

Bestemmingsplan “Bedrijfsterrein IJzendoorn”

Vastgesteld



gemeente
Neder-Betuwe

7 juli 2016

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Karakteristiek van de omgeving	5
2.2. Het plangebied	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Internationaal beleid	7
3.2. Nationaal beleid.....	7
3.3. Provinciaal beleid	9
3.4. Gemeentelijk beleid.....	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
4.1. Bedrijfsontwikkeling.....	19
4.2. Agrarische gronden	20
4.3. Planologisch relevante aspecten	21
5. WATERPARAGRAAF	23
5.1. Beleidskaders	23
5.2. Bestaande situatie.....	25
5.3. Plan (maatregelen en aanpak).....	26
5.4. Overleg Waterschap Rivierenland	28
6. MILIEU	29
6.1. Bedrijven en milieuzonering	29
6.2. Bodem	30
6.3. Geluid	31
6.4. Luchtkwaliteit	31
6.5. Externe veiligheid	31
6.6. Verkeer en parkeren.....	33
7. NATUURWAARDEN	35
7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn	35
7.2. Ecologische Hoofdstructuur EHS.....	35
7.3. Flora- en Faunawet	36

8. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE..... 39

8.1. Historische geografie en cultuurhistorie 39

8.2. Archeologie 40

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 43

10. HET JURIDISCH PLAN 45

10.1. Vormgeving juridisch plan..... 45

10.2. Bestemmingsregels 45

BIJLAGEN

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Bijlage 2 Notitie bodemkwaliteit

Bijlage 3 Voortoets

Bijlage 4 Grenswijziging

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Sinds begin jaren 60 is de Dekker Groep gevestigd aan de Waalbandijk 1 te IJzendoorn. Daar neergestreken tijdens de uitvoering van de ontzanding in de Willemspolder (nu de overnachtingshaven van Rijkswaterstaat) staat daar nu het hoofdkantoor van het bedrijf.

Het terrein is eigendom van Houdstermaatschappij Dekker B.V., de statutaire naam van de groep. Op het perceel is naast het kantoorgebouw en de werkplaats op het terrein ruimte voor buitenopslag. Daar liggen voor het bedrijf waardevolle materialen te wachten op verwerking in de werkplaats. Tevens staat er een loods voor opslag en is er een woonark op palen te vinden, vroeger de bedrijfswoning van de eigenaar van het bedrijf.

In 2011 is het nieuwe kantoor van de Dekker Groep gereedgekomen en in gebruik genomen. Kort daarna is de directe omgeving van het kantoor opnieuw ingericht en ingezaaid. Nu is het moment aangebroken om het verdere terrein aan te pakken.

Voor het plangebied geldt een verouderd bestemmingsplan. Het plangebied voor deze locatie is tot heden buiten de actualisatie van bestemmingsplannen gehouden omdat er in eerste instantie geen overeenstemming was over de ruimtelijke begrenzing van het bestemmingsvlak en het bouwperceel. Omdat dit intussen opgelost is, wordt via voorliggend plan de aangepaste locatie bestemd ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, waaronder de scheepswerfactiviteiten.

Actualisering van de juridische regeling is daarom noodzakelijk. Bovenal hebben gemeente en bedrijf de gezamenlijke doelstelling om het terrein te herstructureren, waarbij de buitenopslag als het ware wordt omgeklapt. Met de herinrichting van het resterende deel van het bedrijfsterrein wordt een groene buffer gecreëerd tussen het dorp IJzendoorn en het kantoor met werkplaats. Het aanzicht op het kantoor wordt zo een stuk fraaier en uitnodigender. Ook wordt het opslagterrein verplaatst zodat dit minder in het zicht komt te liggen en beter wordt ingepast in de omgeving. Het terrein krijgt daarbij een gestrekte vorm parallel aan de dijk en de rivier, wat beter past in het landschappelijk patroon. Er ontstaat een gestrekt terrein in de stromingsrichting van de rivier, niet langer haaks op de rivier zoals nu nog de situatie is.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het terrein is gelegen aan de Waalbandijk te IJzendoorn, tegenover de kerk. Het plangebied betreft het bestaande bedrijfsterrein van Dekker alsmede een deel van de agrarische percelen die direct aan dit bedrijfsterrein grenzen. Aan de zuidzijde is de overnachtingshaven IJzendoorn van Rijkswaterstaat te vinden, westelijk bevindt zich de Nieuweweg en oostelijk liggen agrarische percelen. Aan de noordzijde wordt het terrein begrenst door de Waalbandijk.

1.3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na een inleidende paragraaf wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied en haar omgeving beschreven (analyse kenmerken en waarden). Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in het ruimtelijk plan voor het bedrijf Dekker. In de hoofdstukken 5 tot en met 9 wordt een inhoudelijke plantoets uitgevoerd op een aantal relevante terreinen (water, milieu, ecologie, archeologie, economie). Tot slot wordt in hoofdstuk 10 de planologisch-juridische opzet van het plan behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Karakteristiek van de omgeving

Het plangebied is gelegen op de rechteroever van de Waal, in de uiterwaard met de naam Willemspolder. Het gebied ligt circa 700 m van de Waal en wordt van de rivier gescheiden door de overnachtingshaven van Rijkswaterstaat. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de dorpskern van IJzendoorn.

Het gebied wordt gekenmerkt door een menging van uiterwaardgebonden functies. In de Willemspolder is in het verleden op de toen gebruikelijke wijze grondstoffenwinning toegepast, waarna een deels natuurlijk proces van verdichting met oeverbeplanting heeft plaatsgevonden. Daarnaast komen ondiep of niet ontgonnen agrarische gronden voor. Aan de dijk en rond de haven zijn riviergebonden bedrijfsactiviteiten ontstaan.

2.2. Het plangebied

Oorspronkelijk was het gebied langs de dijk een lager gelegen uiterwaard. Het gebied is echter bij de winning van bouwgrondstoffen uit de naastgelegen overnachtingshaven opgespoten met zand uit deze plas. Daarom is het huidige terrein hoogwatervrij te noemen. Het terrein is feitelijk hoogwatervrij en RWS heeft in vooroverleg reeds aangegeven dat de beoogde situatie vergund kan worden.

De hoogteligging is ongeveer 11 meter boven NAP. De aangrenzende Waalbandijk heeft een hoogte van ca 12,5 +NAP terwijl de onaangeroerde uiterwaard aangrenzend aan het terrein een hoogte heeft van ca 5 m +NAP.

De nabij de dijk gelegen helft van het bedrijf is voornamelijk onbebouwd en bedoeld voor buitenopslag. Hier zijn enkele vrijstaande gebouwen geplaatst. De belangrijkste en grootste gebouwen zijn gesitueerd op de zuidelijke helft van het bedrijf. Hier staan een zelfstandig kantoor, een werkplaats en bedrijfswoning.

Bij de recente bouw van het kantoor in 2011 is tevens de buitenruimte heringericht, zodat deze een representatieve uitstraling heeft gekregen in samenhang met het kantoor. Tevens zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Internationaal beleid

Op Europees niveau zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn op hoofdlijnen bepaald, met als doel deze op landelijk niveau in wettelijke kaders door te vertalen. In de paragraaf Natuurwaarden van deze toelichting is hier nader op ingegaan.

