

Bestemmingsplan ‘De Nieuwe Rietgraaf, Park 15 kavel VI’

Vastgesteld

Toelichting

Planstatus: vastgesteld

Datum: 7 december 2021

IMRO code: NL.IMRO.1734.BPPark15KavelVI-VSG1

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Beschrijving van de huidige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Stedenbouwkundige structuur	11
2.4 Omliggende bebouwing	11
3 Planbeschrijving	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Ontwikkelingen	12
3.3 Bouwplan	12
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	12
4 Relevant ruimtelijk beleid	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Europees beleid	14
4.3 Rijksbeleid	15
4.4 Provinciaal beleid	17
4.5 Gemeentelijk beleid	19
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bodem en asbest in bodem	21
5.3 Verkeer en parkeren	22
5.4 Bedrijven en milieuzonering	23
5.5 Geluid	24
5.6 Luchtkwaliteit	24
5.7 Watertoets	26
5.8 Flora en fauna	27
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.10 Externe veiligheid	33
5.11 Niet-Gesprongen Explosieven	35
5.12 Milieueffectrapportage	36
5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	37
6 Toelichting op de regels	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Opzet regels	38
6.3 Nadere toelichting op de regels	39
7 Uitvoerbaarheid	40
7.1 Inleiding	40
7.2 Financiële haalbaarheid	40
7.3 Kostenverhaal	40
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1 Inleiding	41
8.2 Zienswijzen	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschapsplan
- Bijlage 2: Verkeerskundig onderzoek
- Bijlage 3: Digitale watertoets
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Aanvullend soortenonderzoek
- Bijlage 6: Onderzoek grote modderkruiper
- Bijlage 7: Voortoets stikstofdepositie
- Bijlage 8: Beoordeling ODRA Adviesrapport natuur
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: PvE Archeologie (incl. addendum)
- Bijlage 11: PRA Protocol OCE Park 15
- Bijlage 12: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 13: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavig plangebied ligt in het westen van bedrijvenpark Park 15 (hierna Park 15), ten zuiden van de A15. Het huidige Park 15 ontwikkelt zich steeds meer tot een belangrijke logistieke hotspot langs de corridor A15.

Vanwege deze veranderingen is ook het infrastructurele plan van het park aangepast aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers en wordt zo de logistieke afwikkeling aangepast aan het type transportbewegingen dat past bij grootschalige bedrijvigheid. De realisatie van grote distributiecentra vraagt om zeer grote kavels, waarbij de oorspronkelijke verkaveling minder goed voldoet aan de marktvraag en een beperking vormt voor deze ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet in de aanpassing van Kavel VI (plangebied) binnen Park 15 teneinde het plangebied beter aan te laten sluiten op de vraag vanuit de markt. Om een nieuwe indeling van Kavel VI mogelijk te maken is een wijziging van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan vormt hiervoor de juridisch-planologische grondslag.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Park 15 ligt ten noordwesten van de kern Oosterhout, direct ten zuiden van de A15. De noordzijde van het bedrijvenpark wordt begrensd door de A15. Aan de oostzijde gaat Park 15 over in bedrijventerrein De Grift en in het westen vormen de Akkerstraat en Nieuwedijk de grens van het terrein. De grens van het bedrijventerrein loopt tevens langs de gemeentegrens met Nijmegen.

Onderhavig plangebied ligt in het westelijk deel van Park 15, ten oosten van de Akkerstraat/ Nieuwedijk, ten noorden van de Van Balverenlaan en ten westen van de Rietgraafsingel. Het perceel aan het adres Nieuwedijk 13 vormt de noordelijke grens van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 67.000 m². Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (Park 15, Kavel VI)

In de bestaande situatie is aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Van Balverenlaan 16, Fruitbedrijf M. Tijssen met bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsbebouwing gevestigd. De overige gronden binnen het plangebied zijn onbebouwd. De gronden aan de westzijde van het plangebied worden gekenmerkt door een aantal rijen hoogstamfruitbomen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door watergangen die langs de Rietgraafsingel en de Van Balverenlaan lopen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie van het plangebied.



Afbeelding 1.2: Bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen Fruitbedrijf M. Tijssen



Afbeelding 1.3: Westelijk deel van het plangebied



Afbeelding 1.4: Oostelijk deel van het plangebied



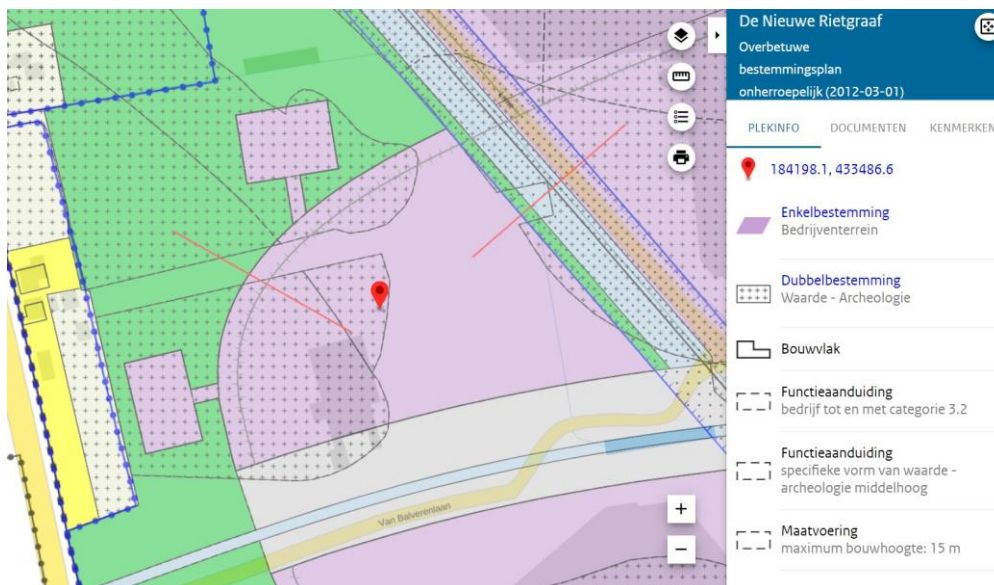
Afbeelding 1.5: Watergang aan de oostzijde van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 1 maart 2012 door de raad vastgesteld. Het centrale gedeelte van het plangebied heeft de bestemming bedrijventerrein en is geheel aangeduid als bouwvlak. De oostzijde van het bouwvlak is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 met een maximale

