

Bestemmingsplan 'Dalwagen ong. Dodewaard'

Gemeente Neder-Betuwe

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan Dalwagen ong. Dodewaard

Gemeente Neder-Betuwe

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04361_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1740.bpDOdalwagenong-vst1
Datum:	oktober 2023
Opdrachtgever:	Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Voorontwerp:	23 mei 2022, 30 mei 2022
Ontwerp:	31 maart 2023
Vaststelling:	28 september 2023
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
2.2.3 Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2018	14
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Voorgestane ontwikkeling	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Verkeer en parkeren	18
4.1.1 Verkeersgeneratie	18
4.1.2 Parkeren	19
4.2 Geluid	19
4.2.1 Toetsingskader	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Toetsingskader	19
4.3.2 Onderzoek	20
4.3.3 Conclusie	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4.1 Toetsingskader	21
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	23
4.5 Geur	23
4.5.1 Toetsingskader	23
4.5.2 Onderzoek	24
4.5.3 Conclusie	24
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Externe veiligheid	24

4.7.1 Toetsingskader	24
4.7.2 Onderzoek	25
4.7.3 Conclusie	26
4.8 Ecologie	26
4.8.1 Toetsingskader	26
4.8.2 Onderzoek	27
4.8.3 Conclusie	29
4.9 Stikstofdepositie	30
4.9.1 Toetsingskader	30
4.9.2 Onderzoek	30
4.9.3 Conclusie	30
4.10 Bodem	30
4.10.1 Toetsingskader	30
4.10.2 Onderzoek	30
4.10.3 Conclusie	32
4.11 Water	32
4.11.1 Toetsingskader	32
4.11.2 Onderzoek	33
4.11.3 Conclusie	34
4.12 Archeologie	34
4.12.1 Toetsingskader	34
4.12.2 Onderzoek	34
4.12.3 Conclusie	35
4.13 Cultuurhistorie	35
4.13.1 Toetsingskader	35
4.13.2 Onderzoek	35
4.13.3 Conclusie	35
4.14 Explosieven	36
4.14.3 Conclusie	36
4.15 M.e.r.-plicht	36
4.15.1 Toetsingskader	36
4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	36
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 37
5.1 Inleiding	37
5.2 Plansystematiek	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Vooroverleg	42
6.2.2 Inspraak	42
6.2.3 Vaststellingsprocedure	43

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing met beplantinglijst

Bijlage 2: Waternotitie

Bijlage 3: Natuurtoets

Bijlage 4: Ladderonderbouwing

Bijlage 5: Verkennend en aanvullend bodem- en puinonderzoeken

Bijlage 6: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase archeologie

Bijlage 7: Stikstofonderzoek

Bijlage 8: Waterparagraaf

Bijlage 9: M.e.r.-aanmeldnotitie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van Dalwagen ongenummerd te Dodewaard een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 kleine bedrijfsunits te ontwikkelen. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Dodewaard, sectie D, nr. 1793. Het perceel ligt in agrarisch gebied, direct aansluitend aan bedrijventerrein De Bonegraaf, en is in het vigerende bestemmingsplan tevens als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om de bedrijfsgebouwen te realiseren.

In de structuurvisie van Neder-Betuwe is de locatie Bonegraaf-Oost sinds 2003 opgenomen als toekomstig bedrijventerrein. De gemeente Neder-Betuwe heeft per brief (kenmerk: Z/21/074638/150711) kenbaar gemaakt dat de uitbreiding Dalwagen ong. te Dodewaard wenselijk is, maar dat het plan nog verder moet worden uitgewerkt aan de hand van het advies van de gemeentelijke Regiekamer. Enkele randvoorwaarden zijn hierbij meegegeven. Het onderhavige plan wordt mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied, dat daarmee onderdeel wordt van het te ontwikkelen bedrijventerrein Bonegraaf-Oost als uitbreiding van het bestaande terrein de Bonegraaf te Dodewaard.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen aan Dalwagen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan bestaande bedrijvenpercelen van het bedrijventerrein Dodewaard, aan de westzijde aan Dalwagen, aan de oostzijde aan agrarisch gebied in de vorm van grasland en aan de zuidzijde aan de Gieser Wildeman. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dodewaard, sectie D, nr. 1793.

In figuur 1.1 en 1.2 zijn de ligging en (globale) begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (rood omcirkeld) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (globaal) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plan vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Dodewaard en Echteld (vastgesteld d.d. 30 mei 2013);
- Bestemmingsplan VAB-beleid;
- Parapluregeling Parkeren;
- Parapluregeling Archeologie;
- Parapluplan 2020;
- Bestemmingsplan Geluidzone Bonegraaf.

Bestemmingen en bestemmingsregels Buitengebied Dodewaard en Echteld

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 38).

Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn binnen het plangebied bestemd voor onder andere grondgebonden agrarische productie, het weiden van dieren, bijbehorende voorzieningen, landschappelijke beplanting en watergangen.

Op de gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bedrijfsgebouwen te behoeve van de bestemming, één bedrijfswoning, bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming.

'Waarde – Archeologie 5' (Artikel 38)

De dubbelbestemming is overruled door de Parapluregeling Archeologie, zie verderop in deze paragraaf.

Planafwijking

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 kleine bedrijfsunits met bijbehorende infrastructuur. De gewenste ontwikkeling is niet toegestaan conform de gebruiks- en bouwregels van de bestemming 'Agrarisch'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal er van het planologische regime moeten worden afgeweken. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

Bestemmingsplan VAB-beleid

In het bestemmingsplan VAB-beleid is het beleid omtrent het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing juridisch-planologisch vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft geen doorwerking op onderhavig plan.

Parapluregeling Parkeren

Ter plaatse van het plangebied is tevens de Parapluregeling Parkeren (vastgesteld op 26 april 2018) van toepassing. Om ervoor te zorgen dat de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Neder-Betuwe wordt opgenomen, is deze parapluerziening opgesteld. Met deze parapluerziening wordt de Nota Parkeernormen Neder-Betuwe in de geldende ruimtelijke plannen ingepast.

Parapluregeling Archeologie

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe geldt de 'Parapluregeling Archeologie'. Deze regeling is opgesteld nadat in 2016 het gemeentelijke archeologiebeleid van de gemeente Neder-Betuwe is geactualiseerd. Thans bestond de wens om het geactualiseerde archeologiebeleid te vertalen naar een paraplubestemmingsplan, waarbij de verschillende archeologische (verwachtings)waarden worden vertaald naar dubbelbestemmingen.

Op basis van deze regeling geldt voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie of archeologische verwachtingswaarde.

Parapluplan 2020

Dit parapluplan is opgesteld naar aanleiding van een gewijzigde regeling voor bestaande bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en aangezien er een nieuwe regeling voor de kamergewijze verhuur van woningen gewenst was. Het plan heeft geen doorwerking op onderhavig plan.

Bestemmingsplan Geluidzone Bonegraaf

Het plangebied ligt tenslotte binnen de contouren van het bestemmingsplan Geluidzone Bonegraaf. Deze geluidzone is opgesteld ten behoeve van het industrieterrein Bonegraaf. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van bovenstaande regeling de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming tegen geluid vanwege bedrijfsactiviteiten.

