

NL.IMRO.1740.bpOCwalenhoek-onh1

Bestemmingsplan “De Walenhoek”

Onherroepelijk





gemeente
Neder-Betuwe

7 juni 2013

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Nationaal beleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.4 Beleidsmatige onderbouwing – “marktbehoefte”	12
Hoofdstuk 3 De inrichting van het bedrijventerrein	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 4 Waarden	19
4.1 Flora en fauna	19
4.2 Archeologie	25
4.3 Cultuurhistorie	27
Hoofdstuk 5 Waterhuishouding	29
5.1 Beleidskader	29
5.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkeling	29
5.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling	30
5.4 Overleg Waterschap Rivierenland	31
5.5 Vertaling verbeelding en regels	31
Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische aspecten	33
6.1 Luchtkwaliteit	33
6.2 Geluid	34
6.3 Bodemkwaliteit	34
6.4 Externe veiligheid	34
6.5 Bedrijven en milieuzonering	39
6.6 M.e.r.-plicht	40

Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	45
--------------------	-----------------------------	-----------

7.1	Inleiding	45
7.2	Systeem van regels	45
7.3	Bestemmingsregeling	46

Hoofdstuk 8	Financiële haalbaarheid	49
--------------------	--------------------------------	-----------

Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
--------------------	---	-----------

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteit- en groenstructuurplan
- Bijlage 2: Berekening verkeersgeneratie
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Notitie Advies Waterhuishouding
- Bijlage 45: Zienswijzennota en Verslag en advies hoorcie ruimtelijke plannen
- Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de rand van Ochten, ten zuiden van de A15, ligt het voormalige veilingterrein. De invulling en indeling van het plangebied in zijn huidige vorm komt voort uit het gebruik (veiling, op- en overslagactiviteiten rondom de fruitsector).

In het verleden is de rotonde in de Cuneraweg aangepast (deels op particuliere gronden). Daarnaast is een verlegging van de Walenhoekseweg geregeld in het bestemmingsplan Veterplus. De weg loopt parallel langs de A15 en buigt in oostelijke richting af richting de rotonde op de Cuneraweg. Hierdoor zal een strook die nu nog tussen Walenhoekweg en A15 ligt onderdeel gaan uitmaken van de planlocatie. De verlegging van de Walenhoekweg wordt geïnitieerd door de gemeente en valt buiten het onderhavige plan(gebied).

In 2003 zijn de meeste veilingactiviteiten op het terrein verplaatst naar Geldermalsen. De voormalige eigenaar van het perceel, de Koninklijke Fruitmasters Groep, heeft een deel van het terrein met aanwezige opstallen verkocht. Met de verkoop is in principe het einde van de feitelijke veilingbestemming van het terrein ingezet. Fruitmasters heeft thans nog een deel van het terrein in bezit. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat alle gronden in handen komen van één eigenaar.

Het voormalige veilingterrein Ochten voorziet in de huisvesting van een aantal bedrijven, waaronder Fruity Line BV, Danone Nederland en Ojah BV. De locatie wordt op dit moment gebruikt voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Op- en overslag gekoelde producten in zuivelsector;
- Productie en opslag van fruitsalades en vruchtsappen;
- Sorteren en gekoeld bewaren en fruit;
- Transport en productiemiddelen lokaal gevestigde bedrijven.

De planlocatie heeft in het vigerend bestemmingsplan, voor wat betreft het oorspronkelijke en het nieuwe deel, een specifieke bestemming, namelijk 'Veiling'. Hierdoor is het gebruik van de panden op het terrein beperkt tot doeleinden verband houdende met de aan- en afvoer van de handel in, opslag, koeling en verpakking van agrarische producten (die zijn voortgebracht door het telen van gewassen). Het vigerende bestemmingsplan is inmiddels meer dan 10 jaar oud, waardoor deze aan herziening toe is.

De wens is er om het terrein niet alleen te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn aan veilingactiviteiten, maar om voor het terrein een bredere bedrijfsfunctie toe te staan en er een terrein voor diverse vormen van (lokale) bedrijvigheid van te maken. Hierbij wordt de aanwezige bebouwing op het terrein niet gesloopt, maar voor de bredere bestemming benut. Uitgangspunt is het faciliteren van de reeds op het terrein gevestigde bedrijven met voldoende uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze in de toekomst kunnen blijven renderen. Op deze manier kan deze lokale bedrijvigheid binnen de gemeente behouden blijven.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt daarom het juridisch-planologisch kader geschapen om het gewenste verbrede functionele gebruik van het bestaande en toegevoegde deel van het bedrijventerrein De Walenhoek mogelijk te maken. Hiermee wordt een randvoorwaarde geschapen voor het terrein om te dienen als 'Poort van Ochten'. Het bedrijventerrein ligt immers op een strategische locatie aan de snelweg. Thans is het terrein sterk naar binnen gericht. Met dit bestemmingsplan wordt een kader geschept om het bedrijventerrein een uitstraling naar buiten te geven, met name in de richting van de snelweg A15 en de Cuneraweg.

Het doel van het bestemmingsplan is het realiseren van een toekomstgerichte bestemming door een transformatie van veilingterrein naar terrein voor lokale bedrijvigheid. Hierdoor wordt een revitalisering van het bestaande terrein bewerkstelligd. Daarnaast wordt een extra ruimtelijke impuls gerealiseerd doordat er een hoogwaardige invulling gegeven wordt aan het nog niet bebouwde deel langs de A15.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Ochten en ten zuiden van de snelweg A15. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door agrarische percelen, die worden gebruikt voor de teelt van fruit. Aan de zuidzijde van het terrein loopt rivier de Linge met aangrenzend de Lingeweg. De weg is doodlopend en heeft geen ontsluitende functie. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Cuneraweg. Deze weg ontsluit de kern Ochten met de snelweg en de provinciale weg richting Kesteren.



Ligging plangebied (bron www.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Veiling R.W.M', 13 oktober 1992. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in de bestemmingen 'Wonen' en 'Veiling' ter plaatse van het plangebied.
- Bestemmingsplan 'Uitbreiding veiling R.W.M', 13 oktober 1992. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in de bestemmingen 'Veiling', en 'Verkeersdoeleinden'.
- BP Uitbreiding Veiling R.W.M., Gedeeltelijke herziening A, 15 augustus 1997. Dit bestemmingsplan geldt voor een deel van het voormalige Veilingterrein, ten zuiden van de Walenhoekseweg. Hierop is de bestemming 'Veiling' van toepassing.
- Bestemmingsplan Betuweroute Veterplus, 30 oktober 2001. Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen 'Water en waterhuishouding', 'Groenvoorzieningen', 'Beplantingsstrook' en 'Veiling' voor wat betreft de nog niet ingevulde gronden.

De beoogde gebruikswens van het terrein is in de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de verbreding van de gebruiksmogelijkheden juridisch-planologisch mogelijk te maken. Thans heeft het terrein een bestemming 'Veiling'. De ambitie is om de gebruiksmogelijkheden te verruimen/ verduurzamen.

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.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Nationaal beleid

Op nationaal niveau vigeert de Nota Ruimte. Momenteel is de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte in ontwikkeling (ontwerp). Het doel van de Nota Ruimte is: "ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies". Er zijn in de nota vier algemene doelstellingen geformuleerd, die worden uitgewerkt. Deze doelstellingen zijn:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral mensen die voor het eerst op de (koop)woningmarkt toetreden en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en – regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2005 (*Vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005*), waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is selectief en spitst zich toe op de tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, bestaande uit het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

Naast deze twee raamwerken zijn multifunctionele gebieden onderscheiden. Deze gebieden maken geen onderdeel uit van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Vooral voor deze gebieden is het provinciale beleid globaal en beperkt.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen. Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemersstromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederenstromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzonering).

Door het mogelijk maken van verschillende typen bedrijvigheid op het bedrijventerrein Walenhoek wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

2.2.2 Bedrijventerreinenvisie

De Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties (*Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, vastgesteld op 30 juni 2010*) is een aanpassing van het beleid voor bedrijventerreinen van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De opgave voor Gelderland is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op het juiste moment en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dit betekent dat er maatwerk moet worden geleverd om terreinen met verschillende kwaliteiten te ontwikkelen en herontwikkelen. Afstemming van de planning bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de gemeentelijke overheden in een regio is daarom van groot belang.

Gelderland is een provincie met een grote variëteit aan landschappen en haar identiteit wordt mede bepaald door regionale verscheidenheid. Deze kwaliteiten staan op verschillende plaatsen in de provincie onder druk. Regionale planning en afstemming van bedrijventerrein is een provinciaal belang. Daarvoor zullen de zes Gelderse regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen moeten gaan opstellen. Dit document is het kader voor de regionale afstemming en planning van bedrijventerreinen.

Uitgangspunt van dit beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder dienen de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Het voormalige veilingterrein past middels het beoogde plan binnen deze uitgangspunten van duurzaam gebruik van bestaande terreinen. Er wordt particulier geïnvesteerd in de kwaliteit van het terrein en bovendien wordt het gebruik van de beschikbare ruimte geïntensiveerd.

2.2.3 Ruimtelijke verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft de Ruimtelijke Verordening Gelderland (*Ruimtelijke verordening Gelderland, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 15 december 2010*) vastgesteld. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Voorschriften ten aanzien van werken, i.c. bedrijventerreinen, zijn nog niet in de verordening opgenomen, aangezien de provincie nieuw beleid ten aanzien van bedrijventerreinen in voorbereiding heeft. Zodra dit beleid, dat wordt opgenomen in een partiële herziening van de structuurvisie (streekplan Gelderland 2005) door Provinciale Staten is vastgesteld, zal de verordening met voorschriften ten aanzien van werken worden aangevuld.

Op 27 juni 2012 is de Ruimtelijke verordening Gelderland 1^{ste} herziening vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Ten aanzien van nieuwvestiging van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied stelt de provincie dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passend of aansluitend dienen te zijn op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast vindt de provincie het belangrijk dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern.

In dit geval is er geen sprake van een *nieuw aan te leggen* bedrijventerrein, aangezien de gronden tussen de nieuwe en voormalige Walenhoekseweg op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Veiling' hebben. Dit is immers reeds een bedrijfsbestemming. Wel wordt voorzien in een verbreding van de functionele mogelijkheden tot meer algemene, lokale bedrijvigheid en daarnaast wordt het gebied qua bebouwing geïntensiveerd. Hierdoor wordt aan de zittende bedrijven de gelegenheid geboden om hun bedrijfsvoering uit te breiden waardoor een toekomstbestendig plan ontstaat. In het onderhavige bestemmingsplan is dan ook ruimte geboden voor de zittende bedrijven.

Voor nieuwvestiging van bedrijven is wel een beperking opgenomen, welke gebaseerd is op het provinciale beleid uit de herziening. Algemeen is er een maximale oppervlakte opgenomen van 2.500 m² voor nieuwvestiging van bedrijven. Middels een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om bedrijven met een groter bedrijfsvloeroppervlak toe te staan, mits dit niet leidt tot onvoldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige en op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde bedrijventerreinen, zoals aangegeven in het provinciale beleid. Voor een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 5.000 m² is zelfs een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten van Gelderland nodig. Voor de nieuwvestiging van bedrijven met een bvo van meer dan 5.000 m², wordt zelfs reeds een opening geboden in de Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland, 1^{ste} herziening, bepaling 4.4.1: "In afwijking van (...) kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een sociaal of economisch aan de betreffende kern of gemeente verbonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt."

Door deze maatregeling wordt voorkomen dat de schaal van de nieuw te vestigen bedrijven niet meer passend is bij de in de hiervoor genoemde uitgangspunten, maar worden zittende bedrijven gefaciliteerd in hun mogelijke behoefte aan het opwaarderen van het bestaande productieniveau. Hiervan profiteert de werkgelegenheid uiteraard ook.

2.2.4 Regionaal beleid

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Neder-Betuwe, Neerijnen, West Maas & Waal en Zaltbommel. De regio grenst aan de westzijde aan de provincie Zuid-Holland (Diefdijk en Linge) en Noord-Brabant (Afgedamde Maas), aan de noordzijde aan de provincie Utrecht (Lek en Nederrijn), aan de zuidzijde aan de provincie Noord-Brabant (Maas) en aan de oostzijde aan het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland

In Rivierenland geldt, overeenkomstig het "Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland" (vastgesteld december 2001), het vestigingscriterium 'meerwaarde voor Rivierenland'. Dat wil zeggen dat een bedrijf dat zich in Rivierenland wil vestigen een toegevoegde waarde voor de regio moet hebben. Aandachtspunten hierbij zijn arbeidsmarktperspectief, aanvulling op huidige productiestructuur, relaties met andere reeds aanwezige sectoren/ketenfunctie, hoofdvestigingen en 'groene bedrijven'. Het Convenant vormt voor de regio Rivierenland onderdeel van het streekplanbeleid voor bedrijventerreinen, voor zover niet strijdig met de generieke beleidslijnen van dit streekplan.