3.2. Nationaal beleid

De op rijksniveau vastgelegde watertoets is ook onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte Waterparagraaf beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging. Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie consequenties, met name voor wat betreft de ecologische structuren en de regelgeving rondom de grote rivieren. Dit beleid is verder uitgewerkt in het Barro en regelgeving van lagere overheden. Onderhavig plan voegt zich naar de doelen van het SVIR, als het gaat om economische spin-off en duurzame landschappelijke versterking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten aanzien van het plangebied spelen er op basis van het Barro beperkte nationale belangen en randvoorwaarden die in het bestemmingsplan vertaald dienen te worden. Dit betreft primair de bescherming van de winterdijk langs de Waal, waarvoor een regeling is opgenomen overeenkomstig de bepalingen uit het Barro voor de kernzone en beschermingszone.

De locatie valt onder artikel '2.4 Grote rivieren'. Dit artikel bepaalt dat in / nabij het stroomvoerend rivierbed niet, of slechts onder specifieke voorwaarden, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vandaar dat de ontwikkelingen binnen het plangebied dusdanig zijn vormgegeven dat de beschermde belangen niet of uitsluitend positief worden beïnvloed.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

De stedelijke ontwikkeling die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, betreft een vormverandering van de bestaande bedrijfsbestemming, waardoor de totale omvang van de bestemming ongewijzigd blijft. Het betreft een bestaand bedrijf dat grotendeels riviergebonden activiteiten uitoefent. De bedrijfsvoering zal naar aard niet veranderen door de vormverandering.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Dit is niet mogelijk omdat het bedrijf zoals aangegeven riviergebonden is en de ontwikkeling daarnaast ruimtelijke gevolgen heeft vanwege het verplaatsen van de buitenopslag, maar bedrijfsmatig uitsluitend een voortzetting betreft van de bestaande bedrijfsvoering op de bestaande locatie.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.

De huidige locatie is reeds voor vervoer over water en weg goed bereikbaar. Dit zijn de twee meest relevante vervoersvormen waar het bedrijf afhankelijk van is.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een vormverandering van een bestaand niet-agrarisch bedrijf buiten bestaand stedelijk gebied met herbegrenzing van bedrijfs- en agrarische bestemmingen, zonder vergroting van het bedrijventerrein.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik (par. 1.3) legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat voorliggend initiatief vooral een vormverandering betreft van een bestaande bedrijfslocatie (herstructurering) wordt voldaan aan de Gelderse ladder.

Relevant beleid m.b.t. gebiedsdoelen en sectoraal beleid voor bedrijventerreinen is hierna weergegeven.

2.4 Rivierenland

De planlocatie maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Rivierenland'. Rivierenland wordt gekenmerkt door: groen open gebied, omzoomd door rivieren; ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek; balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten. De gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

- Logistiek;
- Agribusiness;
- Vrijetijdseconomie;
- Vitaal Platteland; een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen; schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector; functieverandering van de agrarische bebouwing; ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

3.1.4 Werken

De provincie en haar partners streven samen naar behoud en verdere economische ontwikkeling van Gelderland tot een krachtige, duurzame, innovatieve en internationaal concurrerende regio. Een regio die passende werkgelegenheid biedt voor iedereen die wil en kan werken.

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie gaat uit van de kracht van ondernemers en ondernemingen. De provincie zet zich maximaal in om kansrijke bedrijven te faciliteren. De provincie gaat op zoek naar de economische dynamiek en ondersteunt de economische kracht van Gelderse bedrijven.

Het uitgangspunt om veelbelovende bedrijven of bedrijfstakken te laten groeien en hun marktpositie te vergroten middels een innoverende aanpak, blijft ook van toepassing.

De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudendheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en veel aandacht voor het revitaliseren van bestaande terreinen.

3.4.2.1 Verwevingsgebied

In de verwevingsgebieden – waar onderhavige locatie deel van uitmaakt – zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

- er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
- nieuwvestiging is niet mogelijk;
- er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

De vormverandering van een locatiegebonden bedrijf, mede resulterend in een betere ruimtelijke inpassing in het rivierenland, past binnen deze beleidslijnen.

4.4.4.5 Intrekgebieden

De planlocatie maakt tevens onderdeel uit van een groot intrekgebied (zie blauwe arcering op navolgende kaartuitsnede). De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen.

De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening (zie hierna).

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden.



Omgevingsvisie kaartuitsnede (planlocatie met gele aanduiding)

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het GNN betreft een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

Het GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) zijn in bovenstaande kaartuitsnede weergegeven. De planlocatie (gele aanduiding) ligt binnen de GO. In hoofdstuk 7 is daarom het effect van onderhavige vormverandering op natuurwaarden uitvoerig toegelicht.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van.

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

2.6.3 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied.

Onderhavig plan leidt tot vormverandering van een bestaande bedrijf, waarbij een substantieel deel van de bedrijfsbestemming ongewijzigd blijft. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt (dit is hierna toegelicht onder 'kernkwaliteiten'); en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft voorliggend plan, waarin de gronden van de voormalige bestemming bedrijven en agrarisch en de nieuwe begrenzingen zijn opgenomen.

artikel 2.7.2.2 Uitbreiding

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien,

per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Aangezien het hier een vormverandering betreft, is geen sprake van een per saldo uitbreiding. Daar beperkte uitbreiding (het meerdere) reeds wordt toegestaan, kan ook het mindere – vormverandering – als passend binnen de provinciale regels worden beschouwd.

artikel 2.7.2.3 Het vellen van een houtopstand

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO wordt een functie, ten behoeve waarvan een houtopstand als bedoeld in de Boswet dient te worden verwijderd, anders dan in het kader van de normale bosexploitatie, slechts mogelijk gemaakt indien wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat.

Aan dit artikel wordt voldaan aangezien door onderhavige planontwikkeling geen houtopstanden als bedoeld in de Boswet worden verwijderd.

artikel 2.7.3.1 Wijziging begrenzing GNN en GO

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het GNN en de GO als bedoeld in artikel 2.1.1 sub 10 en sub 12 wijzigen:

- a. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van het GNN en de GO, voor zover:
 - i. de kernkwaliteiten van het GNN en de GO worden behouden; en
 - ii. de oppervlakte van het GNN ten minste gelijk blijft;
- b. ten behoeve van de toepassing van artikel 2.7.1.1 of artikel 2.7.1.2.
- c. voor zover er op het moment van vaststelling van deze verordening sprake was van een onherroepelijk vigerend bestemmingsplan met daarin bestemmingen die strijdig zijn met de begrenzing van de GNN en GO.

Voornoemde herbegrenzing is op basis van de regels mogelijk, aangezien er hierdoor een betere planologische samenhang ontstaat en kernkwaliteiten worden behouden. Het betreft een herbegrenzing van de GO met gelijkblijvend areaal. De begrenzing van het GNN, dat niet direct aan het plangebied grenst, blijft ongewijzigd.

“Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur”

In de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” zijn de volgende relevante kenmerken van het Rivierenland opgenomen:

- De rivier met zijn bijbehorende dynamiek en morfologie, als bron van natuurlijke processen, en als as van een keten natuurterreinen en natuurrijke cultuurlandschappen in de uiterwaarden en de daarbij behorende bijzondere natuur, zoals rivierduinen, stroomdalgraslanden, natte schraalgraslanden, hardhoutoobos en nevengeulen.
- De relatie tussen open voedselrijke foerageergebieden en rustgebieden (open water) voor overwinterende en doortrekkende ganzen, eenden en andere watervogels.
- Het open, grazige en natte karakter van binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden.

De vormverandering van het bedrijf wordt primair ingegeven door de te bereiken verbeterde ruimtelijke inpassing ervan op het gebied van landschap, natuur, waterhuishouding en cultuurhistorie.