1.4 Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Neder-Betuwe met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige inrichting van het terrein beschreven. De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden vervolgens getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden in hoofdstuk 4 (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding in hoofdstuk 5 (watertoets) en het milieu in hoofdstuk 6 (geluid, bodem, lucht e.d.). In hoofdstuk 7 is de juridische planopzet opgenomen en in hoofdstuk 8 en 9 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In onderhavig geval wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 kleine bedrijfsunits op een perceel met een totale grootte van 6.480 m², te ontwikkelen als twee deelpercelen. De ontwikkeling van de locatie Bonegraaf-Oost is reeds in de regionale (RPW) en gemeentelijke plancapaciteit opgenomen. In de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018 wordt namelijk aangegeven dat, wat betreft bedrijvigheid, het op de langere termijn noodzakelijk

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

is Bonegraaf-Oost te ontwikkelen. Daarbij is de locatie Bonegraaf-Oost in het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 opgenomen binnen de zachte plancapaciteit voor ontwikkeling van een lokaal gemengd bedrijventerrein voor 6,3 hectare netto. In 2020 en 2021 heeft het Regionaal Acquisitie Platform van de Regio Rivierenland adviezen gegeven over de ontwikkeling van Bonegraaf Oost. Het plangebied/bedrijventerrein als geheel – inclusief het perceel Dalwagen – zal nog ter advisering door Regionaal Acquisitie Platform / regio worden voorgelegd, naar verwachting eind april 2022.

Voor de gehele locatie Bonegraaf-Oost is door Stec groep een Laddertoets opgesteld. Belangrijke conclusie in deze toets is dat: “De uitbreiding Bonegraaf-Oost past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het verzorgingsgebied. Bonegraaf-Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de doelgroep lokale bedrijven, kleinschalig en middelgrootschalig. Het terrein kent geen grote bovenlokale aantrekkende werking. De bedrijfsruimtemarkt binnen het verzorgingsgebied en in de directe omgeving functioneert bovendien gezond (weinig leegstand) en er is geen passend (alternatief) planaanbod in de directe omgeving beschikbaar. We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio. Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen”. Gezien onderhavig plangebied zich binnen dit gebied bevindt en de locatie in bestaand beleid reeds is meegenomen, wordt een planspecifieke Ladder niet noodzakelijk geacht. Andere belangrijke passages uit de Laddertoets worden hieronder beschreven. Voor de gehele Laddertoets wordt verwezen naar de bijlagen. In 2022 vindt herijking plaats van de regionale (rivierenland) ruimtebehoefte.

Bonegraaf-Oost is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is extra motivering vereist. Het plan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Er wordt geconstateerd dat de ligging van het plan – het grenst aan twee zijden direct aan bebouwing – mogelijk gezien kan worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen buiten bestaand stedelijk is daarom noodzakelijk.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat primair uit de gemeente Neder-Betuwe. Er kan geconcludeerd worden dat de reikwijdte van bedrijven met verhuisplannen grotendeels de gemeente Neder-Betuwe betreft. Van de in totaal 22 verhuisde bedrijven (nieuw oprichting niet meegerekend) komen slechts vijf bedrijven van buiten de gemeente Neder-Betuwe. Bedrijven verhuizen over het algemeen over een korte afstand en zijn vanwege uiteenlopende redenen gebonden aan de regio. Hierbij valt te denken aan personeel, de historische verbinding en relaties met andere bedrijven en de specifieke locatiekenmerken. De ruimtelijke effecten zijn ook afgebakend tot deze regio. Als de uitbreiding van Bonegraaf-Oost mogelijk wordt gemaakt zijn de eventuele ruimtelijke effecten hiervan hoofdzakelijk in Neder-Betuwe merkbaar en minder daarbuiten. Aan hand van het bovenstaande concluderen we dat het verzorgingsgebied voor de beoogde uitbreiding primair de gemeente Neder-Betuwe betreft en dus een lokaal karakter heeft.

Behoeftte aan Bonegraaf-Oost

Geen hard planaanbod op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied

De verwachte vraag binnen het verzorgingsgebied (Neder-Betuwe) wordt geconfronteerd met het planaanbod binnen deze zelfde regio. Het planaanbod ligt allemaal buiten het verzorgingsgebied van Bonegraaf-Oost. De bedrijventerreinen die het dichtst bij liggen zijn Bedrijvenpark Medel in Tiel en Park15 in Overbetuwe. Beide terreinen kennen echter een compleet ander profiel dan het lokale profiel op Bonegraaf Oost. Beide genoemde locaties zijn grootschalige, regionale bedrijventerreinen bestemd voor overwegend grootschalige logistiek en industrie. Vanwege de locatiekenmerken van deze bedrijventerreinen spreken ze een andere doelgroep aan dan de uitbreiding Bonegraaf-Oost (middel- en kleinschalig). Er wordt daarom niet tot nauwelijks een relatie (en daarmee effecten) tussen deze plannen en het plan Bonegraaf-Oost voorzien.

Confrontatie vraag-aanbod: behoefte van 12 tot 15 hectare t/m 2030

De behoefte binnen het verzorgingsgebied wordt bepaald op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. Er wordt geconstateerd dat de vraag circa 12 tot 15 hectare bedraagt en dat er geen hard planaanbod binnen het verzorgingsgebied beschikbaar is. Dit betekent dat er in het verzorgingsgebied een kwantitatieve behoefte van 12 tot 15 hectare is.

De uitbreiding van Bonegraaf-Oost betreft een toevoeging van meerdere kleinschalige kavels ten behoeve van lokale bedrijvigheid. Behalve de beeldkwaliteitseisen zijn er geen specifieke regels en wordt er geen specifieke doelgroep aangesproken. Daarom wordt gekeken in hoeverre de uitbreidingsvraag in bestaand vastgoed kan worden opgevangen. Hiervoor is op basis van verschillende bronnen de leegstand binnen het verzorgingsgebied geanalyseerd.

Uit de leegstandsanalyse² blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied verschillende panden op bedrijventerreinen leeg staan, het gaat in totaal om 27.706 m². Dit betreft al het bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied (Neder-Betuwe & deel Overbetuwe) ongeacht omvang of gebruiksdoel. Dit aanbod laat zich daarom niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een groot deel van het aanbod betreft kleinschalige kantoorruimte, wordt aangeboden voor deelverhuur en/of is gezien de ligging, leeftijd en vraaghuurprijs niet als courant modern vastgoed te bestempelen.

Bovendien betreft het aanbod in het primaire verzorgingsgebied (gemeente Neder-Betuwe) circa 1,5% van de bestaande voorraad. Hiermee ligt de huidige leegstand op bedrijventerreinen in Neder-Betuwe onder een gewenste frictieleegstand van 5%. Over het algemeen wordt een frictieleegstand van 5% als wenselijk gezien om de bedrijventerreinenmarkt naar behoren te laten functioneren en bedrijven voldoende schuifruimte te bieden.

De leegstand in de gemeente Overbetuwe (buurgemeente, maar geen gemeente in Regio Rivierenland) is in absolute aantallen groter. Echter, ligt het totale leegstandspercentage in de gemeente Overbetuwe met 2-3% ook onder frictieniveau. Ook in de gemeente Overbetuwe is daarom geen sprake van problematische leegstand.

² Die is opgenomen in de Laddertoets die voor de gehele locatie Bonegraaf-Oost is opgesteld door de Stec groep (17 maart 2020).