Het "Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland" is ondertekend door de gemeente Neder-Betuwe. De gemeente Neder-Betuwe mag op grond van dit convenant enkel bedrijventerreinen ontwikkelen voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijventerrein wordt in het convenant als volgt gedefinieerd: "Kernen met een lokale functie hebben een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit naar aard en schaal en functie passend is."

Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat voor nieuwvestiging uitgegaan wordt van kavels tot maximaal 2.500 m², met een afwijkingsmogelijkheid tot (onder voorwaarden) 5.000 m². Op het moment dat een nieuw bedrijf aangeeft een grotere kavel dan 5.000 m² nodig te hebben, dan is verplaatsing naar een subregionaal bedrijventerrein aan de orde. Uitzondering op deze regel is de bestaande bedrijvigheid dat reeds in het plangebied aanwezig is en groter is dan deze 5.000 m². Voor deze bedrijven wordt maatwerk geleverd. Verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid naar een regionaal bedrijventerrein in de Medel is niet aan de orde. De doelstelling van dit bestemmingsplan is namelijk het verbreden/ verduurzamen van de mogelijkheden van het terrein voor lokale bedrijvigheid. Niet het uitplaatsen van bestaande bedrijvigheid.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn nauw betrokken waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen. Dit RPB is:

- Het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland;
- De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het

gebied van bedrijventerreinen;

- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

In september 2009 heeft Regio Rivierenland haar Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) opgesteld, als het ware de regionale uitwerking van de Provinciale Ontwerp Structuurvisie. Vervolgens hebben de tien gemeenten in Regio Rivierenland met de gemeente Druten en externe partners samen het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland' opgesteld.

Met dit RPB geeft Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma 'Welvarend Rivierenland' op de onderwerpen:

- Afstemming vraag en aanbod: is de vraag- en aanbodconfrontatie zoals gebruikt in het EPO nog actueel?
- Regulering aanbod: zijn plannen voor nieuwe bedrijventerreinen nodig? Immers, uit analyse blijkt dat er een overaanbod dreigt;
- Segmentering: is er voldoende ruimte voor milieuhinderlijke bedrijven, kadegebonden en havengerelateerde bedrijven en grote ruimtevragers?
- Programmering herstructurering: hoe concreet en reëel is de prioritering in het Provinciaal Herstructureringsplan (PHP) en hoe ver staan de regiogemeenten met de planvorming c.q. uitvoering?
- Grondprijs(-methodiek): hoe gaat Regio Rivierenland om met grondprijzen op bedrijventerreinen en eventuele concurrentie die hieruit volgt?
- SER-ladder: hoe wordt de SER-ladder geïmplementeerd?
- Monitoring: hoe worden voorraad, aanbod en uitgifte gemonitord? En is IBIS nog actueel?

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020



De Structuurvisie Neder-Betuwe (2010) is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het document geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied en is daarbij een afwegingskader voor concrete ruimtelijke 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.¹

In de Structuurvisie is een ruimtelijk structuurbeeld van Ochten opgenomen, waarbij ook bedrijventerrein De Walenhoek deel uitmaakt van dit structuurbeeld. Ruimtelijk kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt bij de dorpsentrees, vanaf de snelweg A15. Bij projecten (particuliere initiatieven) zoals het onderhavige stelt de gemeente randvoorwaarden.

Bedrijventerrein De Walenhoek in de structuurvisie gelegen binnen de 'knoop A15' en is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied'. Er kan gesteld worden dat het onderhavige bestemmingsplan het bedrijventerrein, inclusief het terreindeel dat na verlegging van de Walenhoekseweg aansluit op het bestaande terrein, passend is binnen de structuurvisie, omdat het specifiek gericht is op en passende uitbreidingsmogelijkheden biedt voor lokale bedrijvigheid.

2.4 Beleidsmatige onderbouwing – 'marktbehoefte'

De veiling is weg en komt niet meer terug. Om het terrein, dat gunstig is gelegen en verschillende waardevolle bedrijven omvat, toekomstwaarde te geven is een ruimere bestemming van belang, waarbij er zich verscheidene (lokale) bedrijven op het terrein kunnen vestigen. De kern van deze toetsing wordt hierna weergegeven.

Het voormalige veilingterrein Ochten voorziet reeds in de huisvesting van een aantal bedrijven, waaronder Fruity Line BV, Koninklijke Fruitmasters Groep en Danone Nederland. Door een bestemmingswijziging van de bestemming "veilingterrein" naar een ruimere bestemming voor (lokale) bedrijven kan het terrein verduurzaamd worden (in de zin van verbeterd, toekomstbestendiger gebruik van bestaande bebouwing) op een nu al uitstekend ontsloten locatie.

Het feitelijk bestaande, voormalige bedrijventerrein van 8,8 ha bruto is momenteel bebouwd en in gebruik voor diverse vormen van bedrijvigheid, hoofdzakelijk gelieerd aan de voormalige veiling- en handelsactiviteiten en de foodsector. Deze gronden zullen heringericht en geïntensiveerd worden. Daarnaast zullen de aansluitend gelegen gronden tussen de huidige en voormalige Walenhoekseweg van 1,5 ha bruto ook bebouwd en in gebruik genomen worden. Deze gronden zijn al sinds 2001 bestemd t.b.v. veilingdoeleinden, maar doordat de daadwerkelijke verlegging van de Walenhoekseweg langer duurde dan voorzien, is dit deel nog niet ingevuld. De herinrichting van de feitelijk bestaande gronden en extra gebruik van de nog in te vullen gronden zorgt voor een verdere intensivering van het ruimtegebruik van deze locatie aan de A15, met name door nieuwe kavels aan te sluiten op de aanwezige infrastructuur. Onderdeel van de inrichting van het totale gebied is het versterken van het groene karakter door extra groenelementen toe te voegen. Om dit te borgen, is in de regels, naast de groenbestemmingen voor de randen van het plangebied, een minimaal percentage groen van 10% opgenomen binnen de bedrijfs- en verblijfsbestemming.

De huidige bestemming "veilingterrein" van het terrein biedt geen zicht op marktvraag en daarmee ook geen zicht op bebouwing. Juist door uitbreiding van de bebouwing kan de eigenaar van het terrein op termijn zorgen voor een economisch haalbare particuliere exploitatie van het terrein, zonder

¹ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

daarbij een beroep te doen op publieke middelen (bijv. uit het Provinciaal Herstructureringsprogramma). De bestemmingsplanwijziging leidt derhalve tot reguliere bedrijfsbebouwing op het nu nog onbebouwde deel met de huidige bestemming veilingterrein.

Terreinformat

Op het bestaande terrein van 8,8 ha bruto is nu 6 ha bestemd als veilingterrein, waarop de huidige bebouwing staat. Om deze bebouwing logischer te kunnen (her)inrichten is een uitbreiding van het bebouwingsvlak richting zuiden met stroken van in totaal ongeveer 0,5 ha gewenst en op de verbeelding ingetekend. Dit oppervlakte geldt door de gewenste herbestemming als beperkte uitbreidingsruimte voor de reeds bestaande bedrijfsgebouwen.

Momenteel is bijna 76.000 m² van de gronden bestemd voor veilingactiviteiten. In het voorliggende bestemmingsplan heeft circa 80.000 m² een bedrijfsbestemming (met eenzelfde of vergelijkbaar bebouwingspercentage). Dit is dan ook een beperkte toename van de bedrijfsactiviteiten.

Ten noorden van het bestaande terrein van 8,8 ha bruto wordt een strook toegevoegd van 1,5 ha bruto, mogelijk door het verleggen van de weg ten noorden van het terrein. Het bouwgebied van deze 1,5 ha bruto is 1,2 ha groot en valt nu reeds onder de bestemming veilingterrein. Dit oppervlak kan door de gewenste herbestemming nieuw bebouwd gaan worden.

Continuering als bedrijfslocatie

De reeds aanwezige bedrijven hebben allen in principe de intentie om op deze locatie gehuisvest te blijven; de locatie is perfect gelegen aan de A15 en voldoet, zeker na de geplande ingrepen, aan de actuele eisen voor huisvesting. De voorgenomen uitbreiding van ruimte biedt hen mogelijkheden om ter plaatse te groeien en biedt tevens de kans om toeleveranciers of dienstverleners ter plaatse gevestigd te krijgen.

De huidige monofunctionele invulling van de veilingbestemming maakt de locatie echter te beperkt flexibel om toekomstige ontwikkelingen te faciliteren. De provincie waarschuwt immers al voor de risico's van monofunctionele terreinen. De bedrijfsmatige invulling van vestigingen van grotere concerns (zoals hier aanwezig) is altijd afhankelijk van concernstrategieën en kan daardoor relatief snel wijzigen. Dit geldt zeker voor een bedrijfstak met artikelen in de consumentenmarkt. Tegelijkertijd is voor een particuliere eigenaar een differentiatie in de samenstelling van de huurders gewenst als waarborg voor continuïteit. Dat geldt zowel voor de continuïteit in verhuurde staat, maar ook voor de verhuurbaarheid in geval van leegstand.

Met een uitbreiding van de bestemming voor bedrijvigheid biedt deze locatie bovendien ruimte aan zeer lokale vraag naar ruimte. Het biedt een vestigingsplek voor lokale ondernemers die hun groei dicht bij huis willen realiseren en waarvoor een regionaal terrein een stap te ver is (qua grootte en afstand). Zo'n 70-75% van de bedrijfsverhuizingen vinden plaats binnen een straal van 5 kilometer. De helft daarvan zelfs binnen 1 kilometer. Door deze ruimte op het voormalige veilingterrein Ochten te bieden kan deze bestaande bedrijfslocatie goed gecontinueerd worden met mogelijkheden voor juist de lokale bedrijvigheid.

Toepassing grondwaardekubus

Voor de financiële haalbaarheid van herstructureringen en voor het voorkomen van leegstand door veroudering is de toepassing van de grondwaardekubus een richtinggever. De grondwaardekubus relateert de bedrijfsfunctie aan de mogelijke investeringshoogte in een fysieke locatie. Het biedt een gradatie van het investeringsniveau in locaties naar bedrijvigheid. Een investering voor een bestaande bedrijfsfunctie in een bestaande locatie moet, behoudens in uitstraling, ook renderen door intensivering van grondgebruik en intensivering van

De grondwaardekubus



bouwhoogte. Is die intensivering niet mogelijk, dan zal een investering in de locatie alleen rendabel zijn, wanneer er een nieuwe bedrijfsfunctie gevestigd kan worden die een hogere investering in de locatie kan rechtvaardigen. Die nieuwe bedrijfsfunctie kan alleen in een hoger niveau in de grondwaardekubus gevonden worden. Het geeft zo een grafisch beeld van de marktwerking met de bedrijfsfunctie als uitgangspunt.

Met de huidige veilingbestemming is momenteel alleen vestiging in het laagste niveau in de grondwaardekubus mogelijk, bovendien slechts binnen één branche. Hierdoor is de investeringsruimte naar de toekomst te beperkt.

Uitbreiding ruimte

Bij de beoordeling van de toevoeging van de oppervlakte aan bedrijventerrein is de reeds gevestigde bedrijvigheid en daarmee ingevulde 8,8 ha bruto terrein buiten beschouwing gelaten. Indien het voorgenomen plan kan worden uitgevoerd verandert deze situatie op dit moment nauwelijks en beïnvloed daarmee niet de lokale en regionale markt voor bedrijventerreinen. Op dit terrein is weliswaar een uitbreiding van bebouwing met 8% voorzien (de stroken met een totale oppervlakte van 0,5 ha), maar deze ruimte kan enkel gebruikt worden als beperkte uitbreidingsruimte van de bestaande bedrijvigheid. De bestemmingsplanwijziging moet er wel voor zorgen dat het terrein structureel gebruikt kan blijven (ook in bedrijfseconomisch opzicht voor de eigenaar) zonder de risico's van een monofunctionele invulling.