Derhalve sluit het initiatief aan op hetgeen is opgenomen in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De betekenis voor weidevogels en ganzen wordt met het initiatief niet onevenredig aangetast daar het immers een vormverandering betreft met gelijkblijvend bedrijfsoppervlak.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

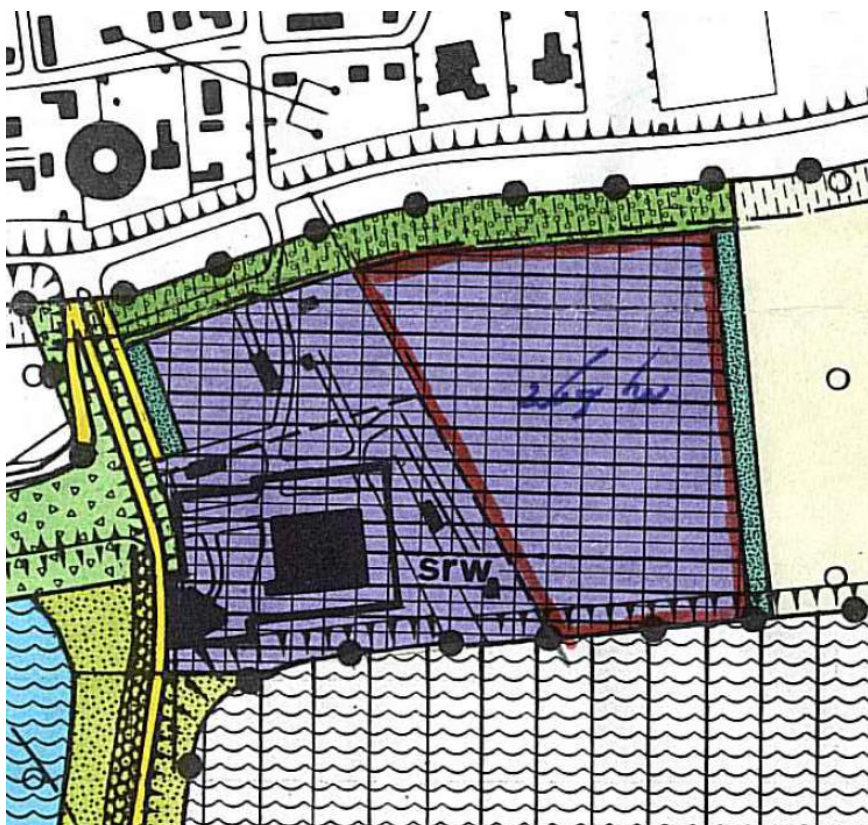
De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het grondgebied van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Het buitengebied van Neder-Betuwe kent een grote landschappelijke variatie. Dit komt mede door de ligging tussen twee grote rivieren die in het verleden vrij spel hadden op het landschap. De Nederrijn en de Waal komen hier zeer dicht bij elkaar, nog geen vijf kilometer op zijn smalst. Daartussen bevinden zich uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgronden.

De primaire functie van de uiterwaarden van de Waal betreft de waterhuishouding, natuur en de cultuurhistorische betekenis en de daaraan gerelateerde recreatieve waarde. De dijk is hierbij aangegeven als belangrijke ruimtelijke en functionele structuur. Voor het bedrijf is geen specifieke aanduiding opgenomen in de structuurvisie.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bedrijf in zijn bestaande situatie (gestrekte vorm tot aan de Waalbandijk) geldt nog steeds het vigerend bestemmingsplan Gemeente Echteld, Bestemmingsplan Uiterwaarden, Gedeeltelijke Herziening A t.b.v. Bedrijfsterreinen nabij IJzendoorn 1992. Van toepassing op onderhavig bedrijf is Artikel 14B Bedrijfsterrein B met de aanduiding srw (scheepsreparatiewerf). Dit plan is vastgesteld op 7 april 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd. In dit plan is een conserverende regeling opgenomen voor het bedrijf. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende plankaart. Later - in 2011 - is het inmiddels gerealiseerde kantoor vergund, maar bestemmingsplanaanpassing heeft tot op heden niet plaatsgevonden.

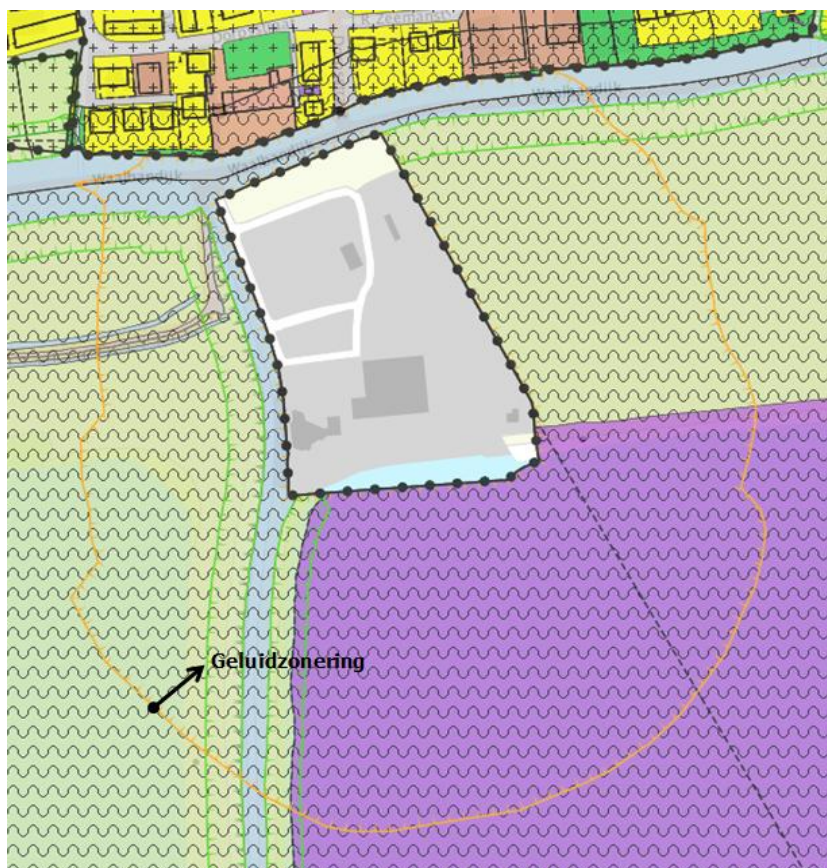


De 'omslag' van de buitenopslag van het bedrijf van de zijde aan de dijk naar de oostzijde heeft betrekking op nu nog agrarisch gebied dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Navolgend een afbeelding van dat plan.

Het huidige bedrijf was daarin niet meegenomen, maar vormde onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan Witte vlekken, waarin een conserverende regeling was overgenomen. Nu voor het bedrijf een vormverandering wordt doorgevoerd, worden middels voorliggend bestemmingsplan waar dat nodig is alle bestemmingen aangepast. Dit betekent:

- Het plangebied maakt niet langer onderdeel uit van het plan Witte vlekken;
- In het bestemmingsplan wordt het bedrijf in zijn toekomstige vorm bestemd;
- De vormverandering zal leiden tot een agrarische bestemming aan de zijde van de dijk, waar nu nog buitenopslag is gelegen;
- Voor het zelfstandige kantoor wordt een specifieke regeling opgenomen, alsmede voor de bestaande bedrijfswoning.

Op basis van een digitale inmeting van de vigerende bestemming is geconcludeerd dat het totale bestemde oppervlak voor het bedrijf 36.406 m² bedraagt.



