indien deze bedrijven passen binnen de definitie agribusinessbedrijf.

Voorts is een vrijstelling opgenomen om de vestiging van agribusinessbedrijven uit een hogere milieucategorie, waarvan echter in redelijkheid verwacht wordt, dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de toelaatbaar geachte categorieën, mogelijk te maken.

In de nadere detaillering van de bestemming is een toetsingskader aangegeven van het beleid van de gemeente ten aanzien van de “zone representatieve gebouwen”. Het gaat hier om een strook bebouwing langs de Karstraat en de Azalealaan (hoofdontsluitingsweg) die een representatieve functie heeft voor de entree van de gemeente. De representativiteit wordt

met name in het daartoe vast te stellen beeldkwaliteitsplan en de toetsing hieraan in het kader van de welstand, gewaarborgd.

Ter waarborging van de representativiteit is voor vergroting van de maximale maat van goot- en bouwhoogten een vrijstelling opgenomen; de hogere maten worden getoetst aan de beeldkwalitatieve doelstelling van de zone, zoals dit verwoord is in deze toelichting.

Verder is het niet toegestaan binnen het plangebied bedrijfswoningen op te richten, behoudens voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als zone bedrijfswoningen". Op basis van de voorschriften zijn er binnen deze strook maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit aantal uit te breiden tot maximaal drie bedrijfswoningen.

Tot slot is er voor de bedrijven zowel een minimale als een maximale bebouwingspercentage opgenomen. Het voorschrijven van een minimaal bebouwingspercentage vindt zijn basis in de behoefte om zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik (conform de uitgangspunten uit het Regionaal plan van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,

#### *Groen – water (artikel 4 planvoorschriften)*

Deze bestemming is opgenomen om een buffer te vormen tussen het bedrijventerrein en naastgelegen percelen. De gronden zijn bestemd voor de aanleg van groen- en watervoorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen bedrijfsactiviteiten worden ontplooid.

#### *Verkeer*

In deze bestemming worden zijn de nieuwe ontsluitingswegen opgenomen, die uitmonden op de bestaande infrastructuur.

#### *Archeologisch waardevol gebied*

Binnen deze dubbelbestemming is het bouwen en uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een vrijstellings- en aanlegvergunning verbonden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling dan wel een aanlegvergunning ten grondslag liggen wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Malta meegewogen.



## 9. INSPRAAK EN OVERLEG

### Artikel 10 Bro-overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan Agropark II aan een aantal diensten van rijk en provincie en aan een aantal ander instanties toegezonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Stadsregio Arnhem Nijmegen, Postbus 65778, 6503 GB Nijmegen
2. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292, 6800 KZ Arnhem
3. Vitens Gelderland, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem
4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
5. VROM Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem, mede namens de rijksdiensten
6. Provincie Gelderland, dienst REW, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Van de volgende instanties is de reactie ontvangen dat zij geen op- of aanmerkingen op dit plan hebben.

1. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem.
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer.
3. Rijkswaterstaat Directie Oost-Nederland, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem

Van de volgende instanties is geen reactie ontvangen.

- Politie Gelderland Midden, District Over Betuwe
- Nuon Transport, Postbus 8008, 6920 CA Duiven.
- Connexion, Marthon 6, 1213 PK Hilversum,
- LTO Noord, Postbus 126, 7400 AC Deventer
- Commandant Vrijwillige Brandweer Bemmelen, Postbus 15, 6680 AA Bemmelen

Hierna volgt een samenvatting van de ingekomen reacties en wordt vervolgens een reactie gegeven.

1. Stadsregio Arnhem Nijmegen.
  - Gevraagd wordt paragraaf 2.3 te actualiseren: immers het Regionaal Plan is inmiddels goedgekeurd.
  - De reservering van gronden voor een bedrijf met een grote ruimtebehoefte (2 tot 4 ha.) op een perceel dat eerder in het bestemmingsplan Bergerden was gelegen moet expliciet op de plankaart en in de voorschriften worden opgenomen.