De uitbreiding van het voormalige veilingterrein met de 1,5 ha bruto ten noorden van het terrein geldt een bebouwingsgebied van 1,2 ha dat momenteel reeds de bestemming veilingterrein heeft. De herbestemming maakt het mogelijk om hiermee nieuwe bedrijfsgebouwen te ontwikkelen. Binnen het totale aanbod van de lokale terreinen, inclusief het regionale terrein Medel, is deze 1,2 ha van een ondergeschikt formaat. Het actuele aanbod van (leegstaand) bedrijfsonroerend goed geeft een beeld van hooguit lokale frictie leegstand (in de gemeente Neder-Betuwe) en zal door de toevoeging van 1,2 ha niet worden beïnvloed. Op regionaal niveau ligt de meerderheid van beschikbaar vastgoed op bedrijvenpark Medel met een gemiddelde omvang van bijna 1 ha per object. Voor de extra ruimte op het voormalige veilingterrein Ochten is een kleiner schaalniveau voorzien (tot 5.000 m²) en beïnvloed zo ook de regionale markt nauwelijks.

In relatie tot de prognoses voor uitbreidingsvraag en de bovenmodale groei van de lokale economie van Neder-Betuwe kan deze extra ruimte bovendien prima voorzien in latente en toekomstige vraag. Door de toename van het aantal vestigingen in Neder-Betuwe in diverse sectoren, gecombineerd met de beperkte verhuisdynamiek, zal de lokale ruimte voor groei relatief snel uitgeput kunnen zijn en kan de uitbreiding van het voormalige veilingterrein voorzien in de behoefte.

Impliciet parkmanagement

Doordat het eigendom van bedrijfskavels en gemeenschappelijk gebied in handen komt van één partij die vanuit de verhuurbaarheid een bedrijfseconomisch belang heeft bij een optimaal beheer en kwalitatieve uitstraling van het terrein, is het doel van parkmanagement (als provinciale eis/wens) reeds geborgd. In feite acteert de eigenaar als parkmanager. Deze is direct aanspreekbaar door huurders/ondernemers en door de overheid en heeft een duidelijk eigen belang bij het uitvoeren van parkmanagement-achtige taken. De financiering kan bovendien via de huursom verrekend worden, zonder de noodzaak van oprichting van een ondernemersfonds. Het plan voldoet overigens in de kern aan de vereisten uit het Provinciaal Herstructureringsprogramma. Het streven naar een langduriger bestaansrecht voor het terrein past bovendien in de provinciale beleidsdoelstellingen om te komen tot een verduurzaming van bestaande werklocaties.

Conclusie

De conclusie is dat met het herbestemmen tot een gemengd bedrijventerrein kan worden gezorgd voor een marktontwikkeling die past binnen het provinciale beleid voor duurzaam gebruik van bestaande locaties. Met de continuering van de huidige huurders en de relatief beperkte uitbreidingsruimte verstoort deze ontwikkeling niet de lokale markt. Sterker nog, de uitbreiding kan voor nog niet aanwezig aanbod zorgen en zal voor de lokale groei een welkome, prima gelegen nieuwe vestigingsplek zijn. Daarvoor is de beperkte extra ruimte en de ruimere bestemming wel een belangrijke voorwaarde voor een economisch verantwoorde exploitatie.

Hoofdstuk 3 De inrichting van het bedrijventerrein

3.1 Bestaande situatie

Het voormalige veilingterrein Ochten voorziet reeds in de huisvesting van een aantal bedrijven, waaronder Fruity Line BV, Koninklijke Fruitmasters Groep en Danone Nederland.

De planlocatie heeft in het vigerend bestemmingsplan een specifieke bestemming, namelijk 'Veiling'. Hierdoor is het gebruik van de panden op het terrein beperkt tot doeleinden verband houdende met de aan- en afvoer van de handel in, opslag, koeling en verpakking van agrarische producten (die zijn voortgebracht door het telen van gewassen). Deze bestemming blijkt te beperkt om de wens om het terrein voor meer dan alleen voor bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn de veilingactiviteiten te gebruiken.

De feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten vallen allen onder activiteiten t/m milieucategorie 3.2. De vigerende bestemming maakt echter activiteiten in de milieucategorie 4.1 mogelijk.

3.2 Toekomstige situatie

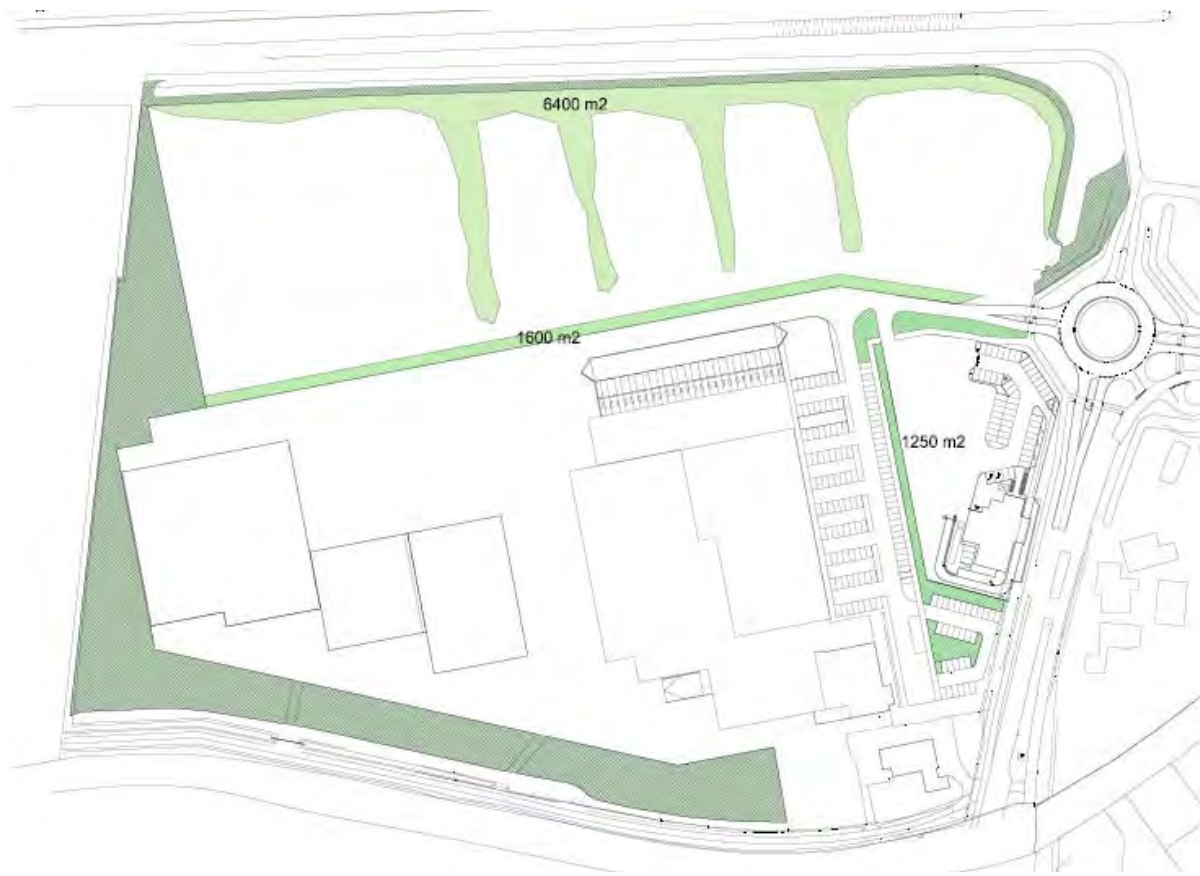
De wens is er om het terrein niet alleen te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn aan de veilingactiviteiten, maar om ook een bredere bedrijfsfunctie toe te staan. Hierbij wordt de aanwezige bebouwing op het terrein niet gesloopt, maar voor de bredere bestemming benut. Op basis van de VNG-lijst vallen de op basis van het vigerende plan mogelijke 'veilingactiviteiten van land- en tuinbouwproducten' onder milieucategorie 4.1. Echter, deze definitie is te beperkt te achten om alle toekomstig gewenste bedrijfsactiviteiten (zoals productie, transport en logistiek) toe te staan. Een herziening van het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om het terrein voor bredere, lokale bedrijfsactiviteiten te mogen gebruiken.

Het bestemmingsplan is erop gericht om bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk te maken, waarbij met name de bestaande, lokale bedrijvigheid gefaciliteerd wordt. Voor deze bedrijven worden ruimere bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Deze bestaande bedrijven zijn met name gericht op food (op- en overslag, koeling, bewerking, logistiek, bijbehorende kantoorfunctie) en handel (op- en overslag van producten, zonder aanvullende bewerkingen), met relatief beperkte milieukundige impact.

3.2.1 Landschap

Het gehele plan zal in fasen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteit- en groenstructuurplan (bijlage 1) moet het totaalontwerp voor het plangebied waarborgen en eenheid brengen in aan te leggen groenvoorzieningen. In het beeldkwaliteit- en groenstructuurplan is de gewenste landschappelijke en groene invulling van het terrein in beeld gebracht. In het terreinontwerp is indicatief aangegeven welke beplantingen waar moeten worden aangebracht. Tevens zijn wat sfeerbeelden aangegeven van de gewenste beplantingen. Het groen vormt een samenspel met de nieuwe bebouwing. In het noordelijk deel wordt voorgesteld om de grenzen tussen de onderlinge percelen vormt te geven middels natuurlijke groenstroken.

De plaats van de groene parcellering in het noordelijk deel van het plan wordt niet exact vastgelegd, maar wel algemeen mogelijk gemaakt. Om een minimale realisatie van groenvoorzieningen binnen het plangebied te waarborgen, is een minimaal percentage aan groenvoorzieningen van 10% op te nemen in de bedrijfs- en verblijfsbestemming. Middels nevenstaande afbeelding is gevisualiseerd hoe de verhouding tussen groen- en andere voorzieningen eruit zou kunnen zien, uitgaande van voornoemde *minimale* percentages. Uiteraard staat het de initiatiefnemer vrij om waar mogelijk meer groen te realiseren. De verdere borging van aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen wordt verder geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.



Visualisatie minimale percentages groenvoorzieningen (10% in bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer – Verblijf)

Invulling groen langs de Linge (zuid)

Langs de Linge loopt een pad, voorzien van halfverharding. Dit pad heeft geen doorgaande functie en is in feite alleen in gebruik als calamiteitenpad. De toevoegingen aan de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied geven een eerste groene begeleiding van het pad en benadrukken dat het pad ook gebruikt kan worden als wandelpad (vooralsnog niet doorgaand). Achter de bomenrij wordt een grondwal met groene beplanting aangelegd zodat het zicht vanaf het pad op de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk aan het oog onttrokken worden.

Groene invulling overgang naar agrarisch gebied

De overgangszone naar het agrarisch gebied aan de westzijde van het plangebied wordt op een vergelijkbare wijze als het grensgebied langs de Linge ingevuld met hoogopgaande beplanting.

3.2.2 Beoogde stedenbouwkundige opzet en gewenste beeldkwaliteit

Het bedrijventerrein bestaat uit een bestaand gedeelte dat wordt gerevitaliseerd en een terreindeel dat nog wordt ingevuld met bebouwing. Op termijn worden beide terreindelen een samenhangend geheel, waarbij het onderscheid tussen het bestaande binnengebied (voormalig veilingterrein) en het te ontwikkelen deel vervaagt. Op lange termijn moet het onderscheid haast niet meer zichtbaar zijn. In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat bestaande bebouwing zich door uitbreiding kan herontwikkelen. Daarmee wordt door verbouwing en uitbreiding een kwalitatieve impuls gegeven aan de bestaande bebouwing. Het upgraden van de bestaande bebouwing is nodig om deze verwant te laten zijn met de nieuwe hoogwaardige bebouwing in de representatieve zone. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid aan bestaande bebouwing om uit te breiden.

In het nog te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein, de representatieve zone langs de A15, moet bebouwing representatief zijn. Een hoogwaardige bebouwing in deze zone is nodig om het terrein de poort van Ochten te laten zijn en het visitekaartje langs de A15. De nieuwe bebouwing ligt in het verlengde van de bestaande massa's en borduurt voort op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande terreindeel. Ook in massavorm is de nieuwe bebouwing verwant met de bestaande bebouwing op het terrein. De regels in het bestemmingsplan voor zowel bestaande als nieuwe bebouwing zijn op elkaar afgestemd. Door middel van een beeldkwaliteitplan kan bij (her)ontwikkeling van bebouwing gestuurd worden op de beeldkwaliteitsaspecten van een bouwplan. Wel worden

vanwege de representativiteit langs de A15 in het beeldkwaliteitplan aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de materialisering.