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door uitbreiding Bonegraaf-Oost verwacht

De uitbreiding Bonegraaf-Oost past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het verzorgingsgebied. Bonegraaf-Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De bedrijfsruimtemarkt binnen het verzorgingsgebied en in de directe omgeving functioneert bovendien gezond (weinig leegstand) en er is geen passend (alternatief) planaanbod in de directe omgeving beschikbaar.

Er wordt daarom geconcludeerd dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio. Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van februari 2022. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- Tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;

- Intrekgebied: waterbescherming, water, waterkwaliteit.

Ten zuiden van het plangebied ligt een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. In dit bestemmingsplan worden geen activiteiten toegestaan die een effect kunnen hebben op het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

De verordening schrijft voor dat in het bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het plan worden maatregelen getroffen om de waterberging volledig te realiseren door aanleg van nieuw open water. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is nieuw open water voorzien. Binnen het plangebied is er niet genoeg ruimte om te voorzien in de volledige bergingsopgave. Deze resterende bergingsopgave wordt elders in het peilgebied van waterschap Rivierenland gerealiseerd. Het centrale gebouw en de verhuurunits wateren direct af op open water. De terreinverharding watert via molgoten af naar een verzamelput en wordt vanaf daar ondergronds naar het open water getransporteerd. Zie ook paragraaf 4.11. Voor het plan is een landschappelijke inpassing gemaakt, zie paragraaf 3.2 waardoor de biodiversiteit in het plangebied vergroot wordt.

Het initiatief is derhalve niet in strijd met de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

2.2.3 Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024

De regiogemeenten hebben (inmiddels), het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2020-2024 (RPW) vastgesteld. In 2022 vindt herijking van het RPW plaats op basis van een nieuwe vraagraming. Aanbod volgt vraag. De regio werkt met een regionaal afsprakenkader die aansluit bij de huidige economische ontwikkelingen die houdbaar zijn voor de toekomst. De regiogemeenten willen aansluiten bij de economische dynamiek en specifieke context van Regio Rivierenland. In 2022 wordt een nieuwe (tussentijdse) behoefte prognose uitgevoerd. Er zijn afspraken gemaakt over bedrijventerreinen en werklocaties. Doel is om vraag en aanbod regionaal op elkaar afgestemd te laten zijn, kwantitatief en kwalitatief. Dit is een voorwaarde voor nieuwe uitgifte op meer geschikte locaties.

Rivierenland heeft zich ontwikkeld tot logistieke hotspot, vooral voor nationaal / Benelux georiënteerde distributieactiviteiten. Hiermee profiteert de regio van een centrale ligging, goede bereikbaarheid en moderne bedrijfslocaties (met name in Culemborg, Geldermalsen, Tiel en Zaltbommel).

Bedrijven worden passend binnen de ruimtelijke structuur van de bedrijventerreinen in de regio gevestigd. Zo hoort grootschalige logistiek op een regionaal terrein dat hier qua ruimtelijke structuur, ontsluiting en korrelgrootte daadwerkelijk voor is geschikt. Dit betekent ook dat een grootschalig bedrijf niet in een dorpskern wordt gevestigd maar op een passende locatie op bijvoorbeeld een (regionaal) bedrijventerrein. Lokale bedrijventerreinen bieden ruimte aan (lokale) relatief kleinschalige bedrijven, passend binnen de lokale ruimtelijke structuur. Hierbij is maatwerk en meer flexibiliteit, (voortuitlopend op de omgevingswet) het regionale uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

De locatie Bonegraaf-Oost is in het RPW opgenomen binnen de zachte plancapaciteit voor ontwikkeling van een lokaal gemengd bedrijventerrein voor circa 6,3 hectare netto. Om deze zachte

plannen 'hard' te maken dienen deze strikt te worden gemotiveerd. Het nut en noodzaak van het plan is omschreven in paragraaf 2.1.3. 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2018

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Ten aanzien van 'werken' ziet deze structuurvisie op de volgende doelstelling:

'In 2020 is de eigen, kenmerkende werkgelegenheid, zoals lokale dienstverlening en transport behouden en zijn zelfs nieuwe bedrijfslocaties gerealiseerd. Bij de vier grootste kernen is ruimte voor bedrijven. De gemeente vindt dit in relatie tot de leefbaarheid van groot belang.'

Kleine bedrijven met een milieuvriendelijk karakter zijn mogelijk bij alle zes de kernen. Grotere en/of hinderveroorzakende bedrijvigheid die niet past in een overwegende woonomgeving hebben hun plek gevonden op de bedrijventerreinen bij de vier grote kernen. Daarnaast hebben deze kernen voorzien in passende uitbreidingsruimte voor de bedrijven.'

(Sub)regionale bedrijven, zonder lokale binding, hebben een plek gevonden op het bedrijventerrein Medel of op een subregionaal bedrijventerrein. Vaak zal het gaan om categorie 4 bedrijven en hoger, zoals vermeld in de VNG-brochure.'

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie wordt aangegeven dat, wat betreft bedrijvigheid, het op de langere termijn noodzakelijk is Bonegraaf-Oost te ontwikkelen. De gewenste type bedrijvigheid (Staat van bedrijfsactiviteiten) betreft hier bedrijvigheid van categorie 2 tot en met 3b.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 bedrijfsunits gerealiseerd. Een elektrotechnisch bedrijf heeft tevens kenbaar gemaakt graag het pand in gebruik te nemen. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2 zoals vermeld in de VNG-brochure en past dus qua categorie binnen het gewenste type bedrijvigheid. Daarbij past het bedrijf ook qua schaal en milieuhinder bij de reeds aanwezige bedrijven op het terrein Bonegraaf.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats aan de Dalwagen te Dodewaard, op de locatie Bonegraaf-Oost. Het plangebied ligt ten oosten van het reeds bestaande bedrijventerrein Bonegraaf. De locatie is gelegen ten noorden van de kern van Dodewaard en ligt ten zuiden van de Rijksweg A15.

Het plangebied bestaat momenteel uit agrarische grond. Hierop bevindt zich momenteel een grasveld en een omheining van bomen en sloten. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan bestaande bedrijvenpercelen van het bedrijventerrein Dodewaard, aan de westzijde aan Dalwagen, aan de oostzijde aan agrarisch gebied in de vorm van grasland en aan de zuidzijde aan de Gieser Wildeman. In figuur 3.1 is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie huidige situatie (bron: Google Maps)

3.2 Voorgestane ontwikkeling

De functiewijziging behelst het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Onderhavig bestemmingsplan richt zich op het mogelijk maken van een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 bedrijfsunits met bijbehorende infrastructuur. De bedrijfshal zal een oppervlak van circa 599 m² beslaan en het kantoor 291 m². In totaal zullen de bedrijfsunits een oppervlak beslaan van 1.737 m².

Voor de bedrijfsunits wordt nog gezocht naar een passende invulling. De bedrijfshal en het kantoor zullen in gebruik worden genomen door een elektrotechnisch bedrijf. In de verdere uitwerking van het plan (waarbij onder andere de aspecten parkeren en milieuzonering in ogenschouw worden genomen) zal rekening worden gehouden met deze invulling.