Dit is tevens het oppervlak van de bestemming zoals opgenomen in onderhavig plan. Voorliggend plan reguleert aldus een vormverandering, geen uitbreiding, zoals aangegeven in onderstaande uitsnede.



De voorziene werkzaamheden op de nieuw in te richten locatie zijn:

- Het aanleggen van een grondwal rondom het verplaatste opslagterrein. Aan de buitenzijde van de grondwal wordt een nieuwe hekwerk geplaatst met begeleidende gebiedseigen beplanting.
- Aanbrengen van betonplaten/ verharding.
- Bouwen van een loods; de bebouwde oppervlakte blijft gelijk aan de huidige situatie. Op dit moment zijn er enkele opstallen op het agrarisch te bestemmen terrein aanwezig. Het totaal van de oppervlakte van deze opstallen bedraagt 600 m². Deze opstallen worden gesloopt.
- De oever van de plas en het steile talud blijven intact.

De bestaande kern van hoofdbebouwing (kantoor en werkplaats) en de bedrijfswoning blijven qua situering en omvang ongewijzigd. Voor de bedrijfsbebouwing wordt daarom een bouwvlak op maat opgenomen en voor de bedrijfswoning een conserverende regeling.

Om de verplaatsing van bedrijfsgebouwen en bouwwerken naar de nieuwe locatie voor buitenopslag mogelijk te maken, wordt in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak maar binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen buiten bouwvlak' eveneens gebouwen te realiseren van maximaal 600 m². In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bestaande bebouwing en de beoogde bebouwing in de toekomstige situatie.

	Huidig	Toekomstig
Bouwvlak	7000	13000
Oppervlakte bebouwing toegestaan	5250	38175,5
Aanwezige bebouwing		
Omschrijving	Oppervlakte in m²	Oppervlakte
Kantoor	511	511
Werkplaats	1750	1750
Woonark op palen	150	
Garageboxen	50	
Zeecontainers	100	
Romneyloods	300	
Te bouwen loods		600
TOTAAL	2861	2861

4.2. Agrarische gronden

De vormverandering leidt ertoe dat de afstand van het bedrijf tot de Waalbandijk en de dorpskern van IJzendoorn wordt vergroot.

Ter vergroting van de natuur- en landschapswaarden zal deze vrijkomende ruimte worden ingericht als hoogwatervrije vluchtplaats welke extensief agrarisch wordt beheerd.

Zodra de omslag van het bedrijfsdeel heeft plaatsgevonden, zal de herinrichting van de gesaneerde locatie aan de dijk worden uitgevoerd door de volgende maatregelen:

- Aanleg nieuwe toegangsweg.
- Inzaaien van open grond (o.a. het bouwland) met gras/bloemenmengsel.
- Plaatsing begrazingsraster.
- Aanplant van klein bosje.

4.3. Planologisch relevante aspecten

Hierna zijn puntsgewijs de relevante effecten weergegeven die samenhangen met het initiatief tot vormverandering van het bedrijf.

Landschap

- Verbeterde ruimtelijke zonering binnen structuur en stroomrichtingen in uiterwaarden;
- Verbeterde ruimtelijke inrichting; afscherming met beplanting waar nodig, wegbegeleidende beplanting langs de toerit, behoud open zicht naar representatieve kantoorentree.
- Versterking landschappelijke waarden door toepassing gebiedseigen beplanting en landschappelijke inbedding.

Recreatie

- Recreatieve waarde dijk vergroten.

Natuurwaarden

- Versterking landschappelijke inbedding is in zichzelf van waarde voor natuur;
- Afscherming met gebiedseigen groen;
- Realisatie toekomstige hoogwatervrije vluchtplaats voor wild.

Verkeer en parkeren

- Nieuwe aansluiting op de dijk met op het terrein scheiding van bezoekers en bedrijfsvoertuigen;
- Geen veranderde bedrijfsvoering; verkeersstromen en parkeren op eigen terrein blijven ongewijzigd.

Milieu

- De bedrijfsvoering blijft inhoudelijk ongewijzigd en wordt uitsluitend verplaatst.
- Door de vormverandering zal de afstand tot de kern worden vergroot.

5. WATERPARAGRAAF

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens het huidige waterbeleid, watersysteem, waterhuishoudkundige functies, knelpunten en mogelijkheden beschreven, alsmede de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterschap.

5.1. Beleidskaders

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Uitgangspunt van het beleid is integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen, zoals de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waar grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen, Waterbeheer 21e eeuw e.d. als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De beleidskaders ten aanzien van het beheren van de waterkwantiteit worden hier nader toegelicht.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen.

De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen en uitvoeringsmaatregelen voor het waterbeheer. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

De benodigde maatregelen of aanpassingen van de natuurdoelen worden via een GGOR-proces bepaald en vervolgens gerealiseerd.

Waterschapsbeleid Rivierenland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is in oktober 2009 vastgesteld. Het Waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland, heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. Centraal staat het doel het watersysteem klimaatbestendig te maken. In de planperiode wordt op de volgende aspecten gericht:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het beleid gaat voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld.

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor instandhouding en beheer van de waterkeringen zoals plaatselijk langs de Waal en voor de waterhuishouding in de buitengebieden.

Ingrepen in de inrichting van dit gebied, zoals de vormverandering van onderhavig bedrijf, kunnen van invloed zijn op de waterhuishouding en/of het beheer van het gebied. Vandaar dat het bestemmingsplan in vooroverleg o.a. wordt voorgelegd aan het waterschap.

Gemeentelijk beleid

Vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer streeft de gemeente Neder-Betuwe ernaar zoveel mogelijk hemelwater van het riool af te koppelen c.q. niet aan te koppelen. De gemeente Neder-Betuwe beziet de mogelijkheden van afkoppelen op basis van de 'beslisboom voor hemelwater' zoals vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Rioleringen Gelderland (BOR-G).

De oplossingen worden gezocht op basis van de volgende voorkeursvolgorde:

- voorkomen van afvoer;
- infiltreren van hemelwater;
- vertraagde afvoer naar en berging van hemelwater in oppervlaktewater.

Afstemming

De waterafvoerende functie van de Waal moet, ook in de toekomst, worden gewaarborgd. Van de gemeenten wordt verwacht dat deze de waterafvoer- en de waterbergingsfunctie van de Waal en de dijkbescherming zullen waarborgen in planvoorschriften. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Waal waterstaatkundig zo definieert dat daar niet alleen de watergang zelf maar ook de aanliggende gronden onder vallen voor zover deze een functie hebben voor de waterafvoer. Gemeenten en waterschap hebben daarom afspraken gemaakt over de grenzen van deze zone met de functies berging en waterafvoer. Daar is recentelijk de regeling voor dijkbescherming in het kader van het Barro aan toegevoegd.

5.2. Bestaande situatie

Bodem en grondwater

De bodem van het gehele plangebied is opgehoogd met bodems die uit de directe omgeving van de uiterwaard zijn aangevoerd bij de realisatie van o.a. de haven. De bodem bestaat voornamelijk uit zand. Het grondwaterniveau wordt primair beïnvloed door de stand van de rivier, waar het grondwater zich enigszins vertraagt op instelt. Door de grondophoging zijn de grondwaterstanden t.o.v. maaiveld dieper dan in de directe omgeving.

Hoogteligging

Door de ophoging van het gehele plangebied is het terrein hoogwatervrij, ondanks de ligging buitendijks. Zoals aangegeven betreft dit een kunstmatige ophoging.