Het zuidelijke deel van het bestaande terrein grenst aan de Lingezone. Er blijft in de nieuwe situatie langs de Linge een robuuste groenstrook aanwezig. Een bomenrij begeleidt aan de noordzijde het pad langs de Linge. Tussen de bomenrij en de bebouwing op het bedrijventerrein wordt een grondwal met groene beplanting aangelegd. Hiermee wordt het zicht vanaf het pand op de bebouwingsbebouwing zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Langs de Linge (zuidzijde) worden wordt het dakvlak beëindigd met een plat dak met verlaagd volume over 10 meter vanaf de Linge of schilddak. Hierdoor wordt ook een goede overgang gecreëerd richting de bebouwing aan de Lingeweg, doordat er een geleidelijke opbouw in de hoogte gemaakt wordt. Hierdoor wordt niet direct tegen hoge bebouwing aan gekeken. De hoogte van de bebouwing in deze zone is beperkt in de regels van het bestemmingsplan.

Verbindend element tussen het bestaande en te ontwikkelen terreindeel is de centrale ontsluitingsweg. Deze bestaande route is in de huidige situatie al op het terrein aanwezig en sluit rechtstreeks aan op de rotonde aan de Cuneraweg. Op termijn moet de route zich gaan ontwikkelen als een volwaardige weg op het terrein, voorzien van beplanting. Daarmee wordt de route een robuuste drager van het terrein. Door de aanwezige bebouwing kan de laan nu niet worden vormgegeven. Bij toekomstige sloop van bouwdelen word de laanconstructie verder ingevuld. In het bestemmingsplan staan de regels het bebouwen van de huidige route niet toe. Daarmee kan de ontwikkeling van de route tot volwaardige weg in de toekomst gegarandeerd worden.

Beeldkwaliteit

Met het beeldkwaliteit- en groenstructuurplan wordt beoogd de beeldkwaliteit van het bestaande terreindeel te verbeteren en deze in overeenstemming te brengen van de beoogde beeldkwaliteit op het nog te ontwikkelen terreindeel. Daarbij krijgt de bebouwing welke gericht is naar de A15 en de Cuneraweg een hoog ambitieniveau. Het terrein heeft nu nog een besloten karakter, mede door het aanwezige hoogopgaande groen. Daar waar het terrein vanaf de A15 zichtbaar is voldoet het beeld niet aan de hedendaagse eisen van beeldkwaliteit; de bestaande veilinghallen hebben een wat povere ruimtelijke kwaliteit en de entree kent een nadruk op infrastructurele oplossingen en is daardoor wat rommelig. Met de revitalisering wordt de beeldkwaliteit van het bestaande terrein aangepakt, de zichtbaarheid van de terreindelen vanaf omliggende wegen verbeterd en het aanwezige groen op en rondom het terrein verbeterd en robuuster gemaakt. Het beeldkwaliteit- en groenstructuurplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bedrijventerrein 'De Walenhoek' bestaat uit een bestaand gedeelte (voormalig veilingterrein) en nog te bebouwen deel. Typerend voor het terrein zijn de lange hallen met zadeldak. Deze karakteristiek sluit aan op de grootschalige functie van het terrein. De panden worden (op termijn) voorzien van een 'nieuw jasje'. Met het toepassen van bepaalde materialen bij uitbreiding of verbouw/aanpassing van de bestaande mantel/schil wordt de beeldkwaliteit op het bestaande terreindeel verbeterd.

Indien een bestaand pand vergroot wordt moet voornamelijk gedacht worden in de verlenging van de bestaande structuur. Daarmee wordt de vorm van de lange hallen met zadeldak voortgezet.

Per hal kan er een eigen identiteit worden gecreëerd in de kopgevel. De kopgevel kan op twee verschillende manieren worden vormgegeven:

- Terugliggende kopgevel;
- Wandvormige kopgevel.

In beide gevallen vormen de zijgevels en het dak samen de schil / mantel. De schil vormt een contrast tegenover de kopgevel. Dit contrast kan worden bewerkstelligd door middel van licht en donker materiaal- / kleurgebruik te combineren. Langs de Linge (zuidzijde) worden wordt het dakvlak beëindigd met een plat dak of schilddak. Gevels langs de interne ontsluitingsweg krijgen een hoogwaardig karakter.

De bestaande massa's op het veilingterrein hebben allen een hellend dak, uitgevoerd als zadeldak in langsricting. Dit is typerend voor de bebouwing op het voormalige veilingterrein en blijft in de toekomst behouden. In de zone langs de A15 zijn massa's met een andere dakvorm (plat of licht hellend) toegestaan. Om ervoor te zorgen dat de bebouwing aansluit op de overige bebouwing op het

terrein worden dezelfde kleurstelling en materialen toegepast.

De voorzijde van de nieuwe bedrijfspanden worden georiënteerd op de verplaatste Walenhoekseweg en A15. De representativiteit van de bebouwing wordt in het architectuurbeeld verder tot uitdrukking gebracht. Gezien de prominente ligging en de entreefunctie vanaf de A15, is het wenselijk om de bebouwing enige massa mee te geven, zonder dat dit leidt tot een massieve wand, waardoor een gevoel van verstening ontstaat. Daarom krijgt het gebied een duidelijke geleding, met open ruimten tussen de vrijstaande bebouwing. Uitgangspunt is dat deze open ruimten een groene én onbebouwde invulling krijgen. De groene invulling bestaat uit een afwisseling van water en beplanting, waardoor de gebouwen als het ware 'ingebed' worden in een groene lobbenstructuur (zie ook de indicatieve afbeelding op de voorgaande pagina). Hierdoor ontstaat een prominente entreepoort, waar gebouwen zich langs de Walenhoekseweg en snelweg manifesteren in een omlijsting van beplanting.

In de westelijke punt van de zone langs de A15 wordt een verwijzing naar de McDonalds gerealiseerd. De mast is 6.50m hoog en is de enige reclamemast in de zone.

Hoofdstuk 4 Waarden

4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend natuurwaardenonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving en natuurbeleid in Nederland. Tevens is een advies opgesteld op welke wijze het plan (met name de landschappelijke inpassing) kan bijdragen aan de ontwikkeling van natuurwaarden.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit de EHS is ruimtelijk vastgelegd op de provinciale streekplankaart van juli 2009. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te

worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is door een ecoloog van BRO tweemaal een veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Het eerste veldbezoek is uitgevoerd op 6 februari 2012; het tweede op 26 maart 2012. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Tijdens het eerste veldbezoek was het onbewolkt, -8 graden Celsius en lag er een paar centimeter sneeuw. Tijdens het tweede veldbezoek was het onbewolkt bij een temperatuur van 16 graden Celsius.

Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens (Atlas Groen Gelderland) en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Ligging en beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Ochten, ingeklemd tussen de Linge en de rijksweg A15. De globale begrenzing wordt gevormd door de Lingeweg in het zuiden, de Cuneraweg in het oosten, de A15 in het noorden en een boomgaard in het westen. Het gebied sluit aan de west- en zuidzijde rechtstreeks aan op het buitengebied. De omliggende percelen zijn grotendeels in gebruik als laagstamboomgaard. Opgaande begroeiingen zijn schaars in de omgeving van het plangebied.

De Linge is ter hoogte van het plangebied een langzaam stromende rivier met een gecontroleerd peil en met deels beschoeide oevers. De A15 en Cuneraweg sluiten het gebied af van het agrarische gebied aan de noord- en oostzijde en het woongebied aan de zuidoostzijde.

Het plangebied zelf is voor een groot deel verhard of bebouwd. De bebouwing bestaat uit bedrijfshallen. Tussen de gebouwen ligt erfverharding. Aan de zuid-, west- en noordwestzijde van het veilingterrein ligt een groenstrook met essen en elzen. Deze bomen zijn gemiddeld zo'n 25 cm dik. Het zuidelijke deel van de groenstrook wordt begraasd door sika-herten, een lama en andere exotische dieren. Delen van de groenstrook zijn niet met bomen beplant en bestaan uit kort begraasd grasland. Van veel bomen in het begraasde deel is de schors beschadigd door vraat van de herten. Het noordelijke deel van de groenstrook wordt niet begraasd. Hier staat gemengd struikplantsoen tussen de bomen. De groenstrook is geheel omheind met harmonicagaas.

Het terrein ten noord(oost)en van het huidige veilingterrein ligt braak (m.u.v. de noordwestelijke hoek). Hier zijn recentelijk graafwerkzaamheden uitgevoerd, waarbij de oorspronkelijke Walenhoekse weg met bermsloot is verwijderd en een nieuwe waterloop is gegraven. Op het terrein liggen zandlichamen en bouwmaterialen.



1



2



3



4



5



6

Foto-impressie van het plangebied. 1. Bedrijfsterrein met verharding. 2. Voorzijde plangebied met parkeerterrein. 3. Begraasde deel van de groenstrook. 4. Westzijde groenstrook met aangrenzende boomgaard. 5. Noordoostzijde plangebied. 6. Zone tussen rijksweg en groenstrook.

Beschrijving van het initiatief

Het bestaande veilingterrein zal herbestemd worden tot bedrijventerrein. Deels zal uitbreiding plaatsvinden in de zone tussen het huidige veilingterrein en de A15. Ook de landschappelijke zone rondom het bedrijventerrein zal worden heringericht. Voor de geplande ontwikkeling zal de bestaande bebouwing gehandhaafd worden. Wel zullen de meeste bomen aan de zuid- en noordzijde van het terrein gekapt worden om een herinrichting, waaronder aanplant van nieuwe bomen, mogelijk te maken. Aan de zuidzijde zal echter een doorlopende boomstructuur behouden blijven waarin om de 20 meter een boom behouden blijft. Deze structuur zal bij de herinrichting aangevuld worden met nieuwe beplanting.

Toetsing Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal, ligt op circa 1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied is aangewezen voor de habitattypen:

- H4030: Slikkige rivieroever
- H7110: Stroomdalgraslanden
- H7120: Glanshaver- en vossenstaarthooilanden
- Vochtige alluviale bossen.

Daarnaast is het gebied aangewezen voor de habitatrichtlijnsoorten bever, elft, grote modderkruiper, kamsalamander, rivierprik, zalm en zeebek en voor diverse vogelsoorten (niet-broedvogels).

Naast bovengenoemd Natura 2000-gebied, is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn op circa 3,5 kilometer van het plangebied gelegen. Het Natura 2000-gebied Het Binnenveld ligt op circa 9,5 kilometer. Overige wettelijk beschermde natuurgebieden liggen verder dan 10 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand tot de in deze alinea genoemde wettelijk beschermde natuurgebieden en de bestaande bewoning in het tussenliggende gebied zijn er geen effecten te verwachten.

Bij een beoordeling van effecten wordt onderscheid gemaakt in de aanleg- en de gebruiksfase. In de aanlegsituatie kunnen verstoringen door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteiten optreden. Gezien de afstand tussen plangebied en de Natura 2000-gebieden en de bestaande bewoning in het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten door verstoringen in de aanlegfase uit te sluiten.

In de gebruiksfase wordt het mogelijk dat zich op het bedrijventerrein enkele nieuwe bedrijven vestigen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het toestaan van bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 3.2. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 4.1 toegestaan. De feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten vallen echter onder activiteiten t/m milieucategorie 3.2. De impact van bedrijfsactiviteiten op de omgeving zal niet groter worden. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid bebouwing en verharding slechts beperkt toenemen. Gezien de verlaging van de milieucategorie, de beperkte toename van bebouwingen en verhardingen en de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten in de gebruiksfase redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Toetsing planologisch beschermde natuurwaarden

Het plangebied ligt geheel buiten de provinciale groenstructuur (EHS). Het plangebied sluit niet aan op de EHS of andere gebieden die op provinciaal niveau beschermd zijn. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Toetsing Flora- en faunawet

Flora en vegetatie

Op basis van de veldbezoeken en de provinciale inventarisatiegegevens zijn de verschillende vegetatietypen in het gebied in beeld gebracht en is beoordeeld of hierin beschermde of bedreigde plantensoorten zullen voorkomen. De zuidelijke bosstrook wordt door de herten zo intensief begraasd, dat hierin slechts enkele begrazingstolerante soorten voorkomen. Het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten is hier uit te sluiten. In het onbegraasde deel komt een meer natuurlijke ondergroei tot ontwikkeling. Op de aanwezige kleibodem onder essen- en elzenaanplant is een typische vegetatie met stikstofminnende, schaduwtolerante soorten zoals fluitenkruid, grote brandnetel, speenkruid, braam etc. aanwezig. Deze soorten domineren ook in de wegbermen, slootkanten en overige gras- en ruigtevegetaties. De kans dat hier beschermde of bedreigde soorten voorkomen, is verwaarloosbaar klein.

De watervegetatie in de sloten is matig tot slecht ontwikkeld. In de sloten komen zeer algemene plantensoorten voor zoals gewoon sterrenkroos, klein kroos, mannagras en lisdodde.