Terreininrichting

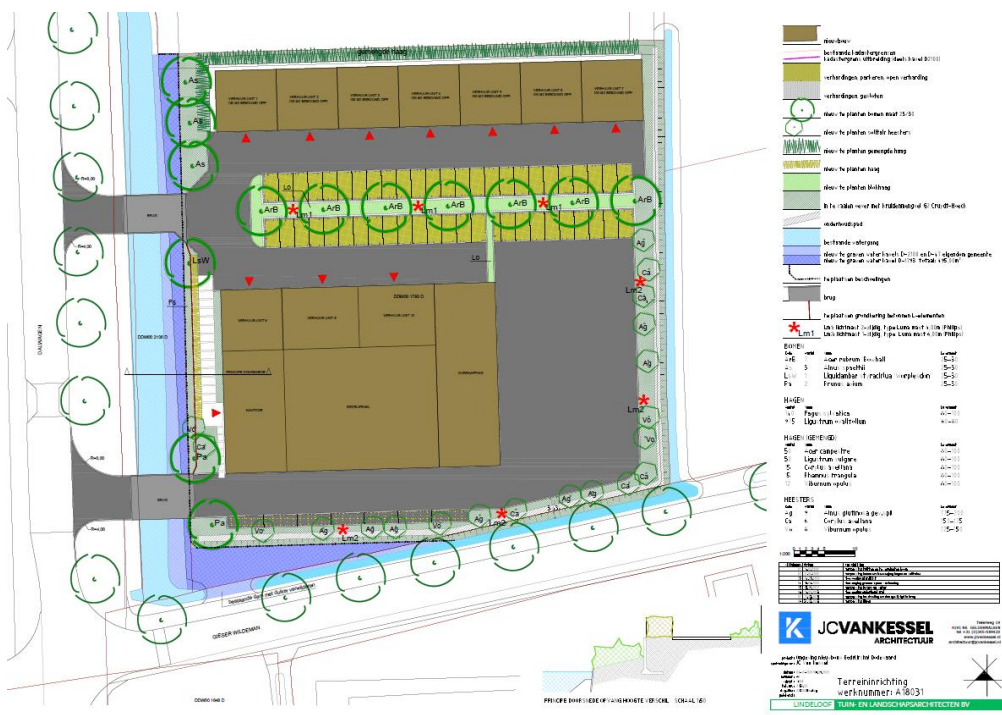
De terreininrichting is gericht op het functioneren van de toekomstige (gebruikers). Het terrein heeft twee afzonderlijke in-/uitritten aansluitend op de Dalwagen. Op het terrein worden 56 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de oostzijde is ruimte voor opstel-, laad- en losruimte voor vrachtwagens. De verhardingen worden uitgevoerd in betonstraatsteen, waarvan een deel uitgevoerd wordt in een openbestrating bijvoorbeeld ncb klinkers.

Landschappelijke inpassing

Voor het plan is een landschappelijke inpassing gemaakt. Deze is tevens in de bijlagen bij de regels en toelichting opgenomen. Om het bedrijventerrein zo goed mogelijk in de omgeving in te passen, aan te laten sluiten bij Bonegraaf-Oost, en de groene structuren uit de omgeving door te laten lopen tot binnen het plangebied, is een plan opgesteld waarbij veel aandacht uitgaat naar deze groene structuren. Zo wordt er een verscheidenheid aan lager en hoger groen in het plangebied ingepast en wordt het plangebied van omringende percelen gescheiden door de aanleg van hagen of bomenrijen.

In het kader van een optimalisatie van het waterbeheer is extra waterberging gecreëerd aan de zuidzijde. In de middenzone van het parkeerterrein wordt een rij bomen aangeplant van de tweede grootte (Rode Esdoorn) die vrijuit mogen groeien in een geschoren blokhaag van Liguster aangeplant. Aan de Dalwagen zijde worden enkele solitair bomen aangeplant zoals, kers, els en amberboom. Voor de bomen in de middenstrook worden ruime plantplaatsen gerealiseerd. De plantstrook wordt aangevuld met teelaarde en onder de aansluitende (open) bestrating wordt bomenzand toegepast, waardoor per boom 12 m³ door wortelbare ruimte ontstaat. De plantplaatsen in de groenstrook worden over een oppervlakte van 9 m² (3x3) 1.00m1 losgewerkt en verschaald. De buitenranden aansluitende op de watergangen worden ingezaaid met een bloemrijk kruidenmengsel (De Cruydhoeck G2) in combinatie met solitaire heesters, waaronder els, hazelaar, Gelderse roos .e.a. Het beheer wordt uitbesteed aan een partij die ervaring heeft met het beheren van een bloemrijk kruidenmengsel, omdat het gaat om maatwerk wanneer ga je maaien, hoe vaak ga je maaien (in de begintijd moet het soms vaker) en maai je gefaseerd of niet. De erfafscheiding aan de westzijde wordt beplant met een gemengde haag bestaande uit hazelaar, Gelderse roos, Spaanse aak en vuilboom. Het pad naar de hoofdentree wordt begeleid door een geschoren haag van beuken.

In figuur 3.2 is de landschappelijke inpassing weergegeven en in figuur 3.3 is een impressie van de toekomstige bebouwing weergegeven. De Landschappelijke inpassing met plantlijst is ook opgenomen in de bijlagen.



Figuur 3.2 Landschappelijke inpassing (bron: Lindeloof Tuin en Landschapsarchitecten)



Figuur 3.3 Impressie toekomstige bebouwing (Bron: Huibers Architectuur)

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

Door het plangebied te bestemmen als bedrijf en de bedrijfstvormen toe te laten zoals ze binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn toegestaan dient er met een worst-case scenario rekening te worden gehouden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de volgende bedrijfstvormen toegestaan:

- bedrijven, categorie 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- groothandel;
- detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- kantoren, uitsluitend niet-zelfstandige kantoren;
- horeca, uitsluitend ondersteunde horeca.

Het plangebied bevindt zich in een 'niet stedelijke' gemeente in het buitengebied. Rekening houdend met de kencijfers van het CROW voor de hoofdgroep Werken en bovenstaande toegestane activiteiten, wordt de hoogst mogelijke verkeersgeneratie gegenereerd door een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats) of te wel een worstcase benadering.

Functie	Norm verkeersgeneratie o.b.v. CROW, inclusief vrachtverkeer
Bedrijf 'arbeidsextensief / bezoekersextensief', bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf	5,7 mvt/etmaal per 100 m ² bvo
'Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats)'	10,9 mvt/etmaal per 100 m ² bvo

De verkeersgeneratie van een dergelijke functie bedraagt, op basis van de CROW, maximaal 10,9 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De totale toekomstige bebouwing zal maximaal 3.000 m² bvo beslaan, met een maximale verkeersgeneratie van 327 mvt/etmaal, inclusief vrachtverkeer. Voor het vrachtverkeer is gerekend met een percentage van 10%.

Het plangebied wordt ontsloten aan de Dalwagen. Deze weg gaat noordelijk op in de Bonegraafseweg. De Dalwagen is de gebiedsontsluitingsweg van het dorp Dodewaard. De verkeersintensiteit (bron: Verkeersmodel 2017) op het omliggende wegennet bedraagt circa 3.500 – 4.500 mvt/etmaal. De capaciteit van de Dalwegen tussen Gieser Wildeman en de Einsteinstraat is zo'n 6.000 mvt/etmaal. De Dalwagen zit nog niet aan de maximale capaciteit. Het omliggende wegennetwerk kan de extra verkeersgeneratie daarom prima opvangen.