- Verzocht wordt de volgende beleidsregels uit het Regionaal Plan te verwerken in de voorschriften.

- regel 7.6 en 7.7. (parkeren)
- regel 10.4 en 10.5 (detailhandel: bouwmarkten en tuincentra groter dan 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. en verkoop niet-dagelijkse goederen met meer dan 500 m<sup>2</sup> b.v.o alleen toegestaan als bovenlokale marktruimte is aangetoond naar oordeel Bestuur Stadsregio.)
- hoofdstuk 9, regels over werken ( naast maximale bouwpercentages en hoogten ook minimale maten, en gebouwen slechts voor beperkt deel gebruiken voor kantoor en algemene ruimten.

Verder wordt het gewenst geacht alleen bedrijven in categorie 2 en 3 mogelijk te maken. De mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor dienstverlenende bedrijven zou moeten vervallen, evenals de mogelijkheid tot vestiging van winkels in bloemen, planten en zaden en tuinbenodigdheden, alsmede tuincentra.

*Reactie gemeente:*

- Paragraaf 2.3 wordt geactualiseerd.

- Het gedeelte dat aanvankelijk gelegen was in het plangebied van het bestemmingsplan Bergerden is gereserveerd voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte. Gelet op de kandidaten die zich bij ons hebben aangemeld, verwachten wij dat deze kavels ook op deze wijze kunnen worden uitgegeven. Wij zijn van oordeel dat een en ander door middel van de gronduitgifte geregeld dient te worden. Wij achten het niet noodzakelijk om daarnaast hiervoor een juridische regeling in het bestemmingsplan te treffen.

- In de voorschriften wordt parkeren op eigen terrein opgenomen. In de toelichting wordt onder de verkeerskundige randvoorwaarden (paragraaf 3.2) het volgende opgenomen:

De gemeentelijke parkeernormen zijn van toepassing. Deze zijn significant gedetailleerder dan de beleidsregels van de Stadsregio, zoals geformuleerd in het Regionaal Plan 2005-2020. Deze komen overeen met het door de CROW uitgegeven ASVV 2004 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Van deze normen kan gefundeerd afgeweken worden. Zo kan bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen afhankelijk gesteld worden van het aantal werknemers, omdat sommige (agri-gelieerde) bedrijven een groot BVO hebben maar slechts een beperkt aantal werknemers.

- De bedrijvenlijst wordt zodanig aangepast, dat detailhandelsbedrijven (winkels in bloemen, zaden etc. en tuincentra) niet worden toegestaan. In de bedrijvenlijst is slechts een beperkt aantal categorie 1 en 2 bedrijven opgenomen. Wij zijn van oordeel, dat deze bedrijven dusdanig gelieerd zijn aan de agribusiness, dat deze bedrijven ook thuishoren op het Agro-

park. De komst van agrogelieerde bedrijven juichen wij toe, ook als dit een bedrijf is, dat als een categorie 1 of 2 bedrijf aangemerkt wordt. Dit geldt voor dienstverlenende bedrijven die gelieerd zijn aan de agrarische sector. De komst van dergelijke bedrijven op het Agropark zien wij eveneens als een positieve ontwikkeling.

- Er wordt een minimum bebouwingspercentage gehanteerd van 40% waarvan gefundeerd kan worden afgeweken, zo kan het aanhouden van de grond als reserveruimte door een gebruiker beperkt worden. Het opnemen van een vrijstelling voor het minimale percentage acht de gemeente wenselijk, daar het Agropark bestemd is voor agribusiness. De bedrijven die zich hier kunnen vestigen hebben niet altijd een behoefte tot een intensieve bebouwing. Om bepaalde agrogelieerde bedrijvigheid niet op voorhand uit te hoeven sluiten, wordt in verband een vrijstelling voor het kunnen afwijken van het minimale bebouwingspercentage opgenomen. Het belangrijkste criterium is dat afwijken noodzakelijk/doelmatig is gezien de aard van het bedrijf.