Het noordelijke deel van het plangebied is recentelijk vergraven. Vegetatie ontbreekt hier. Het overige deel van het plangebied is verhard of met sierheesters ingeplant. Ook hier is geen natuurlijke vegetatie aanwezig.

Effectenbeoordeling

In het plangebied zijn geen geschikte groeiplaatsen voor beschermde plantensoorten aanwezig. Effecten op wettelijk beschermde soorten zijn daardoor in voldoende mate uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Aan de randen van het plangebied zijn tijdens het eerste veldbezoek diverse zoogdiersporen waargenomen. In de sneeuw zijn prenten van haas en hermelijn gevonden, tevens zijn molshopen en holen van woelrat of bruine rat gevonden. Andere soorten die gebruik zullen maken van het groene deel van het plangebied, zijn egel, huisspitsmuis, vos, bunzing, bosmuis, veldmuis en rosse woelmuis. Deze soorten vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet; voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van de hermelijn in het plangebied is desalniettemin bijzonder: de soort gaat landelijk achteruit en is vermeld op de Rode Lijst (gevoelig). Het voorkomen van hermelijnen is indicatief voor een kleinschalig, afwisselend landschap.

Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten in het plangebied of de omgeving redelijkerwijs uit te sluiten.

Effectenbeoordeling

In het plangebied zijn slechts soorten van beschermingsniveau 1 aanwezig of te verwachten, waarvoor een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Overtreding van de Flora- en faunawet voor grondgebonden zoogdieren is daardoor op voorhand uit te sluiten.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen aanwezig. In de aanwezige bebouwing is het voorkomen van vleermuizen in voldoende mate uit te sluiten, doordat kieren, spleten of andere invliegopeningen ontbreken.

De randbegroeiing in het plangebied is geschikt als onderdeel van een doorlopende grondstructuur in het landschap. Vleermuizen maken gebruik van doorlopende opgaande belastingstructuren om te migreren door het landschap. Dergelijke vliegroutes vormen een belangrijk onderdeel van het functionele leefgebied van vleermuizen. Met name de beplanting aan de zuidzijde (langs de Linge) en de westzijde (langs de boomgaard en aansluitend op bestaande hagen) zijn van belang. De beplantingen vormen daarnaast geschikte foerageergebieden voor vleermuizen.

Effectenbeoordeling

Vanwege de waarde als onderdeel van een (mogelijke) vaste vliegroute voor vleermuizen is het van belang om van de bestaande groenstructuur tenminste een doorlopende bomenrij aan de zuid- en westzijde van het plangebied te handhaven. In de omgeving zijn namelijk weinig alternatieve beplantingsstructuren voorhanden. In de landschappelijke inpassing zal hiermee rekening gehouden worden: aan de westzijde blijft de bestaande groenstructuur intact, aan de zuidzijde blijft om de 20 meter een boom behouden. Dit is voldoende voor het behoud van de functionaliteit voor vleermuizen. In deze groenstrook zal bovendien het gebruik van verlichting moeten worden voorkomen. Hierdoor wordt het functionele leefgebied van vleermuizen in voldoende mate behouden en kan overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen.

Vogels

Het tweede veldbezoek is uitgevoerd in het begin van de broedperiode van vogels. De vogelsoorten die tijdens dit bezoek zijn aangetroffen, zullen in of rondom het plangebied tot broeden komen. In het groen rondom de bebouwing zijn een nest van ekster en van kauw aangetroffen. Andere vogels die waargenomen zijn en in het groen tot broeden kunnen komen, zijn houtduif, merel, zanglijster, roodborst, tijtjaf en koolmees. In de bomen zijn geen roefvogelnesten of nestholten aangetroffen. De bebouwing in het plangebied is ongeschikt voor vogels om in te nestelen vanwege het ontbreken van geschikte invliegopeningen of andere nestgelegenheden zoals pannendaken, dakoverstekken etc.

Tijdens het eerste veldbezoek is een groene specht waargenomen in de bosstrook. Deze soort is vermeld op de Rode Lijst (kwetsbaar). In het plangebied zijn geen geschikte nestbomen voor deze soort aanwezig; de bosstrook vormt echter wel een belangrijk foerageergebied voor deze en andere vogelsoorten.

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels, koloniebroeders en gebouwbewonende vogelsoorten. Andere soorten uit deze categorie zijn niet in het plangebied te verwachten. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Hieronder valt de genoemde groene specht.

Effectenbeoordeling

Door de kap van bomen wordt het functionele leefgebied (foerageergebied) van de groene specht verkleind. Voor deze soort zijn in de omgeving weinig vervangende houtopstanden aanwezig. Op lange termijn zal door herplant volgens de landschappelijke inpassing vervangend leefgebied ontstaan. Op korte termijn kunnen maatregelen genomen worden om de kwaliteit van het resterende groen te verbeteren als foerageergebied. Dit is uitgewerkt in de landschappelijke inpassing.

De nesten van overige vogelsoorten die in het plangebied zullen broeden, zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om beplantingen te rooien in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. In dat geval is overtreding van de Flora- en faunawet voor deze vogelsoorten met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Amfibieën, reptielen en vissen

De sloten in het plangebied vormen een geschikte voortplantingsbiotoop voor algemene amfibiesoorten zoals bruine kikker, middelste groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor strenger beschermde amfibiesoorten, die hogere eisen stellen aan de waterkwaliteit en aan de omgeving van de waterbiotoop, vormen de sloten geen geschikt leefgebied. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied geen leefgebieden van strenger beschermde amfibieën bekend. Hetzelfde geldt voor beschermde reptielensoorten.

In sloten in de Betuwe komt de beschermde vissoort kleine modderkruiper vrij algemeen voor. Er is daarom een redelijke kans dat deze soort in de sloten om het plangebied voorkomt. De kleine modderkruiper stelt weinig specifieke eisen aan de waterbiotoop. Het voorkomen van andere beschermde of bedreigde vissoorten in de sloten is op basis van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur redelijkerwijs uit te sluiten.

Effectenbeoordeling

In het noordelijke deel van het plangebied is een stuk sloot aanwezig dat gedempt zal worden. Momenteel wordt een gerichte inventarisatie naar de kleine modderkruiper uitgevoerd om te beoordelen of als gevolg van de ontwikkeling effecten op deze vissoort kunnen optreden. Wanneer deze soort in de te dempen sloot aanwezig is, kan deze gedempt worden volgens een werkprotocol dat gekoppeld is aan de gedragscode van de Unie van Waterschappen. In het geval dat gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode is namelijk geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. De uitvoerbaarheid van het plan komt door het eventuele voorkomen van deze soort niet in het geding.

Ongewervelde diersoorten

Het voorkomen van beschermde ongewervelde diersoorten in het plangebied is redelijkerwijs uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefgebied. In het plangebied zijn deze omstandigheden niet aanwezig.

Conclusie

Vanwege de waarde als onderdeel van een (mogelijke) vaste vliegroute voor vleermuizen is het van belang om van de bestaande groenstructuur tenminste een doorlopende bomenrij aan de zuid- en westzijde van het plangebied te handhaven. In de omgeving zijn namelijk weinig alternatieve beplantingsstructuren voorhanden. In de landschappelijke inpassing is hiermee rekening gehouden: aan de westzijde blijft de bestaande groenstructuur intact, aan de zuidzijde blijft om de 20 meter een boom behouden. Dit is voldoende voor het behoud van de functionaliteit voor vleermuizen. In deze groenstrook zal bovendien het gebruik van verlichting moeten worden voorkomen. Hierdoor wordt het functionele leefgebied van vleermuizen in voldoende mate behouden en kan overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen.

Overtreding van de Flora- en faunawet kan hierdoor worden voorkomen. Wel is het van belang om de specifieke maatregelen publiek- of privaatrechtelijk vast te leggen, zodat de feitelijke uitvoering kan worden gewaarborgd. Deze maatregelen worden in dit geval privaatrechtelijk geborgd. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan groenbestemmingen opgenomen, alsmede een minimaal percentage groenvoorzieningen van 10% in de bedrijfs- en verblijfsbestemming.

Een gerichte inventarisatie naar de kleine modderkruiper is nodig om te beoordelen of als gevolg van de ontwikkeling effecten op deze vissoort kunnen optreden. Wanneer deze soort in de te dempen sloot aanwezig is, kan deze gedempt worden volgens een werkprotocol dat gekoppeld is aan de gedragscode van de Unie van Waterschappen. In het geval dat gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode is namelijk geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. De uitvoerbaarheid van het plan komt door het eventuele voorkomen van deze soort niet in het geding.

4.2 Archeologie

Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft RAAP voor de gemeente Neder- Betuwe een archeologische waarden- en verwachtingskaart vervaardigd: "Archeologische monumentenzorg in de gemeente Neder-Betuwe, 11 december 2008, RAAP-rapport 1665". Het is een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied. De archeologische waarden- en verwachtingskaart is voor toepassing op beleidsmatig, gemeentelijk niveau vertaald naar een beleidskaart. De archeologische beleidskaart dient te worden gebruikt als de beleidsmatige onderlegger bij het opstellen van nieuwe en te herziene bestemmingsplankaarten. De kaart is van een zodanig gedetailleerd schaalniveau (1:10.000) dat deze direct van toepassing is voor afwegingen op perceelsniveau. In de legenda staat kort aangegeven wat het gewenste beleid is.

In het plangebied is sprake van de archeologisch waardevolle gebieden Raap cat. 5, 6 en 9. Ter bescherming van de potentiële archeologische waarden in deze zone's zijn respectievelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen op de verbeelding. Voor deze gebieden geldt bij bouwwerkzaamheden respectievelijk dat:

Uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m². (Waarde – Archeologie 3);
- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m². (Waarde – Archeologie 4).

Met dien verstande dat het voorgaande niet geldt voor zover het bouwen in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.

Met onderhavig bestemmingsplan is vervangende of toe te voegen bebouwing op het terrein mogelijk. Wordt de bebouwing gerealiseerd in gebieden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zal steeds getoetst worden aan de daaraan verbonden voorwaarden. Daarbij zal in deze gebieden eerst het grondbeslag en de diepte van de bouwactiviteit inzichtelijk gemaakt worden. Indien bepaald is dat de bouwactiviteit de ondergrens behorende bij de categorie overschrijdt, is het vereist een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terreindeel in voldoende mate is vastgesteld.

Voor het terreindeel dat door verlegging van de Walenhoekseweg onderdeel uitmaakt van plangebied is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij de aanleg van het weg cunet zijn destijds archeologische sporen uit de Romeinse tijd aangetroffen. Op grond hiervan is besloten om de werkzaamheden verder archeologisch te laten begeleiden. Ter voorbereiding aan de archeologische begeleiding is door Terra Archeologie een programma van eisen² opgesteld. De werkzaamheden zijn conform het programma van eisen uitgevoerd (onder andere archeologische begeleiding), Archeologische vondsten zijn veilig gesteld en het terrein is vrijgegeven voor toekomstige bouwwerkzaamheden. Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er voor dit terreindeel geen belemmeringen meer. Daarom is er ook geen dubbelbestemming voor dit deel van het plangebied opgenomen.

² Archeologisch onderzoek/Archeologische begeleiding Kesteren-Walenhoekseweg, Programma van Eisen, Terra Adviseurs, 4 november 2011

4.3 Cultuurhistorie

Inleiding

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie. Sinds 1 januari 2012 is een cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden en het beschrijven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten, in het op te stellen bestemmingsplan wordt omgegaan.

Historische ontwikkeling plangebied

Het plangebied is tot de jaren '60 van de vorige eeuw in gebruik geweest als polder- en agrarisch gebied. Op de kadastrale kaart 1811-1832 is te zien dat rivier de Linge het poldergebied aan de zuidzijde begrenst. Over het terrein, als scheiding tussen twee gemeenten loopt een dijkstructuur die gebruikt wordt als verbindingsweg. Over de Linge, nu ten zuidoosten van de planlocatie, is in 1811-1832 al de Ochtensche brug aanwezig. Over de brug loopt de verbindingsweg tussen de kernen Ochten en Kesteren.

De dijkstructuur over het terrein blijft tot na de tweede wereldoorlog op het terrein aanwezig. Wel verliest de structuur zijn verbindingsfunctie doordat omliggende structuren de verbindende- en verkeersfunctie overnemen. Na de aanleg van de snelweg A15 in de jaren '60 van de vorige eeuw wordt het poldergebied doorsneden en wordt de planlocatie aan de noordzijde verder afgebakend. Ook de oude dijkstructuur wordt daardoor voor een deel (aan de westzijde, buiten het plangebied) doorsneden. Na aanleg van de bebouwing behorende tot het veilingterrein (vanaf eind jaren '80 van de vorige eeuw) verdween ook de dijkstructuur in het straat- en bebouwingsbeeld.