bouwhoogte van 15 meter. Het bouwvlak mag ter plaatse volledig worden bebouwd. In afwijking van voorgaande zijn aan de westzijde van het bouwvlak twee vlakken opgenomen waarbinnen uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Deze vlakken zijn nader aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein – werklandschap'. Ter plaatse geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Ten zuiden van de bedrijfsbestemming liggen gronden met de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor (gebiedsontsluiting)wegen van maximaal 2 x 2 rijstroken. De westzijde van het plangebied is bestemd als 'Groen'. De gronden binnen deze bestemming zijn o.a. bestemd voor voet-, fiets- en ruiterspaden, water, nuts en bijbehorende werken en voorzieningen. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' is aanvullend de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bufferzone visueel' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de inrichting en instandhouding van een visuele en overige beschermende afscheiding van het bedrijventerrein en het omliggende woon- en leefgebied. Daarnaast is het plangebied deels bestemd met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, haar rechtskracht.



Afbeelding 1.6: Uitsnede verbeelding van bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf'. Plangebied aangeduid met rode bolletje. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het beoogde plan binnen het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Tot halverwege de 20e eeuw werd het huidige gebied van Park 15 gekenmerkt door fruitteelt, voornamelijk hoogstamboomgaarden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel van deze boomgaarden en bijbehorende heggen gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulisselandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook ruilverkaveling en wijziging van teelt in de daarop volgende jaren hebben bijgedragen aan het verdwijnen van het oorspronkelijke landschap van deze regio.

Meer recentelijk wordt deze omgeving gekenmerkt door de realisatie van grootschalige infrastructuur, waardoor het landschap doorsneden wordt. Zo zorgt de A15 voor een verbinding van de Randstad naar het oosten van het land en is de A325 een belangrijke verbinding binnen de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Tot slot heeft de Betuwelijn (hogesnelheidsspoorlijn) ervoor gezorgd dat de multimodale ontsluiting van het achterland van de mainport Rotterdam vorm heeft gekregen.

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Kavel VI ligt aan de westrand van bedrijventerrein Park 15 en vormt de overgang naar het landschapspark de Danenberg. De ontwikkeling van Park 15 is direct gekoppeld aan de ontwikkeling van de landschapsvisie voor de Danenberg. De oost-west verbinding binnen Park 15, de Rietgraaf, vormt tevens de belangrijkste verbinding tussen beide gebieden. Een doorlopend pad voor fietsers en voetgangers zorgt voor een verbinding voor langzaam en recreatief verkeer, een doorlopende beplantingslijn van knotwilgen en riet versterkt de verbinding tussen Park 15 en de Danenberg.

Kavel VI ligt in een overgangszone naar landschapspark de Danenberg, met deels een bedrijvenbestemming en deels een bestemming werklandschappen en verder een bestemming groen. De kavels aan de centrale as de Rietgraaf dienen een representatieve uitstraling te hebben, aan de zijde van de Danenberg is de landschappelijk inpassing van belang.

2.4 Omliggende bebouwing

De omliggende bebouwing aan de oost- en zuidzijde bestaat uit grote warehouses en distributiecentra met een maximum bouwhoogte variërend van 15 tot 28 meter. Ten westen van het plangebied eindigt het bedrijventerrein en is een enkele vrijstaande woning aanwezig.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De bestaande planologische invulling van het plangebied voldoet niet aan de huidige eisen vanuit de markt. Om hier op in te spelen is de initiatiefnemer voornemens om het plangebied zodanig te wijzigen zodat aan de oostzijde van het plangebied een bedrijfsbestemming met een bouwvlak van circa 3,95 ha voor bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.2 resteert. De verkeersbestemming aan de zuidzijde van het plangebied komt te vervallen en maakt plaats voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. De west- en noordzijde behouden de bestemming 'Groen' en waar dit nog niet deze bestemming heeft, wordt dit naar 'Groen' omgezet. Voor de bestemming 'Groen' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bufferzone visueel' gehandhaafd. De gronden binnen deze aanduiding worden landschappelijk ingepast in lijn met het als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen landschappelijke inrichtingsplan. Het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming is rondom 3 tot 5 meter teruggelegd ten opzichte van de bestemmingsgrens. Hiermee is ruimte gecreëerd voor landschappelijke inpassing op de bedrijfskavel en wordt voorkomen dat op de grens wordt gebouwd. Een nadere toelichting is beschreven in het genoemde landschappelijke inrichtingsplan.

Concreet wijzigen de bestemmingen binnen het plangebied als volgt:

Bestemming	Bestaand	Toekomstig	Vershil
Bedrijventerrein	35.000	39.500	4.500 (meer)
<i>Bedrijventerrein via wijzigingsmogelijkheden</i>	<i>Incl.</i>	-	
Verkeer (incl. water)	9.600	-	9.600 (minder)
Groen	19.400	24.500	5.100 (meer)
Totaal	64.000	64.000	

3.3 Bouwplan

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bouwvlak van circa 3,95 ha. ten behoeve van bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Momenteel is er nog geen uitgewerkt bouwplan voorhanden. Met onderhavig bestemmingsplan worden de kaders voor het toekomstige bouwplan vastgelegd.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf':

- de bestemmings- en bouwgrenzen worden overschreden;
- er worden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt binnen gronden waar dit niet is toegestaan;

- de maximaal toegestane milieucategorie wordt plaatselijk overschreden en is hiermee in strijd met de als [bijlage bij de regels](#) opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.7.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.8 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst dient bepaald te worden of onderhavige ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In onderhavige situatie is sprake van een vergroting van een bedrijfsbestemming welke volledig mag worden bebouwd. Per saldo wordt met deze ontwikkeling circa 0,45 ha extra bedrijfsbestemming voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt.