Ten behoeve daarvan wordt in paragraaf 5.3 het volgende vermeld: in de afweging dat zuinig en duurzaam ruimtegebruik het hoofddoel is van een functiegericht bedrijventerrein, geldt ten aanzien van sommige planologische keuzes dat dit belang prevaleert. In deze gevallen acht de gemeente het hoofdconcept; door clustering de bedrijfstak te versterken en te komen tot schaalvoordelen, eveneens zeer belangrijk.

Ook het gebruik van gebouwen ten behoeve van zakelijke dienstverlening (kantoorfunctie) kan bijdrage aan een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein; de vrijstelling, die teneinde de zakelijke dienstverlening toe te kunnen staan, noodzakelijk is, richt zich op de mate waarin het bedrijf zich manifesteert als agribusinessbedrijf.

Tevens worden de voorschriften zodanig aangepast, dat bedrijfsgebouwen een minimale hoogte van 6 meter hebben.

## 2. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland

- Gevraagd wordt het met betrekking tot het beveiligingsadvies vroegtijdig advies in te winnen bij experts en hier rekening mee te houden in het beeldkwaliteitsplan.

- Gevraagd wordt de Welvaartstraat door te trekken naar de Erica. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersontsluiting.

- In het kader van zuinig en duurzaam ruimtegebruik wordt verzocht minimum bouwpercentages op te nemen.

### *Reactie gemeente:*

- De beveiliging van het bedrijventerrein wordt reeds collectief geregeld. Elk te vestigen bedrijf zal zich hierbij aan moeten sluiten.

- Op de gemeentelijk plattegrond is de Erica aangegeven. Deze tuinbouwstraat was aanvankelijk geprojecteerd tegenover de Welvaartstraat. Als gevolg van een gewijzigde verkaveling van het plangebied Bergerden

wordt de Erica echter niet aangelegd. Een doortrekking van de Erica naar de Welvaartsstraat is dan ook niet aan de orde.

- Wat betreft de opmerking over minimale bouwmaten wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is gesteld.

### 3. Vitens Gelderland

Gevraagd wordt bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met drinkwaterleidingen die in het plangebied zijn gelegen. Indien blijkt, dat de leiding verlegd moet worden, zijn de kosten die daarmee verbandhouden voor rekening van de gemeente.

#### *Reactie gemeente:*

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal tijdig contact worden opgenomen met Vitens en zal rekening worden gehouden met de naar voren gebrachte aandachtspunten.

### 4. Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland adviseert positief over het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt, dat de vereiste waterberging beschikbaar moet zijn voordat de verharding wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt egwezen op de vereiste keurontheving.

#### *Reactie gemeente:*

Van de reactie wordt kennisgenomen.

### 5. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie en overige rijksdiensten hebben geen opmerkingen op het plan. Verder wordt meegedeeld, dat het plan aangemerkt kan worden als een categorie van gevallen als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

#### *Reactie: gemeente*

Hiervan wordt kennisgenomen.

### 6. Provincie Gelderland, dienst REW

De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- In het regionaal plan is Agropark II aangegeven als “zoekgebied lokale bedrijventerreinen” in plaats van “bestaand bedrijventerrein”. Gevraagd wordt de toelichting hierop aan te passen.
- In het kader van de segmentering wordt opgemerkt, dat de diensten er zich in zouden kunnen vinden indien een zich in het buitengebied bevindend bedrijf verplaatst wordt naar het Agropark. Verder wordt opgemerkt, dat een evaluatie van de gronduitgifte niet mag leiden tot aantasting van de segmentering.
- Geadviseerd wordt de mogelijkheid tot het oprichten van dienstwoningen te schrappen. De conclusie dat de omgeving van het bedrijventerrein

(Karbrugsevoetpad) wordt aangemerkt als een rustige woon-omgeving wordt niet gedeeld, temeer daar de nummers 4 en 6 de functie van bedrijfswoning lijken te vervullen. Gelet op het Streekplanbeleid ten aanzien van functiemenging wonen en werken, zijn lokale bedrijventerreinen bedoeld voor bedrijven in milieucategorie III. Bedrijfswoningen kunnen in ruimtelijke en milieuhygiënische zin een beperking voor de bedrijven vormen. Geadviseerd wordt een inwaartse zonering op te nemen teneinde het maximale uit het bedrijfsterrein te halen.