4.1.2 Parkeren

De parkeernormen zijn vervat in de 'Nota Parkeernormen Neder-Betuwe'. Op basis van deze parkeernormen geldt voor een bedrijfsverzamelgebouw een norm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf (zoals een loods, opslag of transportbedrijf) een norm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (exclusief het parkeren van vrachtwagens) en een norm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een kantoor zonder baliefunctie. Op basis van het volgende programma zijn er in totaal 55 parkeerplaatsen benodigd (zie navolgende tabel):

- 599 m² bvo opslag;
- 1.737 m² bvo bedrijfsverzamelgebouw;
- 291 m² kantoor.

Functie	Oppervlakte	Norm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Opslag	599 m ²	1,3 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	7,787
Bedrijfsverzamelgebouw	1.737 m ²	2,2 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	38,214
Kantoor (zonder baliefunctie)	291 m ²	2,8 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	8,148
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen (afgerond)	2.627 m²		55

Er worden op eigenterrein 57 parkeerplaatsen voorzien.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Onderhavige ontwikkeling maakt geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, er is dan ook geen akoestisch onderzoek nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

Met de NIBM-tool is berekend wat in een worst-case scenario de fijn stofbelasting (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) is in µg/m³. Uitgaande van een totaal aantal van 256 extra voertuigbewegingen per dag (zie paragraaf 4.1.1), kan geconcludeerd worden at de bijdrage van alle voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan hoge concentraties fijn stof en stikstofdioxide (zie figuur 4.1). Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		256
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1 NIBM Berekening

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype

Bij de beoordeling van de hinder vanuit het plangebied op omliggende milieugevoelige objecten/bestemmingen is de vraag binnen welk gebiedstype de betreffende objecten liggen. Het gaat hierbij om woningen aan de rand van de nabijgelegen woonwijk, aan de wegen Gieser Wildeman en Brederode en om twee woningen ten zuiden van het plangebied aan de weg Dalwagen.

De laatstgenoemde woningen aan de weg Dalwagen zijn ingeklemd tussen enerzijds een sportcomplex met sportvelden (oostelijk, zuidoostelijk), een brandweerkazerne (zuidelijk) en het bestaande bedrijventerrein (westelijk). Noordelijk van deze woningen zijn nu nog agrarische gronden gelegen. Gezien de aanwezigheid van meerdere verschillende stedelijke functies direct nabij deze woningen, is het evident dat deze woningen binnen het gebiedstype 'gemengd' gebied gelegen zijn.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Voor de woningen aan wegen Gieser Wildeman en Brederode is dit minder evident het geval. Ten aanzien van deze woningen is nader beoordeeld welke functies in de omgeving gelegen zijn. Naast de betreffende woningen is een sportcomplex met sportvelden gelegen. De woningen zijn bovendien op relatief korte afstand van het bestaande bedrijventerrein (minimaal 140 meter) en boomteeltvelden/agrarische gronden (minimaal 50 meter) gelegen. Ten slotte is op wat grotere afstand (minimaal 300 meter) de Rijksweg A15 gelegen met ten noorden daarvan de Betuwespoorlijn. Hoewel deze op wat grotere afstand gesitueerd is, is deze grootschalige hoofdinfrastructuur wel van invloed op het woon- en leefmilieu op een dergelijke afstand en is de aanwezigheid hiervan relevant te noemen voor de beoordeling van het toepasselijke gebiedstype.⁴ In figuur 4.2 zijn de diverse functies in de omgeving zichtbaar. Er is sprake van een grote variëteit aan functies in de directe omgeving van het plangebied en ook binnen korte afstand van de betreffende woningen. In lijn met jurisprudentie op dit punt⁵ kan gezien de bestaande feitelijke en planologische situatie in de omgeving van de woningen worden gesproken van een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Daarmee is er sprake van een 'gemengd gebied'. Ditzelfde geldt ook voor het plangebied zelf.

Bij het bepalen van de richtafstanden dient ten opzichte van de woningen aan de Dalwagen, Gieser Wildeman en Brederode te worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verkleind.



Figuur 4.2 Functies in de omgeving van het plangebied, met plangebied in rood kader (bron: ruimtelijkeplannne.nl, bewerking Dentons Europe LLP en BRO)

Hinder vanuit plangebied

Het plan bestaat uit de uitbreiding van een elektrotechnisch bedrijf: Sterk elektrotechniek. Het bedrijf richt zich een alle elektricienvraagstukken (op locatie bij de klant) die een klant kan hebben. Conform de VNG-publicatie valt een dergelijk bedrijf in de categorie 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.'. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. Voor een gemengd gebied kan deze afstand worden verlaagd naar 0 meter. Voor de invulling van het plangebied is gekeken naar een worst-case scenario aangezien de invulling van de units nog niet bepaald is.

⁴ Vgl. ABRvS 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3726.

⁵ O.a. ABRvS 11 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3095), ABRvS 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1130 en ABRvS 11 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2760)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de volgende bedrijfstvormen toegestaan:

- bedrijven, categorie 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- groothandel;
- detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen;
- kantoren, uitsluitend niet-zelfstandige kantoren;
- horeca, uitsluitend ondersteunde horeca.

Op basis van het bovenstaande geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Voor een gemengd gebied kan dit met een trap verlaagd worden tot 50 meter. Het bedrijventerrein is inwaarts gezoned. Op het noordelijk deel (met een minimale afstand van 50 meter tot de woningen) wordt milieucategorie 3.2 toegestaan. En op het zuidelijke deel milieucategorie 3.1, zodat op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voldaan wordt aan de richtafstanden.

Hinder van andere bedrijven

Naast hinder die bedrijven kunnen veroorzaken op omliggende gevoelige objecten (woningen) zijn er ook mogelijke bedrijven die van invloed zijn op de nieuwe bestemming. Er is geen sprake van gevoelige objecten in het kader van het aspect geluid.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf Polytech Dodewaard. Het bedrijf Polytech Dodewaard richt zich op het fabriceren van kunststoffen elementen voor vrachtwagens (zonder fenolharsen). Conform de VNG-publicatie bevat een dergelijk bedrijf (sbi-2008 code 222.1, zie tabel) een grootste richtafstand van 200 meter voor geur (industriële) en 100 meter voor gevaar voor een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied bedragen de afstanden respectievelijk 100, 50 en 50 meter. De productiefaciliteit met milieucategorie 4.1 bevindt zich in het oostelijk bestaande deel van het bedrijfsgebouw. Door Cauberg-Huygen⁶ is een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat enige geurbelasting van het bedrijf alleen direct rond de bedrijfslocatie plaatsvindt. Derhalve is onevenredige hinder binnen het plangebied uitgesloten.

Het aspect gevaar wordt beschreven in de paragraaf 'Externe veiligheid' (par. 4.7). Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen aan de orde zijn.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat hinder van omliggende bedrijven niet aan de orde is en geen belemmering voor het plan vormt.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit 'bedrijven en milieuzonering'.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank

⁶ Geuronderzoek inrichting Polytech Beheer te Dodewaard, rapport 2006.0436-1, 14 maart 2006

veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

Woningen zijn geurgevoelige objecten waardoor er gekeken dient te worden naar omliggende veehouderijen en de eventuele geurhinder die ze kunnen veroorzaken. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

4.5.2 Onderzoek

Er zijn geen veehouderijen gelegen in de omgeving waarvan de geurcontouren tot over het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan het adres Kerkstraat 25, op een afstand van circa 370 meter tot het plangebied. Deze veehouderij ligt echter achter de bebouwde kom van Dodewaard en het plangebied wordt dus door bebouwing afgescheiden van deze veehouderij.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Onderzoek risicobronnen

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Op grond van de planregels wordt bovendien binnen de bestemming Bedrijventerreinen een risicovolle inrichting beschouwd als strijdig gebruik.