Bij de toevoeging van een gebouw op een bedrijventerrein is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer het plan voorziet in een toevoeging van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlakte. Onderhavig initiatief overschrijdt dit waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder.

Trede 1: bepalen actuele behoefte

Het Regionaal Programma Werkterreinen (RPW) is het instrument waarmee de provincie onder meer de behoefte aan bedrijventerreinen per regio bepaalt en monitort. Op basis van de resultaten van monitoring in 2020 is vastgesteld dat nog slechts voor kantoren en pdv een (beperkte) schrapopgave vanwege overaanbod bestaat. Een eerdere schrapopgave vanwege overaanbod aan bedrijventerrein is op 14 juli 2020 door de provincie ingetrokken. De uitkomsten van de monitoring hebben geleid tot vaststelling in de regio Arnhem-Nijmegen van een RPW voor de periode 2021-2024. Daarin (paragraaf 2.4 van het ontwerp RPW, gebiedsopgave Logistics valley) is onder meer vermeld:

- Een belangrijke voorwaarde voor het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen is clustering en aansluiting op bestaande bedrijventerreinen die specifiek zijn ingericht op XXL-logistiek.

Binnen de regio Arnhem-Nijmegen zijn dit de volgende knooppunten:

- Knooppunt Nijmegen en omgeving: de gemeenten Nijmegen en Overbetuwe, aansluitend aan bedrijventerreinen Park15 en De Grift.

Vraag en aanbod zijn in 2020 in evenwicht en voor de periode 2020-2030 bedraagt de ruimte vraag 271 hectare, zodat gelet op het aanbod van 121,5 hectare ontwikkelruimte bestaat. Voor reguliere logistiek en logistiek XXL bestaat een ontwikkelruimte van respectievelijk 18,5 en 42 hectare (paragraaf 4.3.2 van het ontwerp RPW). De toevoeging van per saldo 0,45 hectare zoals in dit plan wordt gefaciliteerd past hierin. Daar komt bij dat in het ontwerp RPW is aangegeven dat het benutten van bestaand aanbod door dit op bestaande bedrijventerreinen in te passen de voorkeur heeft. Door de bestaande ruimte met dit plan te optimaliseren (herverkaveling) wordt invulling gegeven aan deze voorkeur. Het initiatief voldoet tevens aan de voorwaarden die het RPW stelt aan uitbreiden tot 0,5 hectare.

Initiatiefnemer geeft ook aan dat vanuit meerdere partijen interesse is getoond in de invulling van de geformeerde kavel.

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe gronden aangewend, het betreft uitsluitend een bestemmingswijziging van gronden gelegen binnen de plangrens van bedrijventerrein Park 15. De plangrens van voorliggend bestemmingsplan blijft dan ook binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf'.

4.3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

4.4.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

4.4.2.1 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.4.3 Omgevingsverordening Gelderland

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

Wat betreft bedrijventerreinen stelt de verordening dat in een bestemmingsplan grond als bedrijventerrein slechts wordt toegestaan wanneer dit past binnen de gemaakte afspraken in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Elke regio in Gelderland stelt een eigen RPW op met afspraken over gewenste, toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling van werklocaties. Het doel is om aanbod aan werklocaties kwalitatief en kwantitatief goed aan te laten sluiten bij de marktvraag, de regionale economische ambities en de kracht van het gebied. In het geval van onderhavig initiatief is het Regionaal Programma Werklocaties voor de Stadsregio Arnhem – Nijmegen van toepassing. In onderstaande paragraaf wordt aangetoond dat het voorgenomen plan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor werklocaties.

4.4.3.1 Regionaal Programma Werklocaties Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Waar in 2018 nog sprake was van een overaanbod aan werklocaties heeft de monitoring 2020 uitgewezen dat in 2020 evenwicht in vraag en aanbod bestond en voor de periode 2021-2024 wordt uitgegaan van een substantiële ontwikkelopgave. Deze omvat voor de periode 2020-2030 121,5 hectare. Op 14 juli 2020 heeft de provincie besloten voor werkerreinen de geldende schrapopgave om overaanbod terug te dringen, te laten vervallen. Het ontwerp RPW regio Arnhem-Nijmegen is in het regionaal overleg vastgesteld en wordt op korte termijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Onderdeel daarvan is de ontwikkelopgave, maar zeker ook (net als voorheen reeds gold) dat gebruik moet worden gemaakt van bestaand aanbod, waaronder dat op Park 15 en dat ook een optimalisering of herstructurering van bestaand aanbod de voorkeur verdient. Dit plan, dat ziet op een herverkaveling met een beperkte uitbreiding die aansluit op de vraag naar logistiek, past daar naadloos in.

4.4.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de bestemmingswijziging van Kavel VI en de daarmee gepaard gaande uitbreiding van het areaal bedrijventerrein niet in strijd is met de Gelderse Omgevingsverordening en het daaruit voortvloeiende Regionaal Programma Werklocaties Arnhem – Nijmegen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. Dit visiedocument geeft integraal de koers en ambities van de gemeente weer voor de fysieke leefomgeving tot en met 2040. Het belangrijkste kerndoel van deze Omgevingsvisie is om het leefmilieu zoals het is te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij is samenwerking tussen verschillende stakeholders van belang. De visie omvat verschillende thema's, waarbinnen ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid telkens worden verbonden.

Deze Omgevingsvisie is in drie fasen in co-creatie tot stand gekomen; betrokken mensen leverden inbreng en advies. Alle individuele reacties zijn teruggebracht tot de kern en vertaald naar ambities voor het collectief en de toekomst. De uiteindelijke ambities die voort zijn gekomen uit het co-creatieproces zijn omgezet in zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

4.5.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de wijziging van de planologische invulling binnen het plangebied. Per saldo wordt circa 0,96 ha Verkeer omgezet naar groen en bedrijfsbestemming. In de Omgevingsvisie stelt de gemeente Overbetuwe dat binnen de gemeente ruimte moet blijven voor nieuwvestiging van bedrijven, waarbij per locatie onderscheid wordt gemaakt in kwaliteit en potentie. Het huidige Park 15 biedt nog ruimte aan bedrijvigheid en blijkt met name interessant voor zeer grote, logistieke bedrijvigheid vanwege de ligging direct aan de A15. Een aanpassing van de indeling van Kavel VI sluit daarmee aan bij het benutten van de kwaliteit en potentie van Park 15 als logistieke hotspot. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief daarmee aansluit op de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040.