- Gevraagd wordt in het kader van duurzaam ruimtegebruik minimale eisen op te nemen
- Gevraagd of gewenste beeldkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor te vestigen agrogelieerde bedrijven en gevraagd wordt een definitie te geven van representatieve gebouwen.
- Ten aanzien van de voorschriften wordt opgemerkt dat een aantal bedrijven is toegestaan waarbij wordt afgevraagd of deze bedrijven agrogelieerd zijn.
- Gevraagd wordt een archeologische dubbelbestemming te leggen op de gronden die nog nader onderzocht moeten worden.

#### *Reactie gemeente*

- De toelichting wordt aangepast aan het Regionaal Plan
- Elk bedrijf dat zich vestigt op het Agropark zal agrogelieerd moeten zijn, ook als het een bedrijf is dat van elders uit de gemeente verplaatst wordt. De bestemmingsplanvoorschriften zijn altijd maatgevend. Een evaluatie van de gronduitgifte kan hier niets aan afdoen. De staat van inrichtingen deel A, zoals gevoegd bij de voorschriften, vormt hierbij het uitgangspunt. In het bestemmingsplan is verder de vestiging van het bedrijf Midler mogelijk gemaakt.

- Het Karbrugsevoetpad is een meng-/landelijk gebied met woningen (2 tuinbouwbedrijven, 2 burgerwoningen en 1 dienstverlenend bedrijfje). Eén van onze uitgangspunten bij de ontwikkeling van Agropark (fase 1 en 2) is dat sprake moet zijn van een geleidelijke overgang naar dit gebied. Dit heeft enerzijds geresulteerd in een inwaartse zonering (binnen een afstand van 10-30 categorie 1 en binnen een afstand van 30-50 categorie 1 of 2 bedrijven toestaan) en anderzijds in de opname van een zone dienstwoningen aan het Karbrugsevoetpad. De woningen worden ontsloten via het Karbrugsevoetpad en de bedrijven worden ontsloten via het Agropark.

Vanuit planologisch oogpunt hechten wij juist aan de realisering van de bedrijfswoningen, omdat deze zoals opgemerkt een goede overgang vormen tussen het meng-/landelijk gebied met woningen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Agropark. In verband daarmee zien wij dan ook geen aanleiding de zone bedrijfswoningen te schrappen.

- Verwezen wordt naar hetgeen hierover is gesteld naar aanleiding van de reactie van de Stadsregio.

-De term "Representatieve gebouwen" wordt niet in de voorschriften gebruikt. Wel worden er conform het bepaalde in het beeldkwaliteitplan, zones aangegeven waarbinnen nadere regels zijn gesteld aan situering en hoogte van de bedrijfsgebouwen. De zones zijn op de kaart aangege-  
duid als "zone representatieve gebouwen"; dit is enkel de benaming, in de voorschriften wordt nergens voorgeschreven dat de bebouwing op zichzelf representatief moet zijn. De toetsing (anders dan situering en maatvoering) vindt plaats in het welstandstraject.

Het bestemmingsplan Overlap-Karstraat (Agropark fase 1) kende een vergelijkbare regeling met betrekking tot beeldkwaliteit en representatieve gebouwen. Uit de praktijk is gebleken, dat dit niet belemmerend werkt voor de te vestigen bedrijven.