Oppervlaktewater

De meest zuidelijke smalle strook van het plangebied maakt onderdeel uit van de haven bij IJzendoorn. Deze wordt gebruikt als overnachtingshaven van Rijkswaterstaat en als werkruimte door onderhavig bedrijf voor beheer en onderhoud van vaartuigen. Bij hoge waterstanden blijft het bedrijf en de agrarische grond direct bereikbaar vanaf de winterdijk.

Afvalwatersysteem

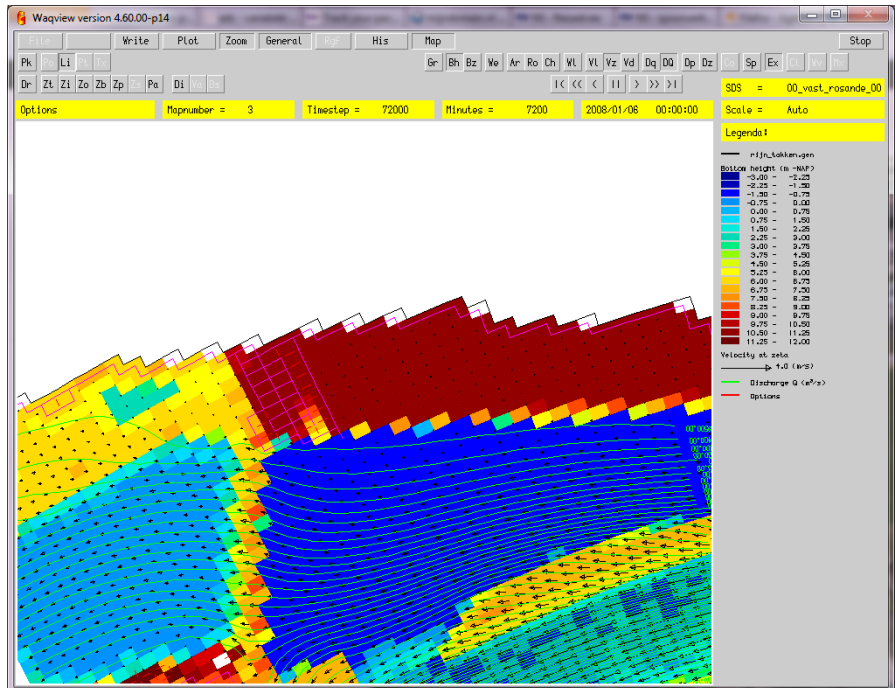
De vormverandering van het bedrijf is primair gericht op de verplaatsing van de buitenopslag en onbebouwde werkruimte. De bestaande voorzieningen voor de DWA zullen derhalve niet veranderen.

5.3. Plan (maatregelen en aanpak)

De vormverandering van het bedrijf zal leiden tot een gestrekte vorm parallel aan de rivier en de Waalbandijk, dus meer gericht conform de stromingslijn van de rivier. Dit zal eveneens gelden voor de beperkte opgaande beplanting die langs de terreinrand gerealiseerd zal worden. Uit een beoordeling door een rivierkundige is reeds gebleken dat er geen belemmeringen voor waterafvoer en waterberging ontstaan door de verandering (zie afbeeldingen hierna).

De hemelwaterafvoer naar grond- en oppervlaktewater blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor de ongewijzigde bedrijfsvoering: er is uitsluitend spraken van een vormverandering, dus er zijn geen nadelige effecten op de waterhuishouding.

Door Rivierkundig advies is op 23 mei 2013 een modelberekening gemaakt voor de waterstandsverandering als gevolg van de wijzigingen. Op een deel van het terrein ligt in de modellen een hoogwatervrije vergunning, waardoor deze geen invloed hebben op de berekeningen. Voor zover het delen betreft waar deze vergunning (nog) niet is afgegeven, betreft dit stromingsluwe delen. Uit de eerste analyse blijkt dat het gehele hooggelegen terrein weinig invloed zal hebben op de hoogwaterstanden (MHW) op de as van de rivier. Wel kan het zijn dat langs de bandijk de waterstanden iets gaan wijzigen, maar dit betreft hooguit enkele millimeters. Navolgende weergave is afkomstig uit het Waqua-model dat voor deze analyse is opgezet.



Groene lijnen = stroombanen (per 100 m³/s)

Zwarte pijltjes = stroomsnelheden (op het hoge terrein in de orde van 0,02 m/s)

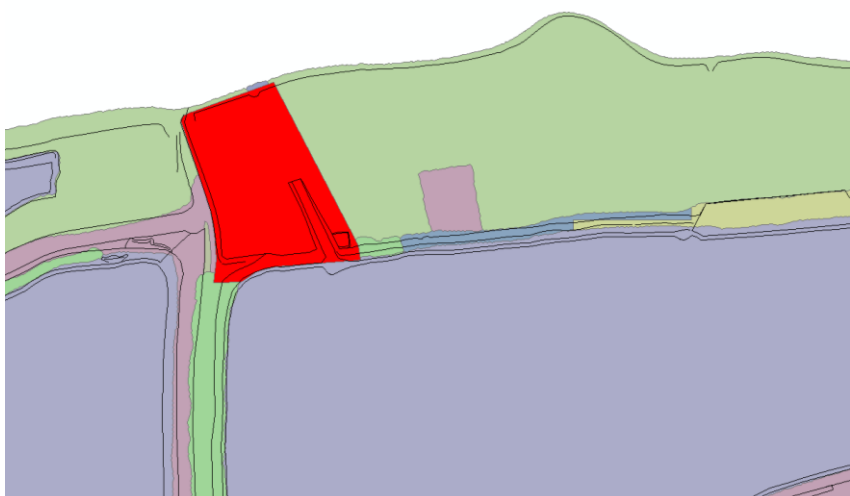
Paarse lijnen = hoogwatervrije terrein (schotjes in WAQUA)

Ondergrond is bodemhoogte, hoge terrein heeft een hoogte in de orde van 10,8 tot 10,9 m+NAP

Waterstand (MHW) is 11,78 m+NAP

Conclusie:

Er is wel een hoogwatervrije vergunning (rode vlak in onderstaande figuur), maar niet op de plek waar de uitbreiding is. De locatie van de uitbreiding ligt wel in de luwte. Bij maatgevend hoogwater staat er een kleine meter water op het hoge terrein. De stroomsnelheden zijn laag en de stroombanen laten ook zien dat er vrijwel geen afvoer over het hoge terrein heen stroomt. De verwachting is dat dit niet veel effect zal hebben op de waterstanden. Lokaal mogelijk wel wat, maar niet op de as van de rivier.



5.4. Overleg Waterschap Rivierenland

Er is reeds vanuit het ter plaatse gevestigde bedrijf Dekker overleg geweest met het waterschap Rivierenland. Dit betrof met name de watervergunning voor de uitrit die zal moeten worden aangevraagd. Desgevraagd heeft het waterschap aangegeven hier geen problemen mee te hebben te meer de huidige uitrit wordt ontmanteld en er dus geen extra uitritten bij komen.

Tevens is door het waterschap aangegeven dat buiten het bestemmingsplan om de watervergunning aangevraagd dient te worden bij het waterschap.