4.5.2 Economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022

In het Economische uitvoeringsprogramma 2019-2022 geeft de gemeente Overbetuwe op strategisch en operationeel niveau weer hoe doelstellingen op economisch niveau worden gehaald. Het Economisch Uitvoeringsprogramma bestaat uit drie speerpunten:

1. Ondernemersvriendelijke gemeente
2. Samenwerking
3. Sterke en vitale werklocaties

Onder het derde speerpunt wordt teruggegrepen op het RPW, waarin wordt geconcludeerd dat de regionale bedrijventerreinen (waaronder Park 15) kansrijk zijn beoordeeld. Dit betekent dat uitgave van gronden ook na 2021 kan plaatsvinden.

De doelstellingen van het economisch uitvoeringsprogramma voor bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe zijn gericht op het stimuleren en vervolgens handhaven van een courante voorraad uitgeefbare grond op bedrijventerreinen met een daarbij behorend hoog kwaliteitsniveau van de terreinen en het zorgdragen voor veiligheid op de bestaande bedrijventerreinen.

4.5.2.1 Conclusie

Gebleken is dat de huidige planologische invulling binnen het plangebied geen uitkomst biedt voor de huidige vraag vanuit de markt. Onderhavig bestemmingsplan maakt een courante bedrijfskavel mogelijk, aansluitend op de actuele behoefte. Hiermee wordt hoofdzakelijk een bijdrage geleverd aan speerpunt 1: sterke en vitale werklocaties.

Daarnaast is op basis van regionaal beleid (RPW Arnhem-Nijmegen) vastgesteld dat de regionale bedrijventerreinen in Overbetuwe als kansrijk zijn beoordeeld en uitgifte ook na 2021 plaats kan vinden. Onderliggende ontwikkeling sluit daarmee aan op de doelen die zijn gesteld in het Economisch uitvoeringsprogramma 2019-2022 van de gemeente Overbetuwe.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'verkeer en parkeren', 'flora en fauna', 'stikstof', 'water' en 'archeologie' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest in bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Toetsing

De bodemkwaliteit is reeds bij de eerste planontwikkeling van Park 15 in 2008 onderzocht. Destijds zijn lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Na nader onderzoek is gebleken dat de verontreiniging toe te wijzen is aan natuurlijk voorkomen van arseen in klei. Na overleg met de gemeente Overbetuwe is bepaald dat nader onderzoek voor de bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk was. Destijds is ook vastgesteld dat voor een bouw aanvraag aangetoond moet worden dat nader bodemonderzoek is uitgevoerd, evenals naar asbest in de bodem.

Voor Park 15 is verder een besluit instemming van kracht op een raamsaneringsplan d.d. 20-10-2015 (Greenhouse Advies B.V. Gbs01114), waarin geen verontreinigingen zijn opgenomen die in het plangebied liggen. Voor de voor planrealisatie te verwerven locatie Van Balverenlaan 16 heeft separaat onderzoek plaatsgevonden en is een separaat saneringsplan voor een grondverontreiniging met OCB en PAK opgesteld (Greenhouse Advies B.V. dd. 26-02-2021 projectcode P00981) en goedgekeurd (Provinciaal blad nr. 6310 dd. 29 juli 2021). De uitvoering van dit saneringsplan borgt dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het beoogde gebruik, zodat de verontreinigingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het Besluit bodemkwaliteit kent een klassenindeling voor toepassingen die is gekoppeld aan de gebruiksfunctie van de bodem: landbouw/natuur, wonen en industrie. Ten behoeve van een bestemmingswijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem uitsluitend te worden onderzocht indien van een lagere bodemklasse naar een hogere bodemklasse wordt bestemd. In onderhavige situatie wordt een onbebouwde groenbestemming (zonder natuurwaarden) deels omgezet naar een bedrijfsbestemming en wordt een deel van een onbebouwde bedrijfsbestemming als 'Groen' (zonder natuurwaarden) bestemd. In alle gevallen is sprake van bodemfunctieklasse industrie waardoor geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Bodem en asbest in bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van de omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' dient te zijner tijd wel een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om de gevolgen op de verkeersintensiteiten op de wegvakken en op de verkeersafwikkeling van het bedrijventpark als gevolg van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Het onderzoek is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de omvang en daarmee de verkeersgeneratie toeneemt van 280 naar 390 motorvoertuigen per weekdagemaal. De intensiteiten op de wegvakken blijven onder de maximaal toelaatbare waarde. Tevens voldoet de verkeersafwikkeling in de ochtendspits en avondspits ruimschoots op zowel de onderzochte rotonde (met bypasses) bij de entree aan de oostzijde van het plangebied en op de ovonde aan de westzijde van het plangebied.

Ontsluiting

Park 15 is direct gelegen aan de snelweg A15, bij afslag 38 (Elst/Oosterhout). Op korte afstand zijn zowel Arnhem als Nijmegen gelegen. Arnhem is in noordelijke richting te bereiken via de A325, Nijmegen is in zuidelijke richting te bereiken via de N325.

De geplande doortrekking van de A15 richting het noordoosten gaat voor een directe aansluiting op de A12 zorgen. Daardoor ontstaat een sterke oost-west verbinding tussen Duitsland en Midden Nederland. Het Tracébesluit VIA-A15, de verlenging van de snelweg A15, is eind 2019 gegund. Op korte afstand is via de A15 tevens aansluiting op de A50 en de A73, waardoor een goede noord-zuidverbinding is gegarandeerd.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Omdat momenteel nog geen concreet bouwplan voorhanden is, kan geen exacte parkeerbehoefte worden berekend. Bij de ontwikkeling van het toekomstige bouwplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals die in de Nota Parkeernormen Overbetuwe zijn opgenomen, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen. Dit is tevens verankerd in de bij dit plan behorende regels. Uitgangspunt van genoemde publicatie is dat de benodigde parkeerbehoefte geheel op eigen terrein wordt opgevangen.