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Binnen en aangrenzend aan het plangebied zijn behoudens rivier de Linge geen verdere cultuurhistorische waarden meer zichtbaar aanwezig. De loop van de oude dijkstructuur is door de aanleg van bebouwing in het gebied, vanaf eind jaren '80, verdwenen.

Conclusie Cultuurhistorie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn geen waarden aanwezig waar in de uitwerking van het bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.



Kadastrale kaart 1811-1832 (bron: watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1871 (bron: watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1909 (bron: watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1957 (bron: watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1966 (bron: watwaswaar.nl)

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding

5.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Gelderland, het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, Het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit);
- Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Het *Waterplan* van gemeente Neder-Betuwe kan gezien worden als het samenvattend gemeentelijk Waterhuishoudingsplan op hoofdlijnen, waarin de gemeente haar beleid ten aanzien van het waterbeheer en -gebruik vastlegt. Dit beleid geeft enerzijds een visie op de ruimtelijke inpassing van watertaken en de organisatie van het waterbeheer en anderzijds een programma van activiteiten waarmee de wateropgave voor de toekomst wordt afgedekt. Het waterplan geeft hierdoor een samenhang aan andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt, zoals het baggerplan, waterhuishoudingsplannen, rioleringsplannen en afkoppelplannen. Bovendien schept het waterplan randvoorwaarden en uitgangspunten voor milieu- en RO-plannen binnen de gemeente.

5.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkeling

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit Kalkloze poldervaaggronden. Het moedermateriaal is jonge rivierklei, waarbij de bodem . Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft zware klei en het overige deel van het gebied bestaat de bodem bestaat uit zavel en lichte klei. Het maaiveld varieert in hoogte van ligt op ca. 25,85 m +NAP tot ca. 6,6 m +NAP.

Het grootste deel van het plangebied heeft grondwatertrap V. Het noordwesten heeft grondwatertrap III en het zuidwesten heeft grondwatertrap VI³. Grondwatertrap III en V hebben en heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 235-40 cm beneden maaiveld en een . Grondwatertrap III heeft gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 80-120 cm beneden maaiveld en grondwatertrap V heeft een GLG van meer dan circa 120 100 cm beneden maaiveld. Grondwatertrap VI heeft een GHG van 40-80 cm beneden maaiveld en een GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied zijn diverse waterlopen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is de Linge gelegen. Deze watergang ligt geheel buiten het plangebied en is alhier onbedijkt (niet voorzien van kaden). De onderhoudszones van de Linge liggen ook buiten het plangebied. De watergang ten noorden van de Lingeweg is een A-watergang, net zoals de watergang ten westen van het plangebied. Deze watergang ligt ook volledig buiten de plangrenzen. Dit geldt ook voor de onderhoudszones. Langs de huidige Walenhoekseweg was een B-watergang gelegen, die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is gedempt.

Riolering

Het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein De Walenhoek heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel, het zuidelijke deel heeft een gescheiden stelsel.

³ . Op www.bodemdata.nl zijn de grondwatertrappen weergegeven.

5.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling

Waterkwantiteit

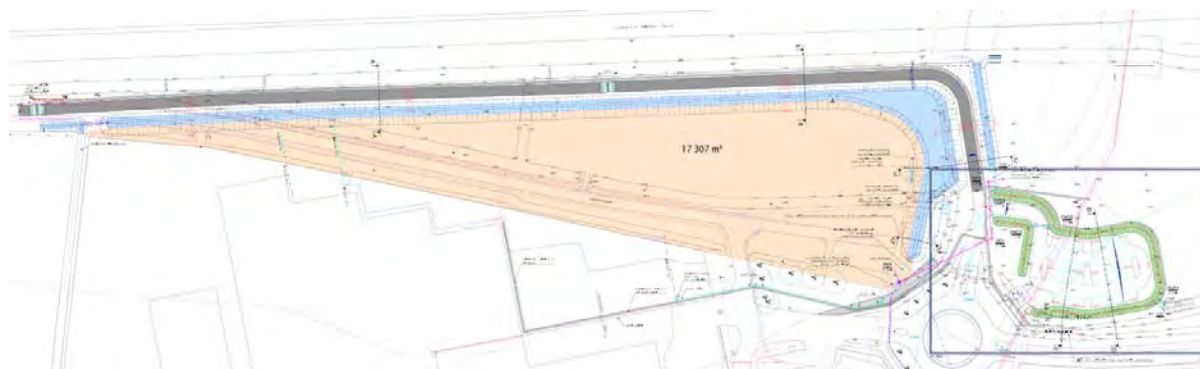
Onderhavig plan maakt de uitbreiding van verharde oppervlakken juridisch planologisch mogelijk. Door de toevoeging van het nieuwe bestemmingsplan is een uitbreiding van de bebouwingen en terreinverhardingen in relatie tot de noodzakelijke watercompensatie voorzien.

In het kader van de waterhuishouding zullen de navolgende uitgangspunten gaan gelden:

- Al het dakwater wordt rechtstreeks geloosd op de dichtstbijzijnde watergang;
- Voor alle nieuw aan te brengen terreinverhardingen geldt dat het water via een lamellenfilter zal worden geloosd op de dichtstbijzijnde watergang;
- Al het vuilwater in het plangebied zal worden geloosd op de riolering van de gemeente Neder-Betuwe.

Ten behoeve van deze ontwikkeling, alsmede de ontwikkeling van de naastgelegen carpoolplaats is een wateropgave bepaald voor de algehele ontwikkeling. De wateropgave als gevolg van een toename van verharde oppervlakken van 14.100 m² nieuw verhard oppervlak is berekend door BOOT. De wateropgave geldt voor deze toename alsmede het dempen van enkele watergangen.

In de beoogde situatie heeft het aan de noordzijde gelegen deel dat onderdeel zal gaan uitmaken van het bedrijventerrein een verbeterd gescheiden stelsel. Ten behoeve van de hemelwaterafvoer wordt aan de noordzijde van het terrein een omvangrijke watergang aangelegd. Door BOOT is een notitie advies waterhuishouding opgesteld waarin de omvang en dimensionering van de beoogde watergang (en wadi buiten de plangrenzen) wordt gemotiveerd.



Ligging beoogde watergang

De beoogde watergang en vijverpartij zullen in de toekomstige situatie een A-status verkrijgen. De beheer- en eigendomsgrens van het waterschap zal op de waterlijn bij 0,30 meter peilopzet (zuidzijde watergang en westzijde vijverpartij) komen te liggen. De natuurvriendelijke oevers zullen verspreid over de percelen worden aangelegd. De eigenaar zal deze natuurvriendelijke oevers onderhouden.

Waterkwaliteit

Op het bedrijventerrein De Walenhoek worden bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 3.2. toegelaten. De activiteiten van de bedrijven kunnen invloed hebben op de waterkwaliteit. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen hemelwater en afvalwater.

Het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein De Walenhoek heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het aan de noordzijde gelegen gedeelte dat onderdeel zal gaan uitmaken van het bedrijfsterrein krijgt ook een verbeterd gescheiden stelsel. Dit stelsel wordt gebruikt voor het huishoudelijk afvalwater. De lozing van bedrijfsafvalwater op het verbeterd gescheiden stelsel moet geschieden volgens de regels van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo).

Het hemelwater is afkomstig van daken, wegen en overig terrein. Het hemelwater afkomstig van daken is schoon en kan rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd worden, mits er geen uitlogende materialen gebruikt worden. Het water wat afkomstig is van wegen kan via bermpassage of filtering geloosd worden op het oppervlaktewater.

De omgang met het hemelwater afkomstig van de bedrijfspercelen is afhankelijk van de bedrijvigheid. Voor bedrijven vallend onder milieucategorie 1 en 2 mag het hemelwater afkomstig van de terreinverharding via filtering of bermpassage geloosd worden op het oppervlaktewater. Voor bedrijven vanaf milieucategorie 3 geldt dat het water afkomstig van de terreinverharding via een verbeterd gescheiden rioolstelsel geloosd moet worden.

5.4 Overleg Waterschap Rivierenland

De waterhuishoudkundige inrichting is besproken met het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de waterhuishoudkundige inrichting.

5.5 Vertaling verbeelding en regels

De A-watgangen worden van insteek tot insteek op de verbeelding bestemd als 'Water'. Voor de beschermingszones van 4 meter worde op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen. In het overleg tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer is afgesproken dat het talud van de A-watgang grenzend aan het bedrijventerrein deels een C-status krijgt. De waterbestemming vanaf de grens tussen A- en C-watgang geldt tot aan de insteek aan de overzijde. Het gedeelte C-watgang en de keurzone aan de noord- en oostzijde krijgen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen', De duiker aan de noord-westzijde in de A-watgang heeft een dubbelbestemming op de verbeelding.

nieuwe watgang wordt op de verbeelding bestemd als 'Water'. Hierbij zijn inbegrepen de natuurvriendelijke oevers. Over de waterbestemming is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen. Deze dubbelbestemming borgt dat het waterstaatkundige belang altijd prevaleert boven andere belangen zoals de belangen van groen en vegetatie in de oevers.

Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische aspecten

6.1 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

De huidige en toekomstig toegestane bedrijfsactiviteiten hebben behalve verkeer geen uitstoot van vervuilende stoffen. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige ministerie van VROM, thans het ministerie van I&M, in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor onderhavig plan is de toename verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling berekend (zie separate bijlage). Uit de toets blijkt dat de toename van het verkeer 241 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag bedraagt. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			241
Aandeel vrachtverkeer			22,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$		0,83
	PM_{10} in $\mu g/m^3$		0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$			1,2

Conclusie:

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;

geen nader onderzoek nodig

6.2 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidsinvloedssfeer van de bestaande wegen (incl. A15) en de spoorlijn. Er wordt door de gemeente een nieuwe ontsluitingsstructuur van de Walenhoekseweg gerealiseerd, parallel aan de A15, die op de bestaande structuur wordt aangesloten. De nieuwe locatie van de Walenhoekseweg ligt buiten het plangebied. Het verleggen van deze weg valt niet binnen het kader van het voorliggende bestemmingsplan en heeft gezien de afstand tot de A15 enerzijds en de meest nabij gelegen woningen anderzijds geen enkele merkbare invloed op de geluidsbelasting van de woningen.

In dit bestemmingsplan worden voorts geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Wel worden er kantoorfuncties mogelijk gemaakt, maar deze zijn ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie. De uitbreiding van het bedrijventerrein is relatief beperkt (het nieuw te bebouwen deel langs de A15 heeft immers reeds een bedrijfsbestemming en het bestaande deel heeft reeds een veilingbestemming, welke een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking heeft als een bedrijfsbestemming), waardoor een toename van het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt blijft. Een akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï) is derhalve niet noodzakelijk.

6.3 Bodemkwaliteit

De (afgegraven) grond ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied (toe te voegen aan het bedrijventerrein) is schoon opgeleverd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

6.4.1 Beleidsvisie Externe Veiligheid Neder-Betuwe

De gemeente Neder-Betuwe heeft door middel van de Beleidsvisie externe veiligheid⁴ een toetsingskader vastgesteld dat duidelijkheid biedt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties⁵. Generieke beleidsuitspraken:

- Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden.
- In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd.
- Op bedrijventerreinen en in het landelijk gebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime dan in woonwijken. In deze terreinen is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
- Ten aanzien van de vestiging van risicovolle bedrijven geldt zowel voor bedrijventerreinen als het landelijk gebied een 'nee, tenzij principe'. Dat type bedrijven wordt niet toegestaan, tenzij het bestuur hiervoor expliciet toestemming verleent, nadat een bestuurlijke afweging heeft plaatsgevonden.
- Bij het beoordelen van risicosituaties rondom risicovolle bedrijven, transportassen en buisleidingen worden het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.
- Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben bronmaatregelen de voorkeur boven effectmaatregelen.
- De gemeente wil op de hoogte zijn van de risico's en de effecten op haar grondgebied en neemt op basis hiervan maatregelen.

Transportassen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas worden (steden)bouwkundige maatregelen in overweging genomen. In het gebied dat op meer dan 200 meter van een transportas ligt worden geen (steden)bouwkundige maatregelen wegens externe veiligheid, genomen, tenzij nieuwe wet- en regelgeving een andere afstand voorschrijft. Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden buiten deze toetsingszones nog wel maatregelen op het gebied van beheersbaarheid (zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid) overwogen (bijv. wegenplan).