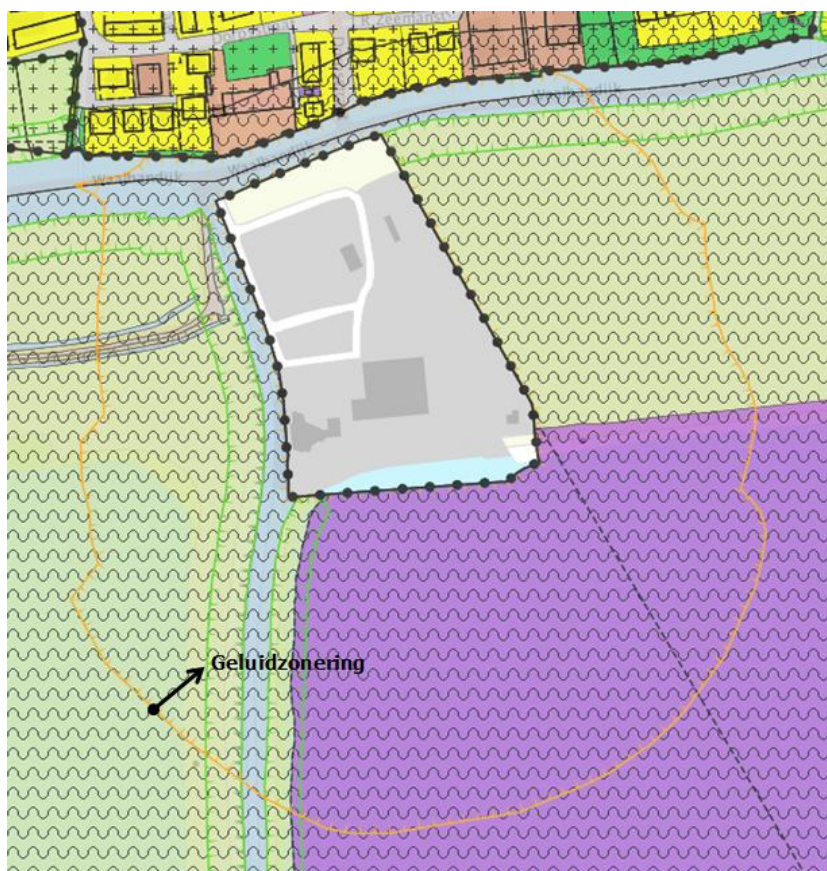
Rijkswaterstaat heeft de definitieve watervergunning afgegeven.

6. MILIEU

6.1. Bedrijven en milieuzonering

De werf is een bedrijf welke gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder. Deze zone is gelegen buiten het bedrijf in een ander bestemmingsplan dan het voorliggende plan. De zone is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'.

Onderstaand een afbeelding van dat plan. In de afbeelding is een pijl gezet bij de lijn welke de zonering weergeeft.



Het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' regelt de zonering afdoende. In onderhavig bestemmingsplan wordt uitsluitend een bedrijfsbestemming opgenomen (betreffende de inrichting zelf, waar de zone voor is bedoeld) en een agrarische bestemming waarbinnen de oprichting van geluidgevoelige objecten niet mogelijk is.

Het bedrijf wordt in het vigerende bestemmingsplan benoemd als een scheepsreparatie werf SBI 351. Deze categorie geeft aan dat het een scheepsbouw- en reparatiewerf <25 meter betreft en dat deze onder cat. 4.1 valt met een aan te houden richtafstand van 200 meter tot omliggende gevoelige objecten. Afstand t.o.v. de dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in de huidige bestemde situatie bedraagt 25 meter (woningen en kerk achter de Waalbandijk).

In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand minimaal 110 meter. Aldus is sprake van een aanzienlijke verbetering bij een ongewijzigde (maar van de gevoelige objecten af verplaatste) bedrijfsvoering.

6.2. Bodem

In de “Notitie bodemkwaliteit Locatie: Waalbandijk te IJzendoorn” (BK Bodem BV, Projectnummer: 123561.02, 29 januari 2014) is het volgende opgenomen over de bodemkwaliteit van de bestaande bedrijfslocatie en de locatie waar de uitbreiding zal plaatsvinden. De volledige notitie is als bijlage bij het plan gevoegd.

In september 2012 is nabij de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 123561, d.d. 17 september 2012 uitgevoerd door BK Bodem bv.). Het doel van het bodemonderzoek was het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit.

De huidige locatie (aangegeven in de bijlage, 1) is in het voorgaande onderzoek niet meegenomen, maar op basis van de resultaten van het bodemonderzoek en de historische gegevens is wel een uitspraak te doen met betrekking tot de te verwachten bodemkwaliteit op de locatie.

De onderzoekslocatie is gelegen in de uiterwaarden van de Waal, Buitendijks aan de Waal-bandijk te IJzendoorn. De locatie is in het verleden opgehoogd met zand afkomstig van de nabij gelegen overnachtingshaven, waarna de percelen een agrarische functie hebben gekregen. Voor zover bekend is dit sindsdien het geval geweest. Op de bodemzoneringskaart Rijntakken opgesteld door Rijkswaterstaat in 2002, is de locatie gelegen in zone 0. Dit houdt in dat deze zone in Klasse 0 is ingedeeld en kan worden gekwalificeerd als schoon. Echter, bestaat de mogelijkheid dat plaatselijk licht tot matige verontreinigen kunnen worden aangetoond. Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Neder-Betuwe is de locatie gelegen in de niet gezoneerde uiterwaard. Derhalve zijn geen gegevens bekend van de locatie binnen de bodemkwaliteitskaart.

Uit de analyseresultaten van de onderzochte kleiige bovengrond blijkt dat licht verhoogde gehalten met zware metalen, hexachloorbenzeen, PCB en PAK aanwezig zijn. In de zandige bovengrond, zijn licht verhoogde gehalten met kwik en zink aangetoond. In de kleihoudende bovengrondmengmonsters BG02 en BG04 zijn matig verhoogde gehalten zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen tot licht verhoogde gehalten aangetoond. Tijdens het veldwerk is tot een diepte van 5,0 m –mv geen grondwater aangetoond.

Conclusie

De tijdens voorgaand onderzoek aangetoonde verhoogde gehalten zijn te relateren aan de geschiedenis van het terrein als uiterwaard gebied en aan de antropogene bijmengingen. Er zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond. De bodemkwaliteit van de aangetroffen kleilaag in de bovengrond is redelijk homogeen, hetzelfde geldt ook voor de aanwezige zandlaag en de ondergrond vanaf 0,5 m -mv.

De huidige locatie heeft dezelfde geschiedenis en gebruik als de wel onderzochte percelen en de verwachting is dat de bodemkwaliteit van deze locatie niet zal afwijken van de kwaliteit van de onderzochte percelen. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat volgens ons geen bezwaar voor de voorgenomen perceeloverdracht.

Bij de indiening van de omgevingsvergunning zal een recent uitgevoerd bodemonderzoek conform de NEN 5740-2009 worden overlegd van de daadwerkelijke bouwkaaf.

6.3. Geluid

Omdat de bedrijfsvoering niet verandert als gevolg van de vormverandering, zal er ook geen wijziging ontstaan in de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf.

Geluidseffecten als gevolg van wegverkeerslawaaï behoeven aldus in het kader van het bestemmingsplan niet nader onderzocht te worden.

6.4. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in het NSL.