Laden en lossen

Voor de beeldkwaliteit van het park is het van belang dat het beeld vanaf de openbare weg niet te veel wordt gedomineerd door (vracht)auto's. In het kader van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid dient laden en lossen tevens volledig op eigen terrein plaats te vinden. Deerschikking tot een courante kavel maakt dit mogelijk.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Met inachtneming van hetgeen omschreven in deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan vóór de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Toetsing

5.4.2.1 Bepaling gebiedstype

In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’: “Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”
- ‘gemengd gebied’ “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.”

Op basis van de aanwezige functies zoals deze zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied en de directe omgeving, is volgens de omgevingstypering ontegenzeggelijk sprake van gemengd gebied. Het plangebied ligt binnen een bedrijventerrein nabij de A15.

5.4.2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bedrijfskavel met de mogelijkheid tot vestiging van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. De beoogde ontwikkeling maakt geen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering mogelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met de afstand van de beoogde bedrijfsbestemming uitbreiding tot bestaande gevoelige functies.

5.4.2.3 Gevoelige functies in de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een functie die mogelijke gevolgen kan hebben voor gevoelige functies in de omgeving. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een bedrijf tot en met milieucategorie 3.2 een grootste richtafstand van 50 m (gemengd gebied). Deze richtafstand

geldt tussen enerzijds de grens van de bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning of andere gevoelig object, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De kortste afstand tussen de bedrijfsbestemming en een gevoelig object (woning Nieuwendijk 12) betreft circa 60 m. Hiertoe wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 m (gemengd gebied).

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen gevoelige functies binnen de richtafstanden van de beoogde bedrijfsbestemming vallen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing wegverkeerslawaai

Onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies in het kader van de Wgh mogelijk. Toetsing aan wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Toetsing industrielawaai

Onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk waardoor eventueel industrielawaai vanuit de omgeving op de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden beoordeeld. Voor de beoogde bedrijfsbestemming uitbreiding voor de vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand voor geluid van 50 m (gemengd gebied). Binnen deze afstand zijn geen geluidgevoelige functies aanwezig waardoor een onderzoek naar industrielawaai op de omgeving niet noodzakelijk is.

5.5.5 Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.6.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling wordt per saldo circa 0,45 hectare aan bedrijfsbestemming toegevoegd. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.7.1 Beoordelingskader

5.7.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe zij dat wil doen.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.7.1.2 Deltaprogramma ruimtelijke adaptatie

De kern van het deltaprogramma is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud etc. De relatie tussen voornoemde thema's en onderhavig plan is beschreven in de navolgende paragrafen.

5.7.1.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' moeten worden uitgevoerd. Hemelwater dat valt op daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² in het stedelijk gebied, is compensatie aan water vereist. Bij grotere oppervlaktes mag de vrijgestelde oppervlakte daarop in mindering worden gebracht.

5.7.2 Effect planvoornemen

Met onderhavige ontwikkeling wordt circa 0,45 ha. aan bedrijfsbestemming toegevoegd waarvan het bouwvlak volledig mag worden bebouwd en de gronden buiten het bouwvlak volledig mogen worden verhard (maximale planologische invulling). Daarnaast wordt ca. 0,51 ha. groenbestemming toegevoegd. Deze gronden met een totale oppervlakte van ca. 0,96 ha. zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Omdat de verkeersbestemming in de bestaande planologische situatie volledig mag worden verhard, is bij een maximale planologische invulling sprake van een afname van het verhard oppervlak van ca. 0,51 ha. waardoor geen compensatie benodigd is.

5.7.3 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante

ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd. De watertoets is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is.

5.7.4 Hemelwater

In 2016 heeft waterschap Rivierenland een watervergunning voor de waterhuishoudkundige inrichting van Park 15 verleend. In deze vergunning is geconcludeerd dat met de inrichting van retentiewateren en A-wateren wordt voldaan aan de compensatieverplichting. Binnen Park 15 wordt het hemelwater in drie verschillende gebieden opgevangen, zijnde het noordelijk en westelijk gelegen retentiewater, het zuidoostelijk gelegen retentiewater en in de nieuwe A-watergang Rietgraaf. De retentiewateren zijn zodanig ontworpen dat het hemelwater vanuit de retentiewateren kan infiltreren in de bodem. Dit geldt niet voor de nieuwe (conventionele) A-watergangen zoals de Rietgraaf en de zuidwestelijke A-watergang. In 2019 is een aanvullende vergunning door waterschap Rivierenland afgegeven. Deze vergunning betreft het aanpassen van het watersysteem ten gevolge van de herinrichting van het bedrijventerrein.

5.7.5 Afvalwater

Conform de Leidraad Riolerings- en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de toekomstige nieuwbouw dient te worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van Park 15, zoals aanwezig nabij het plangebied.

5.7.6 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.7.7 Conclusie

In het kader van de watertoets zal bovenstaande waterparagraaf ter controle worden voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap zal beoordelen of waterhuishoudkundige relevantie al dan niet ontbreekt.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.8.2 Quickscan Flora en fauna

In oktober 2018 heeft Gras Advies een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan is het inzichtelijk brengen van eventuele wettelijk beschermde planten- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Daarnaast is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden er uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. De quickscan flora en fauna is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.8.2.1 Beschermde gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied de Rijntakken op 700 meter afstand. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken en aangrenzend landgoed Oosterhout.

Gezien de aard van de ingrepen, is een direct, negatief effect van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen op de in deze beschermde gebieden aanwezige, beschermde soorten niet aannemelijk. Een (indirect) negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling vanwege stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is niet op voorhand uit te sluiten en dient nader onderzocht te worden middels een AERIUS-berekening.