⁴ Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Neder-Betuwe, Haskoning, 2 juli 2009

⁵ Er is sprake van een nieuwe situatie indien een Wet milieubeheervergunning dient te worden aangevraagd waarbij externe veiligheid een rol speelt of wanneer een (bestemmingsplan)procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gevoerd wordt.

6.4.2 Risicovolle activiteiten in plangebied en omgeving

Volgens de risicokaart en de Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Neder-Betuwe zijn er in de directe omgeving van het plangebied de volgende risico's aanwezig:

- Het bedrijf Van Soest, Meezendreef 5, Kesteren (ammoniakoelinstallatie < 1.500 kg), vanwege de aanwezigheid van deze ammoniakinstallatie valt het bedrijf niet onder het Bevi. Het bedrijf heeft een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van een grotere ammoniakkoelinstallatie (3500 kg) en komt hiermee wel te vallen onder het Bevi.
- Aardgastransportleiding (N-574-10-KR);
- Het bedrijf Fruitmastersgroep U.S. (koelhuis, geen ammoniak als koelmiddel, maar middels HCFC's), Ochten, ligt binnen het plangebied, valt niet onder het Bevi;
- Rijksweg A15;
- Betuweroute.

Het bedrijf Van Soest en de aardgastransportleiding liggen op voldoende afstand van de ontwikkeling, beide op een afstand van meer dan 200 meter en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Op basis van de omschrijving van de installatie in de vergunningaanvraag (bedrijf Van Soest) valt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over het plangebied, en is het groepsrisico niet relevant.

In het plangebied zelf komen geen Bevi-inrichtingen voor en deze worden in de regels van dit bestemmingsplan expliciet uitgesloten. In het plangebied worden bedrijven (m.n. bedrijfshallen voor lokale bedrijvigheid, maximaal milieucategorie 3.2) en ondergeschikte kantoor delen toegestaan. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen 'Betuweroute VeterPlus' en 'Uitbreiding Veiling R.W.M. 1992' bestendigd en aan de randen opgerekt. Het bebouwingspercentage is voor beide bebouwingsvlakken 80%. In het bestemmingsplan 'Betuweroute VeterPlus' is eveneens een bebouwingspercentage van 80% mogelijk. Hiermee wordt slechts voor een beperkt percentage, in het gebied dat valt binnen de invloedsszone van de A15 en de Betuweroute meer bebouwing mogelijk gemaakt. Het bouwvlak (huidig en zoals opgenomen in dit bestemmingsplan) dat binnen toetsingszone van de A15 en de Betuweroute ligt, kan met bedrijfshallen voor maximaal 30.000 m² bebouwd worden. Aan ondergeschikte kantoor delen (meerdere bouwlagen) zal ongeveer 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte mogelijk zijn.

Rijksweg A15

Plaatsgebonden risico

In bijlage 5 bij de cRnvgs is voor wegvak G16 (afrit 34 Echteld – knpValburg) is een afstand van 30 meter (veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg) vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer buiten 30 meter vanaf het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De afstand tussen het bouwvlak dat op de verbeelding opgenomen is en het midden van de weg is meer dan 30 meter.

Plasbrandaandachtsgebied

Uit het Basisnet Weg blijkt dat voor de A15 sprake is van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van de weg. Deze afstand geldt alleen voor nieuwe situaties en kwetsbare objecten. Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het plasbrandaandachtsgebied. Bij het realiseren of veranderen van bouwwerken binnen het plasbrandaandachtsgebied moeten maatregelen getroffen worden aan bouwwerken ter bescherming van personen tegen een plasbrand. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en treden in werking als het Besluit transportroutes externe veiligheid in werking treedt (naar verwachting begin 2013). De afstand tussen het bouwvlak dat op de verbeelding opgenomen is en de rand van de weg is meer dan 30 meter.

Groepsrisico

Bij bouwplannen binnen 200 meter van de A15 moet het groepsrisico onder bepaalde omstandigheden verantwoord worden, als het groepsrisico toeneemt en/of boven een bepaalde waarde uitkomt. Uit het Basisnet Weg (bijlage 7) blijkt dat voor de A15, wegvak G16, sprake is van een groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In de beleidsvisie externe veiligheid gemeente Neder-Betuwe is opgenomen dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden binnen de toetsingszone van 200 meter van de A15 verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden en dat (steden)bouwkundige maatregelen in overweging worden genomen. In de subparagraaf verantwoording groepsrisico zal deze verantwoording plaatsvinden.

Betuweroute

Plaatsgebonden risico/veiligheidszone

Langs de Betuweroute is een veiligheidszone van 30 meter vastgesteld (Tracébesluit 1996) waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. De afstand tussen het bouwblok dat op de verbeelding opgenomen is en de buitenste spoorstaaf is meer dan 30 meter.

Plasbrandaandachtsgebied

Uit het Basisnet Spoor blijkt dat voor de Betuweroute sprake is van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Deze afstand geldt alleen voor nieuwe situaties en kwetsbare objecten. Bouwen is in dit gebied mogelijk, mits voldoende en zorgvuldig beargumenteerd. De afstand tussen het bouwblok dat op de verbeelding opgenomen is en de buitenste spoorstaaf is meer dan 30 meter.

Groepsrisico

In het Basisnet Spoor is berekend dat voor de Betuweroute, spoorvak 202040, sprake is van een groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Bij bouwplannen binnen 200 meter van het spoor moet de hoogte van het groepsrisico verantwoord worden en de mogelijkheden van zelfredzaamheid en hulpverlening daarbij in beeld gebracht worden. In de subparagraaf verantwoording groepsrisico zal deze verantwoording plaatsvinden.

6.4.3 Verantwoording groepsrisico

Hoogte groepsrisico

Door dit bestemmingsplan zal de planologische situatie heel beperkt wijzigen (oprekken van de randen). Voor bedrijfshallen met een vloeroppervlakte van maximaal 30.000 m² geldt op basis van kengetallen een personendichtheid van 300. Voor de ondergeschikte kantoordelen (meerdere bouwlagen) geldt op basis van kengetallen een personendichtheid van 30. Dit betekent totaal een personendichtheid van 330 personen in de toetsingszone van de A15 en de Betuweroute. Het aantal personen zal door dit bestemmingsplan niet veranderen. Voor zowel de A15 als de Betuweroute, is het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van calamiteiten en maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Door verlegging van de huidige Walenhoekseweg wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid. Hierdoor kan nieuwe bebouwing op het terrein gerealiseerd worden. Deze bebouwing is reeds mogelijk in het bestemmingsplan 'Betuweroute VeterPlus' dat voor het terreindeel vigeert. Op het terrein zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Ondergeschikte kantoordelen zijn mogelijk.

Op het terrein werken of komen personen te werken die geacht worden zelfredzaam te zijn. De stedenbouwkundige opbouw van het terrein zorgt er in ieder geval voor dat personen via de centrale ontsluitingsroute van het terrein worden verplaatst. Bij eventuele calamiteiten op de A15 of de Betuweroute is het dus mogelijk om personen snel vanuit de gebouwen van deze weg en het spoor af te verplaatsen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat het terreindeel dat grenst aan de A15 een representatieve uitstraling krijgt. Dit zal voornamelijk in de architectuur van de panden tot uitdrukking worden gebracht. Door deze te positioneren langs de A15 kan in functionele zin een bijdrage worden geleverd aan de gewenste ruimtelijke opbouw van het terrein. In het kader van externe veiligheid is het positioneren van kantoordelen richting de A15 minder wenselijk, maar via de centrale ontsluitingsroute (verzekerd middels een verkeersbestemming) kan bij eventuele calamiteiten op de A15 weggevlucht worden van diezelfde A15.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 23 oktober 2012 (bijlage 6) advies uitgebracht over het bestemmingsplan. In het advies is aangegeven dat de veiligheidsregio het voor dit bestemmingsplan niet opportuun acht om een uitgebreide beschouwing te maken van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid, omdat de wijziging van de vigerende bestemming slechts zeer beperkte gevolgen zal hebben voor de externe veiligheidsrisico's.

De veiligheidsregio geeft een aantal mogelijke maatregelen aan ter beheersing van de risico's. Deze maatregelen zijn overgenomen en per maatregel is aangegeven hoe hiermee omgegaan wordt.

- Bij (vervangende) nieuwbouw op het voormalige veilingterrein de afstand tussen de risicobronnen en de bebouwing zo groot mogelijk maken/houden.

De bebouwing is buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de A15 en de Betuweroute gesitueerd en voldoet daarmee aan de wettelijke vereisten. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie reeds bedrijfsbebouwing toe.

- Het zoveel mogelijk beperken van het aantal personen dat op het terrein aanwezig kan zijn bijvoorbeeld door de maximale bebouwingshoogten en/of het maximale bruto vloeroppervlak te beperken.

In de regels van het bestemmingsplan zijn maximale maatvoeringen en maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Tevens is zelfstandige kantoorvestiging uitgesloten.

- Het zoveel mogelijk beperken van gevelopeningen aan de zijde van de risicobronnen om aanwezige personen zoveel mogelijk te beschermen tegen een mogelijke brand of explosie.

Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan de positie van de gevelopeningen te regelen. Gezien de geluiduitstraling van de A15 en de Betuweroute is het voor de toekomstige bebouwing niet aannemelijk dat gevelopeningen aan die zijde worden gerealiseerd.

- Het uitsluiten van gebruik van gebouwen door verminderd of niet-zelfredzame personen. Hierbij valt te denken aan gebruik door een sociale werkplaats of kinderopvang als onderdeel van een (te vestigen) bedrijf.

Het gebruik van het gebied ten behoeve van kwetsbare objecten is uitgesloten.

- Het realiseren van vluchtwegen die aanwezige personen in de gelegenheid stellen om haaks op de risicobron te voet te vluchten.

Aan de noordzijde van het plangebied, in de westelijke punt is een bestaande vluchtroute aanwezig. In de navolgende afbeelding is deze met een blauwe pijl aangegeven. Deze vluchtroute blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het is daardoor nog mogelijk om vanaf het bedrijventerrein, langs de noordelijke groenzone de Walenhoekseweg te bereiken. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein, is het eveneens mogelijk een vluchtroute te creëren, door de groene rand, naar de Lingedijk. In de navolgende afbeelding is deze route indicatief ingetekend. De instandhouding van tenminste één calamiteitenroute richting de Line in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.



- Eventueel aanwezige mechanische ventilatie voorzien van een mogelijkheid om deze centraal uit te schakelen in geval van vrijkomen van een toxische stof.

Het is niet mogelijk om mechanische ventilatie te regelen in het bestemmingsplan. Dit is een aspect dat bij de (nieuw)bouw van aan de orde komt.

- Actief communiceren over de risico's van (het transport van) gevaarlijke stoffen en het bevorderen van het opnemen van externe veiligheidsscenario's in BHV-plannen van de (toekomstige) gebruikers van het voormalige veilingterrein.

Dit is een aspect dat niet in een bestemmingsplan te regelen is.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁶

⁶ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. 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 of kantoren) voor. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. 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).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200

Door middel van bedrijven en milieuzonering wordt voorkomen dat de nieuwe invulling van het plangebied hinder gaat opleveren voor bestaande milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving. Dit gebeurt door het houden van voldoende afstand tussen de bedrijven en de woningen.

Bij deze ontwikkeling wordt het bedrijventerrein opnieuw bestemd en ingericht. Er zijn reeds bestaande woningen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Voorgesteld wordt om de woningen te beschermen en inwaarts te zoneren.

Rekening houdend met de voornoemde richtafstanden is aan de zuid-, en oostrand (zone vanuit de Linge en de Cuneraweg) tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Hiermee wordt de benodigde richtafstand tot de bestaande woningen in acht genomen. In het overige deel van het plangebied is tot en met milieucategorie 3.2 toegelaten. Daarbij wordt de milieucategorie van de bestaande bedrijvigheid gerespecteerd. Er zijn dan ook geen negatieve effecten op de omliggende woningen op dit onderdeel.