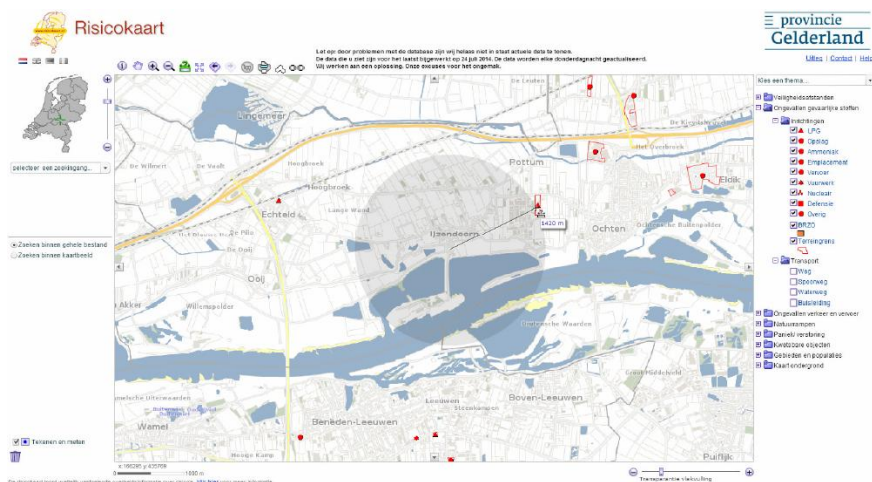
De blootstelling aan luchtverontreiniging verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6.5. Externe veiligheid

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

Inrichtingen (gevaarlijke stoffen)

Navolgende afbeelding toont de in de omgeving gelegen (BEVI)-inrichtingen. De meest nabij het plangebied gelegen inrichting is gelegen op ongeveer 1.400 meter van onderhavig plangebied. Het betreft een LPG-inrichting van Autobedrijf Hazet aan de Transitoweg 2. E.e.a. is weergegeven in navolgende kaartuitsneden van de provinciale risicokaart. Gezien de afstand van deze en andere locaties tot het plangebied is nader onderzoek naar risico's niet noodzakelijk.



Transport gevaarlijke stoffen, leidingen

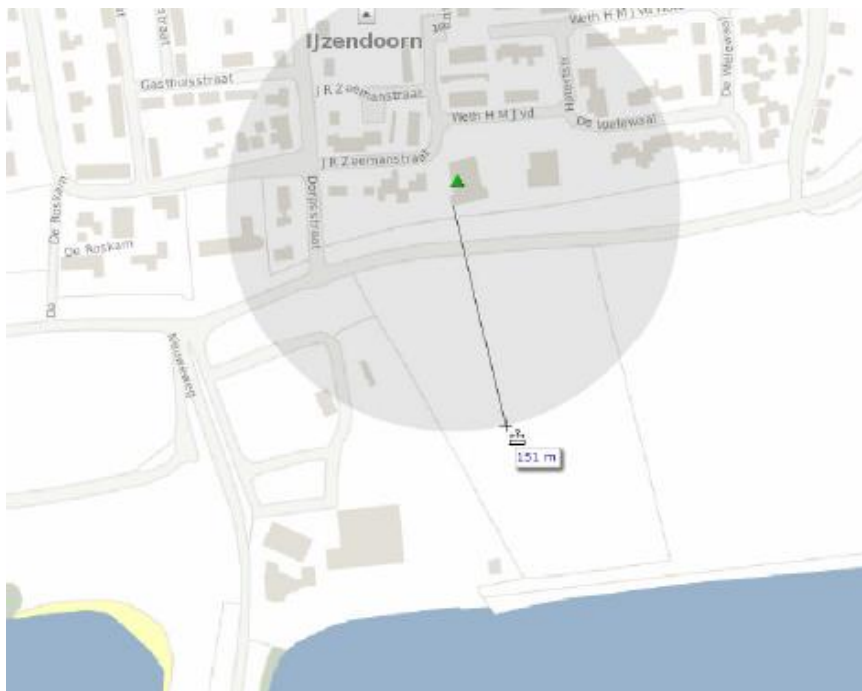
Navolgende afbeelding toont de in de omgeving gelegen transportroutes gevaarlijke stoffen en leidingen die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. De meest nabij het plangebied gelegen leiding betreft een leiding avn Gasunie. Deze is minimaal gelegen op ongeveer 1.500 meter van onderhavig plangebied. E.e.a. is weergegeven in navolgende kaartuitsneden van de provinciale risicokaart. Gezien de afstand van deze leiding tot het plangebied is nader onderzoek naar veiligheid niet noodzakelijk.



Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 m vanaf rijkswegen (A15 op meer dan 1.500 meter), spoorwegen (Betuwelijn op meer dan 1.500 meter), en de Waal (700 meter). Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vormverandering bedrijventerrein

De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplangebied leidt tot een vormverandering waarbij het onderdeel buitenopslag verplaatst wordt. Dit leidt niet tot veranderde veiligheidsrisico's vanuit de inrichting naar de omgeving. Het meest nabijgelegen, op de provinciale risicokaart aangegeven kwetsbare object, betreft de Isandraschool aan de J.R. Zeemanstraat 10. Deze is gelegen op minimaal 150 meter afstand van de nieuw te bestemmen situatie (zie ook onderstaande kaartuitsnede).



Andersom zal het risico voor personen die binnen de inrichting verblijven niet veranderen.

Een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet zinvol geacht. In het algemeen zal er sprake zijn van mensen die voldoende zelfredzaam zijn, dan wel mensen in hun nabijheid die voor hen zorg kunnen dragen. Er zijn meerdere vluchtmogelijkheden en vluchtrichtingen in geval van calamiteiten.

6.6. Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf zal als gevolg van de vormverandering niet veranderen. Op het terrein is reeds voorzien in voldoende parkeerruimte. De bereikbaarheid van het bedrijf via de weg en het water leidt niet tot verkeerskundige knelpunten.

7. NATUURWAARDEN

7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is gelegen in Natura 2000 gebied Waal. Binnen dit bestemmingsplan worden nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt die een verstorend of verslechteren effect zouden kunnen hebben op het Natura 2000-gebied. Derhalve is hieraan aandacht gegeven in het natuuronderzoek en is reeds overleg gevoerd met het ministerie over vormverandering van de begrenzing van het Natura 2000 gebied.

7.2. Ecologische Hoofdstructuur EHS

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijke belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Het plangebied is gelegen binnen de EHS: in de uiterwaarden komt zowel EHS natuur als EHS verweving voor.

Opgemerkt kan worden dat de planopzet een positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van de natuurwaarden in de uiterwaarden. Het noordelijke deel van het plangebied vormt daarbij een extra stapsteen als hoogwatervrije vluchtplaats voor landdieren. Door de verandering van intensief agrarisch beheer naar extensief, op het landschap en de natuurwaarden gericht beheer, ontstaan gunstige leefomstandigheden voor gebiedseigen flora en fauna.

7.3. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten vallen onder de bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en Faunawet is niet bedoeld om individuele planten of dieren te beschermen, maar het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit onontkoombaar is en uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe).