5.8.2.2 Beschermde soorten

Zoogdieren

De aanwezige hazen en konijnen alsmede de mogelijk aanwezige andere zoogdieren zoals vos, boommarter, egel en algemene muizensoorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming 'andere soorten', maar staan ook in de categorie 'vrijgestelde soorten'. Dit houdt in dat bij uitvoering van de werkzaamheden een vrijstelling geldt voor deze soorten. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht voor de uitvoerende partij.

Vleermuizen

De twee dode fruitbomen in de oude boomgaard en enkele oude, doorgegroeide knotwilgen nabij het elektriciteitshuisje zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. De aanwezige laanbomen langs de Akkerstraat, Nieuwendijk en Van Balverenweg vormen een verbinding tussen voor vleermuizen geschikte biotopen binnen en buiten het projectgebied. Indien de bomen met potentieel habitat voor vleermuizen en/of de laanbomen langs de Akkerstraat, Nieuwendijk en Van Balverenlaan gekapt dienen te worden, is nader onderzoek naar hun functie voor vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag benodigd. De aanwezige laanbomen langs de Akkerstraat en Nieuwendijk vallen buiten het plangebied.

Vogels

De aanwezigheid van steenuilen in het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied en de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op aanwezige steenuilen dient nader onderzocht te worden.

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de

bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Maar ook eerdere en latere broedgevallen zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming. Door hiermee rekening te houden bij de uitvoering van het plan kan worden voldaan aan het beschermingsregime.

Amfibieën

Het projectgebied is geschikt als leefgebied voor rugstreeppadden. De aanwezigheid van rugstreeppadden in het projectgebied kan niet uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar deze soort en/of een ontheffingsaanvraag is noodzakelijk.

Vissen

Enkele watergangen in het projectgebied zijn mogelijk geschikt als biotoop voor grote modderkruiper. De aanwezigheid van grote modderkruiper is niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek naar vissen, m.n. de grote modderkruiper, is noodzakelijk.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

5.8.2.3 Advies

Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal 15 maart tot en met 15 juli). De aannemer behoudt tevens te allen tijde zijn of haar zorgplicht. Tot slot vormen de aanwezige geluidswallen en bredere watergangen potentieel leefgebied voor ijsvogel en oeverzwaluw. Geadviseerd wordt de mogelijkheden te onderzoeken de geluidswallen geschikt te maken als broedlocatie voor deze soorten.

5.8.3 Aanvullend soortenonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten uit de quickscan flora en fauna heeft Gras Advies een aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd naar steenuil en rugstreeppad. eDNA heeft nader onderzoek naar de grote modderkruiper verricht. Beide onderzoeken zijn als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.8.3.1 Steenuil

Nestlocaties en foerageergebieden

In het projectgebied bevinden zich geen nestlocaties. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele nestlocaties, allen in steenuilkasten. In 3 gevallen bevinden deze nestlocaties zich in de directe nabijheid van het projectgebied en behoort een beperkt deel van het projectgebied tot het foerageergebied van de steenuilen. Bij de Nieuwendijk 13, Slijk-Ewijk is geen sprake van een groot belang van het projectgebied voor de functionaliteit van het foerageergebied voor deze steenuilen. Bij de Oosterhoutsestraat 54, Oosterhout is de geluidswal met jonge bosschages van groot belang, maar het daarachter liggende, open terrein van Park 15 niet van groot belang voor deze steenuilen. Bij de Van Balverenlaan 4, Oosterhout is de geluidswal met jonge bosschages en de jonge hagen in het projectgebied samen met de aangrenzende, jonge boomgaard net buiten het projectgebied van matig belang als foerageergebied en zal dit belang in de toekomst verder toenemen. Het daarachter liggende, open terrein van Park 15 is niet van groot belang voor de steenuilen aan de Van Balverenlaan 4. Overige territoria van steenuilen liggen op grotere afstand (> 300 m) van het projectgebied.

Wet natuurbescherming

Bij de Nieuwendijk 14 hebben de voorgenomen werkzaamheden geen significant negatief effect op de nestlocatie en het foerageergebied. Bij de Oosterhoutsestraat 54 hebben de voorgenomen werkzaamheden geen significant negatief effect op de nestlocatie en het foerageergebied indien de geluidswal met bosschages behouden blijft. Bij de Van Balverenlaan 4 hebben de voorgenomen werkzaamheden geen significant negatief effect op de nestlocatie en het foerageergebied indien de

geluidswal met bosschages en de hagen in het projectgebied samen met de aangrenzende jonge boomgaard net buiten het projectgebied behouden blijven en deze verder uitgroeien tot een robuuste bufferzone. Een negatief effect op andere nestlocaties en foerageergebieden in de wijdere omgeving is op voorhand uit te sluiten wegens de ruime afstand tot het projectgebied. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is voor de steenuil niet benodigd.

5.8.3.2 Rugstreeppad

Het projectgebied is geschikt als leef- en voortplantingsgebied voor rugstreeppadden. In het projectgebied zijn geen exemplaren of eiersnoeren van rugstreeppadden waargenomen. De aanwezigheid van rugstreeppadden in het projectgebied is derhalve uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen negatief effect op rugstreeppadden.

5.8.3.3 Grote modderkruiper

Het projectgebied is geschikt als leef- en voortplantingsgebied voor de grote modderkruiper. Middels eDNA-onderzoek is de afwezigheid van deze soort aangetoond in de watergangen waaraan werkzaamheden plaats gaan vinden. Gelet op de afwezigheid van de grote modderkruiper, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect op deze soort. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de grote modderkruiper is voor de uitvoering van de werkzaamheden niet benodigd.

5.8.3.4 Conclusie

Voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling is geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig voor de steenuil, rugstreeppad en grote modderkruiper.

5.8.4 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Peutz een berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.8.4.1 Conclusie berekeningen

Uit de rekenresultaten en de nadere beoordeling van de Omgevingsdienst, welke als [bijlage bij de toelichting](#) is opgenomen, blijkt dat significante negatieve effecten voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase zijn uitgesloten.