- In het plangebied is op het perceel, vindplaats 3 genoemd is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek vervolgens aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op basis van uitkomsten van dit onderzoek is op een deel van de vindplaats 3 een dubbel bestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. De paragraaf archeologie in de toelichting is eveneens aangepast.

- Het plan wordt aangepast aan de Wet geluidhinder zoals die per 1 januari 2007 geldt.

## Overleg burgers

Naast het verplichte artikel 10 Bro-Overleg is op 15 mei 2007 een informatiebijeenkomst gehouden, waarbij een toelichting is gegeven op het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure

Tijdens deze avond waar ca. 30 belangstellenden aanwezig waren, is het volgende aan de orde gesteld.

- Opnemen van een groenstrook ter afscheiding Agropark – woningen Karbrugsevoetpad 2 en 3.
- Het oprichten van bedrijfsgebouwen in de zone dienstwoningen wordt als ongewenst beschouwd.
- Eventuele toekomstplannen fam. Daanen, Karbrugsevoetpad 3.
- Doortrekken weg tot perceel Karbrugsevoetpad 4. Bij doortrekking wordt overlast verwacht als gevolg van sluipverkeer en ongewenste bezoekers (dealen etc.).
- Grens Agropark II en perceel dhr. Steenhof.

Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op.

De intentie van het bestemmingsplan is dat bedrijfswoningen die via het Karbrugesvoetpad ontsloten worden de overgang vormen tussen het Agropark en het Karbrugsevoetpad. Daarnaast is in het verleden met de bewoners van het perceel Karbrugsevoetpad 3 overeengekomen dat op een afstand van 9 meter vanaf hun perceel geen bedrijfsbebouwing worden opgericht. Uitgangspunt is, dat deze afspraak zal worden vertaald in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot dit perceel is ook een schriftelijk verzoek ingekomen om de bouw van een loods toe te staan. Naar aanleiding van dit verzoek wordt het volgende opgemerkt. Bij de totstandkoming van het bedrijventerrein Agropark I is zoals hiervoor opgemerkt, met de eigenaar/bewoners van het perceel Karbrugsevoetpad 3 toegezegd, dat bij de ontwikkeling van Agropark II op een afstand van 9 meter vanaf hun perceel géén bedrijfsbebouwing zal worden opgericht. Uitgangspunt was en is, dat sprake is van een goede en geleidelijke overgang van de woon-/werkomgeving naar het nieuwe bedrijventerrein.

Aan een goede overgang kan ook invulling worden gegeven door bij de aanwezige woning een bedrijfloods toe te staan van relatief geringe omvang, met een relatief geringere hoogte ten behoeve van lichte bedrijvigheid. Hoewel een klussenbedrijf niet als agribusiness kan worden aangemerkt, kan de gewenste loods een goede overgang vormen naar het bedrijventerrein.

Gelet hierop is het bestemmingsplan zodanig als aangepast, dat een perceel achter de woning Karbrugsevoetpad wordt bestemd tot bedrijventerrein categorie I en dat op dit perceel een klussenbedrijf wordt toegestaan. En geldt hier een maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen van 5 meter.

Aan het Karbrugsevoetpad kunnen in principe naast bedrijfswoningen ook bedrijfsopstallen worden gerealiseerd. In het kader van een verantwoorde milieuzonering is de afstand van de aanwezige woningen tot aan de ook te richten bedrijfsbebouwing voldoende. Ook ruimtelijk bestaat ons inziens, met inachtneming van de rooilijn, geen bezwaar tegen de oprichting van bedrijfsbebouwing aan het Karbrugsevoetpad.

De doorgetrokken Hortensialaan heeft de bestemming verkeer. Onder deze bestemming wordt ook verstaan groenvoorzieningen. Het is voorts nog niet de bedoeling de Hortensialaan volledig aan te leggen. Het laatste deel zal een groeninrichting krijgen.

De begrenzing tussen Agropark en het perceel Karstraat 82 is in overleg met de eigenaar van dit perceel aangepast.