Uit de provinciale risicokaart, de Regeling Basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar 2 risicovolle inrichtingen gelegen, namelijk een opstelplaats voor tankauto's aan de Industrieweg 9 en een gasflessendepot aan de Industrieweg 15. Deze inrichtingen liggen op respectievelijk 230 en 240 meter van het plangebied. Voor de opstelplaats voor tankauto's geldt een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 23 meter en voor het gasflessendepot geldt een risicoafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan.

Het plangebied ligt wel binnen de invloedsgebieden van twee basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor: de A15 en de Betuweroute. De (beperkt) kwetsbare objecten die met het ruimtelijke besluit mogelijk worden gemaakt, liggen verder geheel buiten de 200 meter zone van die transportroutes. Over deze transportroutes worden onder andere brandbare gassen en toxische stoffen (vloeistoffen en gassen) vervoerd. Bij een calamiteit met deze stoffen zijn een (warme) BLEVE (= boiling liquid expanding vapour explosion) en/of een toxische wolk de maatgevende scenario's.

Op grond van het Bevt moet in het ruimtelijk besluit voor dergelijke situaties worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg en die spoorweg;
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg of spoorweg een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 20 oktober 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) “zeer kwetsbaar gebouw”, bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische- en brandbare stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

4.7.3 Conclusie

De mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn voldoende. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming beslaat soortbescherming, gebiedsbescherming en in specifieke gevallen de bescherming van houtopstanden. Daarnaast is gebiedsbescherming in Nederland geregeld via beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor wat betreft de soortbescherming in de Wet natuurbescherming zijn er verschillende beschermingsregimes. Het gaat om soorten die op basis van Europese wetgeving beschermd zijn vanuit Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en soorten die nationaal

als beschermde soort zijn aangewezen. Middels een provinciale verordening kunnen deze nationaal beschermde soorten worden vrijgesteld van de verbodsbepalingen uit de wet. De vrijgestelde soorten kunnen verschillen per provincie.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het is conform artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming 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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De regels omtrent NNN-gebieden zijn door het Rijk en de provincies met elkaar afgesproken. De afspraken zijn vastgelegd in het document 'Spelregels EHS'. Het ruimtelijke beleid voor de NNN is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. In het NNN geldt daarom het 'nee, tenzij'-regime. Of een ingreep mag worden uitgevoerd in de NNN, hangt naast de instandhouding van de omvang van het NNN, in eerste instantie af van de mate van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming 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).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet Natuurbescherming is het van belang om inzicht te krijgen in het voorkomen van beschermde planten en/of diersoorten. Derhalve is er een natuurtoets uitgevoerd door Vos Natuurbeheer. Voor de gehele toets wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone ligt. Negatief effect op het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone is daarmee uitgesloten.

Natura 2000-gebied Rijntakken

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het dichtstbijzijnde N2000 gebied op een kilometer afstand van het plangebied ligt. Het betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken. Om negatieve effecten van stikstofdepositie op het gebied uit te sluiten is een berekening van de stikstofdepositie gemaakt middels de AERIUS tool. Voor deze berekening en toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.9 'Stikstofdepositie'.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

Volgens de QuickScan hulp komen er binnen een straal van 1 km van het plangebied streng beschermde soorten voor als de bever. Echter is het plangebied niet geschikt als biotoop voor de bever vanwege het ontbreken van water met begroeiing. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen of andere aanwijzingen gevonden waaruit blijkt dat er verblijfplaatsen van beschermde soorten als steenmarter of andere kleine marterachtigen binnen het plangebied voorkomen. Het plangebied bevindt zich in een gecultiveerde agrarische omgeving. Bunzing hermelijn en wezel komen alleen voor in ruigtes als bosranden, hagen met greppels en sloten. Deze soorten leven graag in een omgeving waar veel dekking in de vorm van vegetatie aanwezig is. Maar ook voor de hermelijn en de bunzing in vochtige of zelfs moerasachtige omgevingen. Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een negatief effect op grondgebonden zoogdieren is daarmee uitgesloten.

Vleermuizen

Volgens de QuickScan hulp komt er binnen een straal van 1 km alleen de gewone/kleine/ruige dwergvleermuis voor. Binnen de straal van 1 – 5 km komt de baardvleermuis, gewone- en de grijze grootvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en de rosse vleermuis voor. Het plangebied waar de ingreep plaats gaat vinden is alleen mogelijk geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

- Verblijfplaatsen
Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er staan geen bomen of gebouwen binnen het plangebied waar vleermuizen in kunnen verblijven.
- Foerageergebieden
Het plangebied is alleen geschikt als mogelijk foerageergebied voor de gewone/kleine/ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het gaat om een weiland zonder begroeiing. Alleen aan de randen staat op sommige plaatsen begroeiing en aan de weg naast het plangebied staan bomen.
- Vliegroute
Het plangebied is niet geschikt als essentiële vliegroute. Er zijn geen lijnvormige elementen aanwezig die vleermuizen nodig hebben om zich te kunnen oriënteren.

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Echter is het plangebied niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook mag er aangenomen worden dat er zich binnen het plangebied geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute bevindt. In de directe omgeving van het plangebied zijn meer dan voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van bomen, vegetatie en water. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroep en functies is dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

Het plangebied is alleen geschikt voor algemene broedvogels. Er staan geen bomen die geschikt zijn als broedplaats voor vogels met jaarrond beschermde nesten. In de bomenrij die langs de Gieser Wildeman staan zijn ook geen nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Binnen het plangebied komen algemene broedvogels voor. Voor deze broedvogels geldt

dat als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vindt er geen negatief effect te verwachten is. Het broedseizoen loopt van maart tot en met augustus.

Flora

Volgens de QuickScan hulp komen er binnen het plangebied geen beschermde soorten voor. Tijdens het veldbezoek zijn er ook geen beschermde soorten aangetroffen. Ook in de sloten die tegen het plangebied aanliggen komen geen beschermde soorten voor als drijvende waterweegbree. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën, reptielen en vissen

In de directe omgeving van het plangebied is geschikt habitat aanwezig voor deze soortgroepen. Er is een leefgebied in de vorm van water aanwezig. De sloten blijven echter ongemoeid tijdens de ingreep. Het plangebied is niet geschikt voor de landfase voor amfibieën. Het bestaat momenteel uit hooiland en wordt begraasd. Ook zijn de oevers van de sloten stijl en in sommige gevallen met beschoeiing. De struiken die op de hoek van het perceel staan zijn niet geschikt als overwinteringshabitat. Er is geen ondergroei en onvoldoende bodembedekking. Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Libellen en dagvlinders

In de directe omgeving van het plangebied is geschikt habitat aanwezig voor deze soortgroepen. Er is een leefgebied in de vorm van water aanwezig en de slootranden zijn begroeid met bloemrijke vegetatie. De sloten blijven echter ongemoeid tijdens de ingreep. Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soortgroepen. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Overige ongewervelden

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soortgroepen. Er is geen bos en dan met name naaldbos aanwezig voor bijvoorbeeld beschermde mierensoorten. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat er geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden naar beschermde soorten. Wanneer er buiten het broedseizoen⁷ gestart wordt met de werkzaamheden zal er geen negatief effect optreden op broedvogels. Mocht er toch in het broedseizoen gewerkt worden dient het plangebied door een deskundige op het gebied van broedvogels gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedvogels. Daarnaast dienen er werende maatregelen getroffen te worden ten einde broedvogels te voorkomen. In het kader van de zorgplicht dient voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van algemene amfibieën soorten. Deze dienen afgevangen te worden door een deskundige op het gebied van amfibieën en elders buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in geschikt habitat uitgezet te worden.