5.8.5 Conclusie

Met inachtneming van hetgeen omschreven in deze paragraaf vormt het aspect 'flora en fauna' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Beoordelingskader

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van

werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.9.2 Archeologie

Het plangebied ligt conform de verbeelding van het geldende bestemmingsplan deels in de zone dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ met nadere aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – archeologie hoog’ (onderzoeksplicht bij bodemverstoring groter dan 50 m²) en ‘specifieke vorm van archeologie – archeologie middelhoog’ (onderzoeksplicht bij bodemverstoring groter dan 100 m²).



Afbeelding 5.1: Ligging van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' binnen het plangebied

5.9.2.1 Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

In het kader van de ontwikkeling van heel bedrijventerrein Park 15 heeft BAAC in februari 2016 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied een Romeins grafveld aanwezig is. De overige gronden kunnen archeologisch worden vrijgegeven. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is dan ook uitsluitend de archeologische dubbelbestemming ter hoogte van het grafveld behouden.

5.9.2.2 Advies

BAAC adviseert hiertoe om alle werkzaamheden die verstoringen tot gevolg hebben die dieper reiken dan de bouwvoor te vermijden binnen de vindplaats. Dit betekent dat behoud in situ voor het grafveld alleen mogelijk is indien deze niet wordt bebouwd en/of beplant. Ook betreding met zwaar materieel kan al verstoring van de archeologische resten tot gevolg hebben. Ophoging van het terrein biedt geen uitkomst omdat dit zetting en/of verblauwing tot gevolg kan hebben. In hoeverre dit schadelijk is voor de archeologische resten is onduidelijk. Uit het onderzoek volgt dat voor de vindplaatsen, waaronder het grafveld, wordt geadviseerd deze in te passen in de ontwikkelingsplannen en op deze wijze de vindplaatsen in situ te bewaren. Indien dit niet mogelijk is, dienen de vindplaatsen nader archeologisch te worden onderzocht.

Ondertussen heeft het bevoegd gezag besloten dat het grafveld moet worden opgegraven. Doel van de opgraving is het documenteren van archeologische informatie en het veiligstellen van vondsten

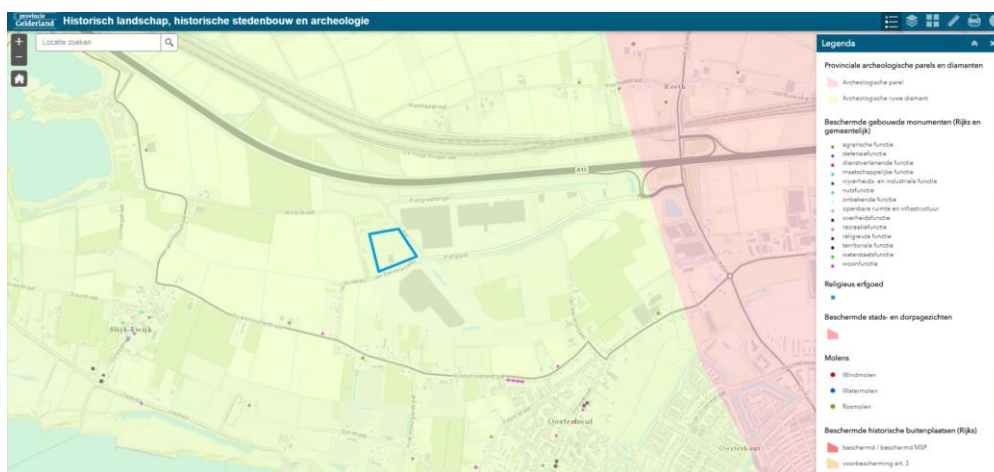
en monsters om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden. Voor dit onderzoek heeft BAAC een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. In het PvE is bepaald aan welke eisen het daarvoor uit te voeren onderzoek en de rapportage hiervan moet voldoen. Het PvE is reeds geaccordeerd door het bevoegd gezag en is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.9.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.9.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart laat geen objecten zien binnen het plangebied. Wel ligt het plangebied in de zone 'Provinciale archeologische parels en diamanten'. Binnen deze zone is sprake van potentieel provinciaal belang wanneer, na archeologisch onderzoek, blijkt dat het gebied archeologische/cultuurhistorische waarde bevat.



Abbeelding 5.2: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart (plangebied blauw omlijnd)

5.9.4 Conclusie

Met inachtneming van hetgeen beschreven in deze paragraaf vormt het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf (inrichting) als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen binnen dat bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan

regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

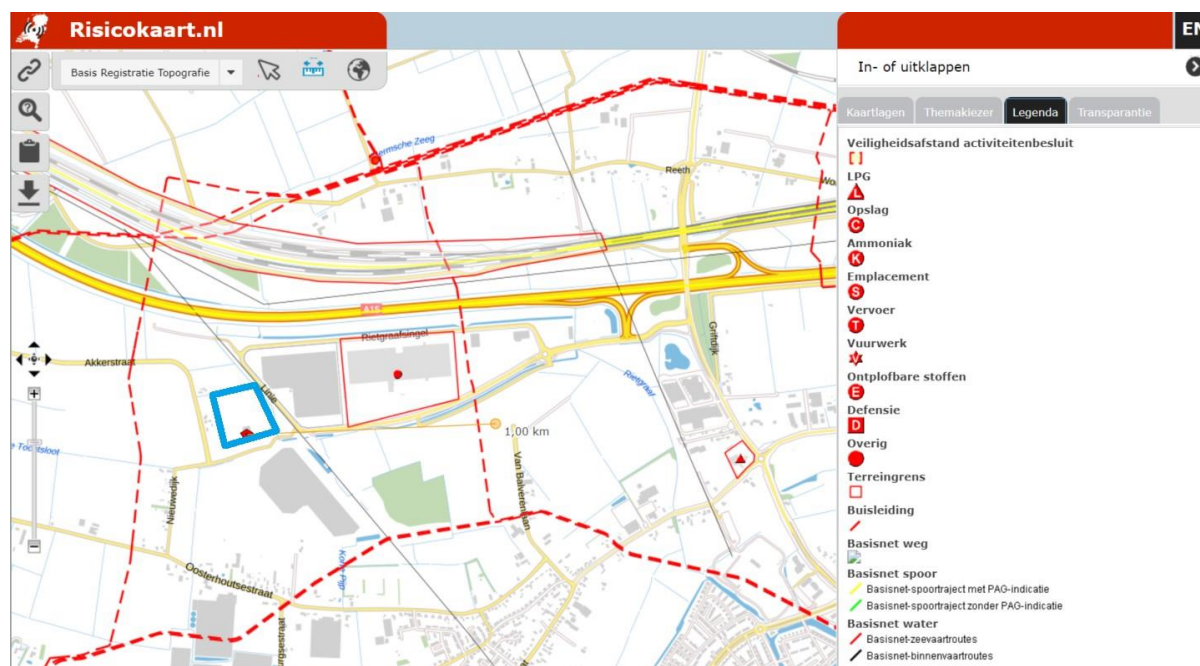
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.10.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedruk aardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Afbeelding 5.3: Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Het betreft een distributiecentrum van Lidl. De inrichting heeft geen opslag van gevaarlijke goederen en