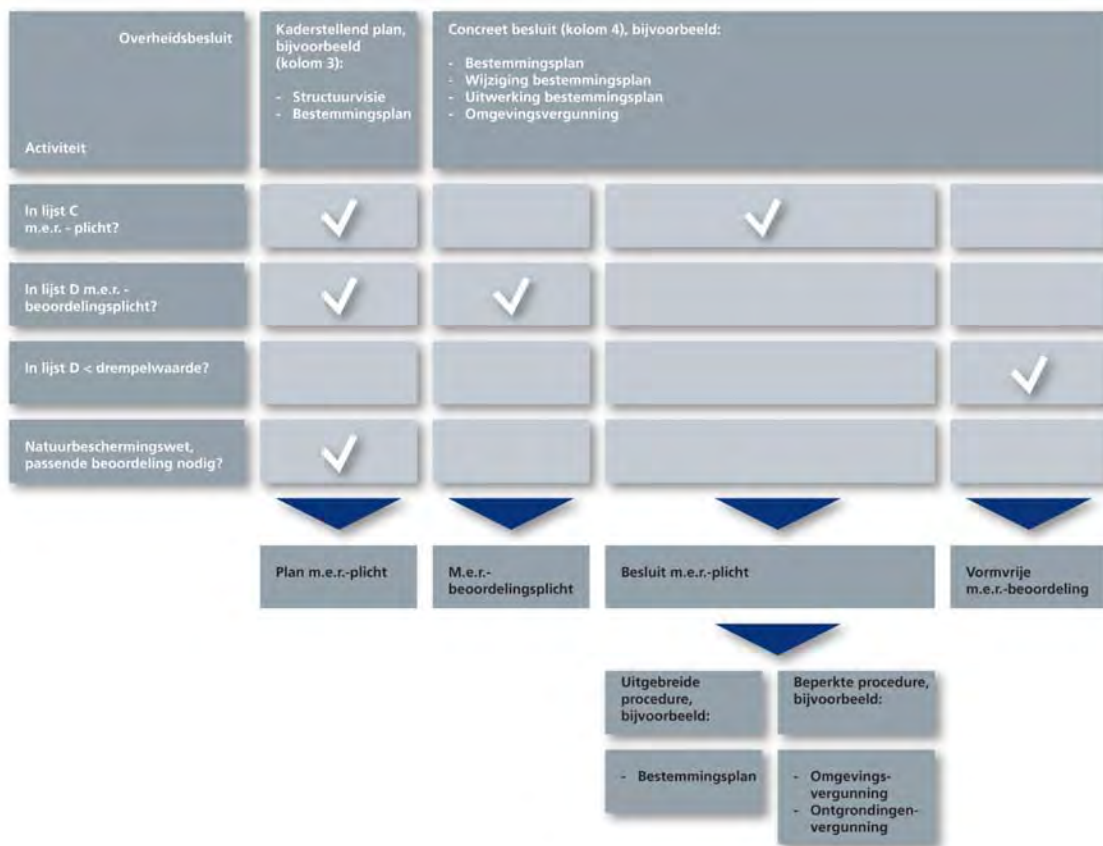
6.6 M.e.r.-plicht?

M.e.r.-plicht?

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden; dan is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) nodig.

Het MER wordt gekoppeld aan een besluit op aanvraag als een vergunning of aan een besluit van een bestuursorgaan inzake de vaststelling van bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het MER is een openbaar document waarin zo objectief mogelijk is beschreven welke milieueffecten zijn te verwachten wanneer een bepaalde activiteit wordt ondernomen. In het MER wordt ook aangegeven welke mogelijke alternatieven er zijn en wat daarvan de milieueffecten zijn.

De te volgen procedure is afhankelijk van de activiteit, de omvang van de activiteit, het te nemen besluit en de ligging van activiteit.



Plan-m.e.r.-plicht?

Een bestemmingsplan is plan-m.e.r.-plichtig als het een kaderstellend plan is voor een later m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit. In dit bestemmingsplan is geen sprake van een kaderstellend plan. Het bestemmingsplan geeft namelijk een rechtstreekse bouwtitel. Er is daarnaast ook sprake van een plan-m.e.r.-plicht wanneer een passende beoordeling op basis van de Natuurbeschermingswet nodig is. Dit is het geval bij ontwikkelingen die mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.⁷

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal, ligt op circa 1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Voorts is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn op circa 3,5 kilometer van het plangebied gelegen. Het Natura 2000-gebied Het Binnenveld ligt op circa 9,5 kilometer. Overige wettelijk beschermde natuurgebieden liggen verder dan 10 kilometer van het plangebied.

Bij een beoordeling van effecten wordt onderscheid gemaakt in de aanleg- en de gebruiksfase. In de aanlegsituatie kunnen versturende factoren zoals verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteiten optreden. Gezien de afstand tussen plangebied en de Natura 2000-gebieden en de bestaande bewoning in het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten door versturende activiteiten in de aanlegfase uit te sluiten.

In de gebruiksfase wordt het mogelijk dat zich op het bedrijventerrein enkele nieuwe bedrijven vestigen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het toestaan van bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 3.2, wat overeenkomt met de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 4.1 toegestaan. De impact van bedrijfsactiviteiten op de omgeving zal niet groter worden. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid bebouwing en verharding slechts beperkt toenemen. Gezien de verlaging van de milieucategorie, de beperkte toename van bebouwingen en verhardingen en de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten in de gebruiksfase redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit

⁷ Voor een uitgebreide beschrijving van de (effecten op de) nabijgelegen Natura 2000-gebieden verwijzen wij naar de flora- en faunaparagraaf.

het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming. Een plan-m.e.r.-plicht is voor wat betreft de Natuurbeschermingswet dan ook niet aan de orde.

Besluit-m.e.r.-plicht?

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is niet opgenomen in lijst C van het Besluit m.e.r. en daarmee niet m.e.r.-plichtig.

Wel is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. en is m.e.r.-beoordelingsplichtig in die gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De oppervlakte van het bedrijventerrein is 10,3 hectare en ligt onder de drempelwaarde zoals opgenomen in kolom 2, namelijk 75 hectare. Er is sprake van een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In dit geval gaat het om de uitbreiding van een bedrijventerrein. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is direct m.e.r.-beoordelingsplichtig in die gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer (D 11.3 Bijlage bij het Besluit m.e.r.).

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 4.1 volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal', ligt op circa 1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied is aangewezen voor de habitattypen:

- H4030: Slikkige rivieroever;
- H7110: Stroomdalgraslanden;
- H7120: Glanshaver- en vossenstaarthooilanden;
- Vochtige alluviale bossen.

Daarnaast is het gebied aangewezen voor de habitatrichtlijnsoorten bever, elft, grote modderkuiper, kamsalamander, rivierprik, zalm en zeeprik en voor diverse vogelsoorten (niet-broedvogels).

Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied ligt de kern Ochten. Gezien deze afstand en de bestaande bewoning in het tussenliggende gebied zijn versturende activiteiten in de aanlegfase uit te sluiten. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid bebouwing en verharding slechts beperkt toenemen. Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zoals versnippering, verontreiniging, verandering in de hydrologie en verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit zijn daardoor redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4, 5 en 6 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor het bedrijventerrein De Walenhoek. In het bestemmingsplan is gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij uit te werken bestemmingen wel het geval is.

Er is wel gebruik gemaakt van een globale bestemming, namelijk 'Bedrijventerrein'. Het kaartbeeld dat bij een dergelijke bestemming hoort, geeft alleen noodzakelijk geachte aanwijzingen omtrent de gewenste invulling van de gronden. Een deel van de globaliteit wordt ingeleverd in de regels die een meer gedetailleerd beeld geven van de gewenste invulling van de gronden. Echter, een zekere mate van vrijheid blijft bestaan.

Hieronder wordt de juridische regeling nader uiteengezet.

7.2 Systeem van regels

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

Leeswijzer bij de regels

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een artikel met regels omtrent de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz;
- afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels: deze regeling maakt het mogelijk om onder bepaalde aangegeven voorwaarden af te wijken van de bouwregels;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen;
- een afwijkingsregeling voor ander gebruik.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- antidubbeltelregel;
- algemene gebruiksregels; deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- algemene afwijkingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene wijzigingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels; in deze bepaling is de procedure opgenomen die moet worden gevolgd bij het toepassen van de in de regels opgenomen afwijkingsmogelijkheden;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- het overgangsrecht: aangesloten is bij de overgangsrecht zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- slotregel: geeft de naam van het plan weer.

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

7.3 Bestemmingsregeling

Bedrijventerrein

Het deel van het plangebied dat bestemd is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Walenhoek, is bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn lokale bedrijven, vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Lijst van bedrijven met een maximale omvang van 2.500 m² toegestaan, met dien verstande dat voor bestaande bedrijfsactiviteiten (zoals aangegeven in bijlage 2 bij de regels) geen maximale omvangsbeperking geldt. Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden nieuwvestiging van bedrijven tot maximaal 5.000 m² mogelijk te maken.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels een afwijkings- en wijzigingsmogelijkheid van het bestemmingsplan opgenomen voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de massa van de bebouwing, zoals hoogten, bebouwingspercentage, e.d. Van deze bouwregels is afwijking door middel van een omgevingsvergunning mogelijk voor wat betreft het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak voor nieuwvestiging van bedrijven tot maximaal 5.000 m². Het gemeentebestuur mag de omgevingsvergunning alleen verlenen als aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Zo is bijvoorbeeld een verklaring van geen bedenkingen van de Gedeputeerde Staten van Gelderland vereist en dient het binnen het provinciale beleid te passen.

Voorts zijn speciale inrichtingseisen opgenomen voor de beeldkwaliteit van de zone langs de A15 en Cuneraweg (o.a. voor buitenopslag). Deze zone is als aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldbepalende zone' op de verbeelding opgenomen.

Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toekomstige ontsluiting' opgenomen. Op deze locatie staat momenteel nog een loods, welke op termijn gesloopt zal gaan worden om de toekomstige centrale ontsluiting van het gebied te realiseren. Wanneer deze loods exact gesloopt zal gaan worden, is echter nog niet duidelijk. Vandaar dat er nog een bestemming 'Bedrijventerrein' aan deze locatie gegeven is. Indien de loods echter gesloopt is, mag er geen bebouwing teruggebouwd worden. Ook mogen de gronden dan uitsluitend nog gebruikt worden ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein, met de daarbij behorende voorzieningen.

Groen

Aan de noord- en noordoostkant van het plangebied is een groenzone geprojecteerd. Deze groenzone zorgt voor een versterking van het groene karakter van de zone langs de A15/Cuneraweg. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximale hoogtes zijn in de regels weergegeven.

Groen – Afschermend groen

Aansluitend op de hiervoor beschreven groenbestemming, is langs de westelijke en zuidelijke zijde van het plangebied een brede groenzone met afschermend groen gepland. Deze bestemming is gericht op hoogopgaande beplanting en dient voor de afscherming van het plangebied, waardoor het terrein landschappelijk ingepast wordt. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximale hoogtes zijn in de regels weergegeven.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de (interne) ontsluitingswegen die op het bedrijventerrein worden gerealiseerd. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximale hoogtes zijn in de regels weergegeven.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de het aan te leggen oppervlaktewater aan de noordzijde van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken; beeldende kunstwerken en vijvers; één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d. Binnen de waterbestemming valt derhalve het oppervlaktewater zelf, alsmede de onderhoudspaden (keurzones). Deze laatste worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' (zie onder).

Waarde – Archeologie 3 en 4 (dubbelbestemming)

Door middel van het opnemen van de dubbelbestemming Waarde Archeologie worden de archeologische waarden in de ondergrond beschermd. Kenmerk van deze dubbelbestemming is dat deze altijd prevaleert boven de onderliggende bestemmingen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd worden tegen aantasting door werken en werkzaamheden. Hiermee is de archeologische waarde van de ondergrond 'geborgd in dit plan'.

Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van de aan te leggen waterloop aan de noordgrens van het plangebied. Met deze dubbelbestemming wordt, in combinatie met de bestemming 'Water', een goed waterhuishoudkundig systeem nader geborgd in dit plan. Door ter plaatse van de bestemming 'Water' de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' op te nemen, wordt gewaarborgd dat het waterhuishoudkundig belang altijd prevaleert boven de onderliggende bestemmingen. Binnen water is immers ook groen toegelaten. Alwaar waterhuishoudkundige en 'groene' waarden/ natuurwaarden mogelijk conflicteren, prevaleert dus het waterhuishoudkundige belang.

Hoofdstuk 8 Financiële haalbaarheid

Het plangebied is volledig in private handen. De kosten van de realisatie komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts worden in het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk gemaakt in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 6.2.1 Bro). Dit betekent dat kostenverhaal verplicht is. Dit kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Hiermee komen alle plankosten, waaronder mogelijke planschadeclaims, voor rekening van de grondeigenaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. In dit kader zijn van het waterschap Rivierenland en McDonalds Nederland zienswijzen ontvangen, welke in het bestemmingsplan zijn verwerkt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen, die als bijlage is toegevoegd. Hierin zijn ook de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteit- en groenstructuurplan

Bijlage 2: Berekening verkeersgeneratie

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Notitie Advies Waterhuishouding

Bijlage 45: Zienswijzennota en Verslag en advies hoorcie ruimtelijke plannen

Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