⁷ Maart tot en met augustus

4.9 Stikstofdepositie

4.9.1 Toetsingskader

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan of project mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

4.9.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied (op circa 0,9 kilometer) ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Beoordeeld is of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura 2000-gebied kan verslechteren. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is het planvoornemen voor de aanleg-en gebruiksfase doorgerekend. De berekeningen bepalen de emissie en depositie van het plan. De berekeningen geven geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in een Natura 2000-gebied.

Het stikstofonderzoek is opgenomen in de bijlage.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel 'stikstof' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

Door PJ Milieu zijn verkennende en aanvullende bodem- en puinonderzoeken uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt naar de bijlagen verwezen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Verkenkend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van een boring in de toegangsdam is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond. Een aanvullend onderzoek naar de aard, mate en omvang naar dit sterk verhoogd gehalte is noodzakelijk. Tevens zijn in deze bovengrond bijmengingen aan beton, baksteen, sintels en grind aangetroffen. Hierdoor is de aanwezigheid van asbest niet uit te sluiten en is een aanvullend onderzoek naar asbest noodzakelijk. Buiten twee maal een licht verhoogd gehalte nikkel zijn op het overige terrein geen verhoogde gehalten aangetoond. Bij voorgenomen afvoer is deze grond indicatief altijd toepasbaar. Er zijn op dit terrein verder geen bijmengingen of bijzonderheden aangetroffen waardoor een aanvullend (asbest in grond) onderzoek niet noodzakelijk is.

Aanvullend onderzoek

Ter plaatse van een boring in de toegangsdam is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond en een aanvullend onderzoek is wenselijk. Op basis van de vooraf bekende informatie is een inschatting gemaakt van de verontreinigingssituatie en zijn onderzoeksvragen geformuleerd. Na uitvoering van het onderzoek zijn deze aspecten bijgewerkt en wordt het volgende geconcludeerd:

- 1) analytisch zijn in de grond licht tot sterk verhoogde gehalten PAK aangetoond;
- 2) ter plaatse van de boring in de toegangsdam is in bodemtraject 0,0 – 0,5 m-mv een gehalte van maximaal 95 mg/kg d.s. aangetoond;
- 3) binnen de onderzoekslocatie/perceelsgrens is een verontreiniging met PAK aanwezig over een oppervlakte van 10 m² tot een diepte van 0,5 m-mv. De totale omvang van de verontreiniging bedraagt hiermee circa 5 m³;
- 4) het betreft binnen de onderzoekslocatie/perceelsgrens een historisch geval van niet ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Er is derhalve geen sprake van spoedeisendheid.

Asbest in grond-/puinonderzoek

Tijdens het verkennend en aanvullend bodemonderzoek zijn in de bodem diverse bijmengingen (baksteen, beton en sintels) waargenomen. Tevens is een puinverharding bestaande uit puin- of menggranulaat aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond een puinverharding in de fijne fractie asbesthoudende materialen zijn aangetoond. Tijdens het onderzoek zijn geen grove asbesthoudende materialen waargenomen. De grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt echter niet benaderd of overschreden. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbestonderzoek te adviseren. Aanbevolen wordt de verontreiniging met PAK ter plaatse van de boring bij de toegangsdam (0,0 – 0,5 m-mv) bij voorgenomen herontwikkeling te saneren. Indien wordt overgegaan tot sanering dient een beknopt saneringsplan te worden opgesteld. Deze dienen goedgekeurd te zijn

door het bevoegd gezag. Werkzaamheden dienen conform de veiligheidseisen van de CROW 400 uitgevoerd te worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmering voor onderhavig plan, mits de verschillende adviezen voor sanering worden opgevolgd voordat bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Nationaal Waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland: Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren. Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

4.11.2 Onderzoek

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundige notitie opgesteld door Ingenieursbureau Land. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld. De waterhuishoudkundige notitie is opgenomen in de bijlagen.

Watertoets

Het perceel aan de Dalwagen te Dodewaard is in de huidige situatie onbebouwd. De aanleg van het kantoorpand met de verhuurunits wordt daarom voor 100% als toename verhard oppervlak beschouwd. Toename in verhard oppervlak zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater naar het watersysteem. Hierdoor zijn er mogelijk aanpassingen nodig in de bergings- en afvoercapaciteit van het watersysteem. Op grond van de keur van waterschap Rivierenland is het verboden om zonder watervergunning neerslag versneld af te voeren naar het watersysteem.

In onderstaande tabel zijn per type verhard oppervlak de vierkante meters verharding weergegeven.

Tabel Verhard oppervlak per type verharding (Bron: Waterhuishoudkundige notitie, Ingenieursbureau Land)

Tabel 2.1 Verhard oppervlak per type verharding

Type	Oppervlak (m ²)
Hoofgebouw + 3 verhuurunits	1.350
7 verhuurunits	700
Parkeerplaatsen	295
Terreinverharding	2.481
Totaal	4.826

Om de bergingsopgave te bepalen die bij deze nieuwe ontwikkeling hoort is er gerekend volgens de uitgangspunten van waterschap Rivierenland. Bij berging in open water dient gerekend te worden met 436 m³/ha compensatie. Uitgaande van berging in open water resulteert dit in een bergingsopgave van 210,4 m³ (4.826*0,0436). Bij deze ontwikkeling wordt er voor gekozen om de berging volledig te realiseren door aanleg van nieuw open water. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is 445 m² nieuw open water voorzien. Binnen het plangebied is er niet genoeg ruimte om te voorzien in de volledige bergingsopgave. De resterende bergingsopgave bedraagt nog 76,9 m³, dit staat gelijk aan een oppervlak van circa 260 m² open water. Deze resterende bergingsopgave wordt elders in het peilgebied van waterschap Rivierenland gerealiseerd. In overleg met gemeente Neder-Betuwe wordt vastgesteld op welk kadastraal perceel de aanvullende waterberging gerealiseerd dient te worden (D1992 of C1649/C1667). Voorkeur van gemeente Neder-Betuwe gaat uit naar perceel D1992, indien

alle ruimte op dit perceel al vergeven is wordt perceel C1649 of C1667 aangewezen voor realisatie van de waterberging.