wordt niet gedefinieerd als een inrichting volgens het Bevi. Met een kortste afstand van circa 410 meter tot het plangebied, levert de inrichting geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de A15 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Met een kortste afstand van circa 250 meter tot het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 geen belemmering op voor het plangebied. Het plafond voor het plaatsgebonden risico is voor het dichtstbijzijnde wegvak (G17) vastgesteld op 8 meter en het groepsrisico op 0 meter. Direct ten noorden van de A15 ligt de Betuwespoorlijn en het Container Uitwisselpunt van de Betuweroute. Het Container Uitwisselpunt valt binnen de kaders als zijnde een inrichting volgens het Bevi. Het Container Uitwisselpunt is gesitueerd op circa 460 meter ten noorden van het plangebied. Voor deze inrichting is de 10-6 risicocontour vastgesteld op 305 meter. Onderhavige ontwikkeling bevindt zich buiten deze risicocontour, derhalve levert ook deze inrichting geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovolle (buis)leidingen

Ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding (hoofdtransportroute A-663). Conform de leidinggegevens heeft deze leiding een diameter van 1219 mm en een druk van 79,9 bar. Randvoorwaarden voor deze leiding op basis van de huidige wetgeving:

- Toetsingsafstand = 150 meter
- Bebouwingsafstand = 50 meter
- Zakelijk rechtzone = 5 meter

Genoemde afstanden gelden vanuit het hart van de leiding en gelden ook naar de andere zijde.

De kortste afstand tussen genoemde leiding en de meest nabij gelegen grens van onderhavig plangebied bedraagt circa 400 meter. Geconcludeerd wordt dat met onderhavige ontwikkeling geen van voornoemde randvoorwaarden wordt overschreden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Ten oosten van het plangebied is de hoogspanningsverbinding Dodewaard-Nijmegen in noordwest-zuidoostelijke richting. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een veiligheidszone van 22,5 meter aan weerszijden waarbinnen niet mag worden gebouwd. In het vigerende bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf' is hier reeds rekening mee gehouden. De oostelijke begrenzing van de bedrijfsbestemming wijzigt niet waardoor ook de afstand tot de hoogspanningsverbinding ongewijzigd blijft. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone, derhalve levert de hoogspanningsverbinding geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

5.10.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Niet-Gesprongen Explosieven

5.11.1 Beoordelingskader

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, d.w.z. dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en

zo ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot CE volgt uit artikel 4.10 van het Arbobesluit, de zogenaamde Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE). Dit besluit trad op 31 december 2006 in werking.

5.11.2 Gemeentedeekkend onderzoek en aanvullende risicoanalyse Park 15

In het verleden is er in opdracht van de gemeente een gemeentedeekkend onderzoek uitgevoerd. Uitkomst van dit onderzoek is dat zeer grote delen van de gemeente als 'verdacht op het aantreffen van conventionele explosieven' is aangemerkt. Voor de ontwikkeling van Park 15, is aanvullend een project gebonden risico analyse (PRA) opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de voorgenomen werkzaamheden en wordt gesteld dat daar waar bodemingrepen in opgebrachte grond plaats gaan vinden, er gebruik gemaakt kan worden van een Protocol Toevalsvondst. Voor locaties waar men in verdachte bodemlagen gaat, is opsporing geadviseerd. Het PRA is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

5.11.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan biedt uitsluitend de juridisch-planologische basis voor de beoogde ontwikkeling. Zolang men in de planfase zit en dus niet fysiek de (verdachte) bodem in gaat, is er geen sprake van een veiligheidsrisico en is voortzetting van het opsporingsproces vooralsnog niet noodzakelijk. Wanneer plannen daadwerkelijk tot uitvoering komen, loopt van volgende Arbo en Openbare Orde wel een veiligheidsrisico en zullen hiervoor gepaste maatregelen getroffen moeten worden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'niet-gesprongen explosieven' geen belemmering vormt voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

5.12.2 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldingsnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

5.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.3: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. Voor deze activiteit geldt een drempelwaarde van 75 ha. oppervlak of meer.

5.12.4 Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling wordt ca. 0,45 ha. bedrijventerrein toegevoegd. De voorgenomen activiteit blijft hiermee onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. Hiertoe heeft Buro Stedenbouw een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen.

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldnotitie een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een courante bedrijfskavel binnen het plangebied mogelijk gemaakt en worden de omliggende gronden aan de west- en noordzijde landschappelijk ingepast.

Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 7 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 8 Algemene wijzigingsregels: op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen ten behoeve van geringe overschrijdingen van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen en afwijkingen in begrenzingen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 9 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 10 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de huidige eigenaar (Park 15 Logistics) geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hiertoe een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Gelet op de gesloten exploitatieovereenkomst bestaat geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. De gevolgen voor het geldende exploitatieplan worden slechts daar waar nodig in een volgende herziening meegenomen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.overbetuwe.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 juli tot en met woensdag 1 september 2021 een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. In de als [bijlage bij de toelichting](#) opgenomen nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn tevens verwoord in de zienswijzennota.