Onderhoud aan de A-watgangen wordt vanaf de wegzijde door waterschap Rivierenland uitgevoerd. Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het onderhoud voor zover de breedte van de watergang van insteek tot insteek maximaal 8 meter is. Na realisatie wordt bekeken welk deel van het water in de zuidwesthoek éézijdig onderhouden kan worden. Het overige deel wordt door de terreineigenaar onderhouden. Onderhoud aan de B-watgang aan de oostzijde van het plangebied is de verantwoordelijkheid van de terreineigenaar. Aan de zijde van het plangebied wordt een onderhoudsstrook van 1 meter vrijgehouden. Het centrale gebouw en de verhuurunits wateren direct af op open water. De terreinverharding watert via molgoten af naar een verzamelput en wordt vanaf daar ondergronds naar het open water getransporteerd. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande riolering ten westen van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande adviezen wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld en bestaan er geen belemmeringen vanuit 'water' voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.12.2 Onderzoek

In 2015 heeft een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeodienst BV en is in de bijlagen opgenomen. Onderstaand worden de conclusies vermeld:

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De natuurlijke ondergrond bestaat in alle boringen uit matig tot zwak siltige klei. In het onderste pakket klei waren veel verslagen planten resten aanwezig en geen aanwijzingen te zien voor oude leefniveaus. Gezien de kleigheid van het sediment betreft het hier komafzettingen. De bodem in het plangebied betreft conform de verwachting uit het bureauonderzoek een poldervaaggrond (boring 1-6) en bestaat uit een 15-40 cm dikke Ap-horizont die rust op de klei van de C-horizont. In

boring 7 was de bovenste 45 cm van de bodem verstoord (gevekt uiterlijk), waardoor hier de Ap-horizont ontbrak.

- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek wordt de onbekende verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Vroeg-Neolithicum en de lage verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd uit het bureauonderzoek gehandhaafd. De middelhoge verwachting voor de perioden Midden-Neolithicum tot en met Bronstijd uit het bureauonderzoek wordt bijgesteld naar laag.

- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

Indien de voorgenomen graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 2,0 m –mv vormen de geplande werkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Alleen als de bodemingrepen dieper reiken dan 2,0 m –mv dient er een aanvullend booronderzoek te worden uitgevoerd tot de daadwerkelijke verstoringsdiepte.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen mist rekening wordt gehouden met bovenstaand advies.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.13.2 Onderzoek

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied van cultuurhistorische waarde.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.14 Explosieven

De locatie is, zoals heel Neder-Betuwe, verdacht op het voorkomen van niet gesprongen explosieven. Bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem zal hier in het kader van de Arbo wetgeving en openbare orde, rekening mee gehouden worden. Bij de (bouw)werkzaamheden worden maatregelen getroffen conform de Arbo wetgeving.

4.14.3 Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.15 M.e.r.-plicht

4.15.1 Toetsingskader

Met dit bestemmingsplan wordt een hal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 kleine bedrijfsunits in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een hal met kantoorruimte en 10 kleine bedrijfsunits mogelijk.

De ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe aan de hand van een aanmeldingsnotitie heeft beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht. In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen milieueffectrapport behoeft te worden vastgesteld.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. Naast bestemmingen kunnen ook aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen voor een nadere detaillering. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied. Het betreft de standaard anti-dubbelregel, die in elk bestemmingsplan opgenomen dient te worden, alsmede de algemene aanduidingsregels. Laatstgenoemd artikel bevat regels die van toepassing zijn binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' in verband met het nabij gelegen geluidzoneerde industrieterrein. Binnen deze zone is de vestiging van geluidgevoelige objecten in beginsel niet toegestaan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd. Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.
- *Slotregel*: in de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken. Er is daarom gekozen voor een relatief concreet bestemmingsplan. Inhoudelijk is aansluiting gezocht bij de op de aangrenzende gronden geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein en de locatie Einsteinstraat/Dalwagen ten noorden van het plangebied. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied, namelijk de beoogde bedrijfskavel, is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming worden een bedrijfshal met niet-zelfstandige kantoorruimte en 10 bedrijfsunits met bijbehorende infrastructuur mogelijk gemaakt. De bedrijfshal en het kantoor zullen in gebruik worden genomen door een elektrotechnisch bedrijf. In de planregels is qua gebruik een flexibele regeling opgenomen, waarbinnen bedrijven zich ter plaatse kunnen vestigen, mits deze binnen de toegestane milieucategorie passen (maximaal categorie 3.1 voor de zone binnen 50 meter van omliggende woningen en maximaal categorie 3.2 voor het overige). Milieuhygiënisch inpasbare bedrijven zijn daarmee rechtstreeks toegelaten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De categorie-indeling en de beschrijving van de bijbehorende bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Er is een afwijkingsregeling opgenomen voor bedrijven die in een hogere categorie vallen maar qua ruimtelijke uitstraling en milieubelasting vergelijkbaar zijn met wel toegestane bedrijven.

Verder zijn de gronden onder meer bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en niet-zelfstandige kantoren (kantoorfunctie als onderdeel van gevestigd bedrijf) zijn toegestaan binnen de bedrijfsfunctie.

De bouwregels zijn concreter vormgegeven en afgestemd op het beoogde bouwplan. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen mogen worden opgericht. De maximale hoogten zijn aangegeven op de verbeelding. Verder zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels is ook een regeling omtrent het parkeren opgenomen.

Groen

Deze bestemming heeft betrekking op gronden die een structureel groen karakter hebben en tot het openbare gebied behoren. Het betreft de gronden aan weerszijden van de watergang ten westen van het bedrijfsperceel, tussen de weg en het bedrijfsperceel in, alsmede de gronden aan de rand van het plangebied. Binnen deze bestemming worden bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen, beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, fiets- en voetpaden en in- en uitritten ten dienste van de ontsluiting van aangrenzende percelen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden specifieke bouwregels.

Water en Waterstaat - Waterlopen

De A-watergang ten westen van het bedrijfsperceel is binnen de gemeentelijke systematiek bestemd als 'Water'. Deze bestemming wordt behouden. Aan de zuidwestkant van het plan wordt water toegevoegd aansluitend op de bestaande A-watergang. Ook deze gronden krijgen de bestemming 'Water'. De A-watergang met bijbehorende onderhoudsstroken aan weerszijden heeft daarnaast de bescherming van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' gekregen. Voor zover het gaat om A-watergangen is aan de planzijde een beschermingszone van 1 m vanaf de insteek van de watergang opgenomen. Aan de buitenplanse zijde is een beschermingszone van 4 m vanaf de insteek van de watergang opgenomen. Voor de B-watergang aan de oostzijde is een beschermingszone opgenomen van 1 m breed vanaf de insteek van de watergang.

Deze dubbelbestemming moet de ongehinderde functie van de watergangen (de afvoer van water) en het onderhoud daarvan garanderen. Binnen de bestemming 'Water' zijn onder meer waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen voor de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging toegestaan, alsmede bruggen en in- en uitritten voor de ontsluiting van aangrenzende percelen. Overigens is het eventueel verbreden van de watergang ook mogelijk binnen de andere bestemmingen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties waarschijnlijk niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dan volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd en de gemeente zal met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afsluiten.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare

voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Van de vooroverlegreacties is een samenvatting opgenomen in de bijlagen.

De ingediende vooroverlegreacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni tot en met 6 juli 2022 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van het gemeentehuis en was raadpleegbaar via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling en/of schriftelijk een inspraakreactie op het voorontwerp kenbaar te maken. Er is, gelet op het feit dat het een relatief klein plan betreft, geen informatie- en/of inloopmoment georganiseerd. Hiermee heeft er inspraak plaats gevonden overeenkomstig de 'Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015'. Er zijn tijdens de inspraakperiode 5 (4 schriftelijke en 1 mondelinge) reacties ontvangen. Van de inspraakreacties is samenvatting in de bijlagen opgenomen met een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

De ingediende inspraakreacties hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Daarnaast is het bestemmingsplan op onderdelen ambtelijk aangepast. Er is in het voorontwerpbestemmingsplan een aantal omissies en onduidelijkheden geconstateerd. Deze zijn aangepast. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