Dit betekent in de praktijk dat een voorgenomen activiteit, of initiatief moet worden beoordeeld op de effecten ervan op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en Faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Natuurtoets

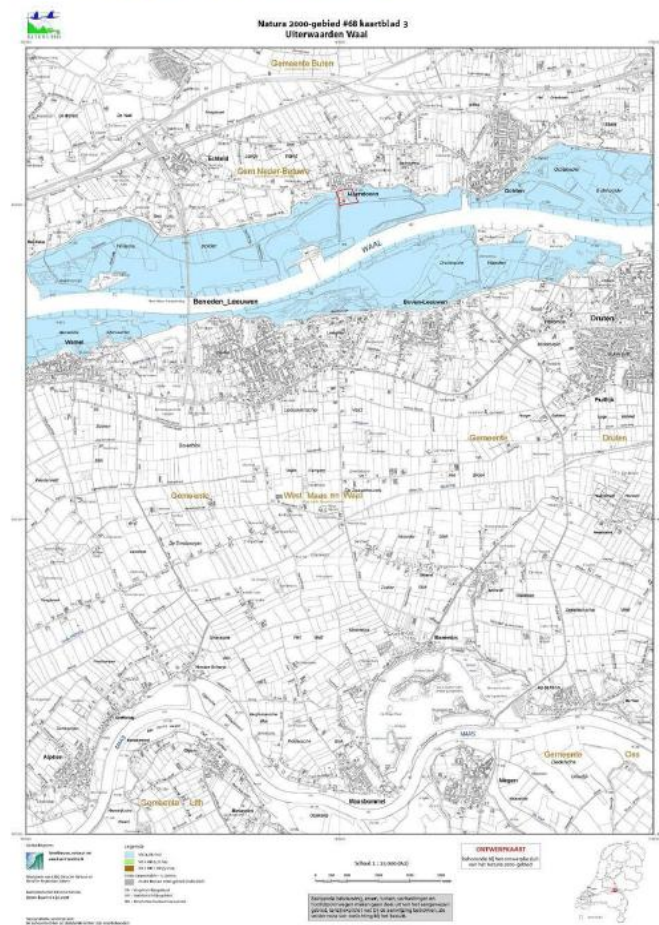
In januari 2013 is door Gijs Kurstjens Ecologisch adviesbureau een inventarisatie uitgevoerd van het gebied. Deze is mei 2014 geactualiseerd. Hieronder een weergave uit de opgestelde rapportage. Het plangebied vertoont op dit moment geen of nauwelijks natuurwaarden omdat het agrarisch of bedrijfsmatig in gebruik is. Met de herinrichting van het gebied wordt gestreefd naar verhoging van de natuurwaarden door aanleg van een natuurlijk grasland dat extensief begraasd zal worden en door de aanleg aan structureel opgaand groen direct rond het bedrijf en langs de toegangsweg naar het bedrijf.

Inleiding

In 2000 is het gebied Uiterwaarden Waal aangewezen als Vogelrichtlijngebied en in 2003 is het gebied bij de Europese commissie aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Deze aanmelding is intussen omgezet in een definitieve aanwijzing. Inmiddels wordt de term 'Natura 2000-gebieden' gehanteerd als overkoepelende term voor de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, die in veel gevallen met elkaar overlappen.

Van het plangebied maakt het bestaande bedrijfsterrein geen onderdeel uit van het Natura 2000 gebied. De maïsakker waarvan een deel voorzien is als nieuw bedrijfsterrein maakt wel onderdeel uit van het gebied Uiterwaarden Waal (zie figuur 1).

Figuur 1: Ligging van het ingrepengebied (rood) met grens van het N2000 gebied. Het huidige bedrijfsterrein valt buiten de Natura 2000 begrenzing (lichtblauw). De om te vormen akker valt wel binnen de begrenzing (bron: www.rijksoverheid.nl/natura2000).



Uiterwaarden Waal (aanwijzingsbesluit)

6

Op 26 januari 2010 heeft het Ministerie van ELI aangegeven dat enkele instandhoudings- doelstellingen zullen worden aangepast (www.rijksoverheid.nl). Een belangrijk punt daarin is dat is aangegeven dat in het rivierengebied bij de doelstelling voor de ganzen (Brandgans, Grauwe gans en Kolgans) zal worden gefocust op de functie van het gebied als drink- en slaappleaats en niet meer op die van foerageergebied.

Plangebied in de Willemsspolder

Het plangebied en de directe omgeving herbergt momenteel geen beschermde habitats (zie ook habitattypenkaart op www.gelderland.nl). Het bestaat al jarenlang geheel uit bouwland (maïsakker).

Door de hoogwatervrije ligging is het in potentie geschikt voor hardhoutooibos, een vorm van vochtig alluviaal bos H91E0A. De oever van de plas (overnachtingshaven) en het steile talud blijven overigens intact. Het buitentalud van de winterdijk langs het onderzoeksgebied is in potentie geschikt als Glanshaverhooiland (H6510).

Beschermde soorten en broedvogels

Het onderzoeksgebied en de ruime omgeving is geen actueel leefgebied voor beschermde diersoorten omdat geschikte habitats ontbreken. Er is bijvoorbeeld geen water aanwezig waardoor alle potentiële habitatsoorten er niet kunnen leven. Het drietal beschermde broedvogels (Kwartelkoning, Porseleinhoen en Zwarte stern) heeft geen leefgebied in maïsakkers en broedt ook in de nabije omgeving (Kurstjens, 2005; dataset broedvogels op www.gelderland.nl). Actuele data bevestigen deze conclusie (www.waarneming.nl).

Ook op het deel van het voormalige industrieterrein dat wordt omgevormd naar agrarisch gebied met natuurwaarden, ontbreken beschermde plant- en diersoorten zoals geconstateerd op 30 april 2014.

Beschermde niet-broedvogels

Het plangebied (akker) wordt mogelijk incidenteel benut als foerageergebied door Grauwe ganzen en Kolgans. Dit is alleen aan de orde wanneer de maïs geoogst is en er eventuele oogstresten zijn achtergebleven (korte periode in de maanden oktober/ november). Voor andere trek- en wintervogels is de akker niet van belang. In een groter verband gezien hebben de twee zandplassen, maar niet de overnachtingshaven, in de Willemspolder vooral een functie als slaapplek voor Grauwe en Kolgans (Kurstjens, 2005; van der Jeugd & Deuzeman, 2005). Voor andere niet-broedvogels heeft het watervogelgebied waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt een relatief beperkte waarde (Kurstjens, 2005). Actuele data bevestigen deze conclusie (www.waarneming.nl).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er in het deel van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het N2000 gebied Uiterwaarden Waal geen beschermde natuurwaarden zijn te verwachten.

Bovendien ontbreken beschermde soorten op het deel van het industrieterrein dat wordt omgevormd naar agrarisch gebied met natuurwaarden.

8. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

8.1. Historische geografie en cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Momo is een veelomvattende beleidsagenda van De Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed bedoeld om cultuurhistorie een uitgesproken rol de ruimtelijke ordening te geven. Hiertoe is onder meer het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) aangepast. In artikel 3.1.6 tweede lid onderdeel a Bro is vastgelegd dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving gegeven te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden is rekening is gehouden. Deze paragraaf voorziet hierin.

Het plangebied is volgens de Cultuurhistorische beleidskaart van de provincie Gelderland gelegen in het Rivierengebied, waarvoor de volgende cultuurhistorische identiteitsdragers gelden:

- gelaagd landschap: iedere periode uit 5000 jaar bewoning heeft een, soms inmiddels begraven, laag in het land gelegd, zandige oeverwallen en kleikommen vormen een ingewikkeld driedimensionaal patroon;
- strijd en leven met water: de rivieren creëerden kansen maar vormden ook bedreigingen, binnendijs ontstond een ingenieus ontwateringstelsel;
- grens en front: grensregio in Romeinse tijd en Middeleeuwen, later via waterlinies te verdedigen;
- bouwmarkt: klei, zand en grind zijn door de rivieren in grote hoeveelheden neergelegd, in de loop der jaren gewonnen voor de bouw;
- (inter)nationaal netwerk: rivieren waren voorwaarde voor bloeiende handel in de Middeleeuwen, kasteelbouw ter verdediging van het land.

De provincie hanteert de beleidskaart om bij de ruimtelijke ontwikkeling actief bij te dragen aan behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische kwaliteiten. De cultuurhistorische beleidskaart geeft regionale cultuurhistorische kenmerken weer die inspiratie leveren bij planvorming door anderen.

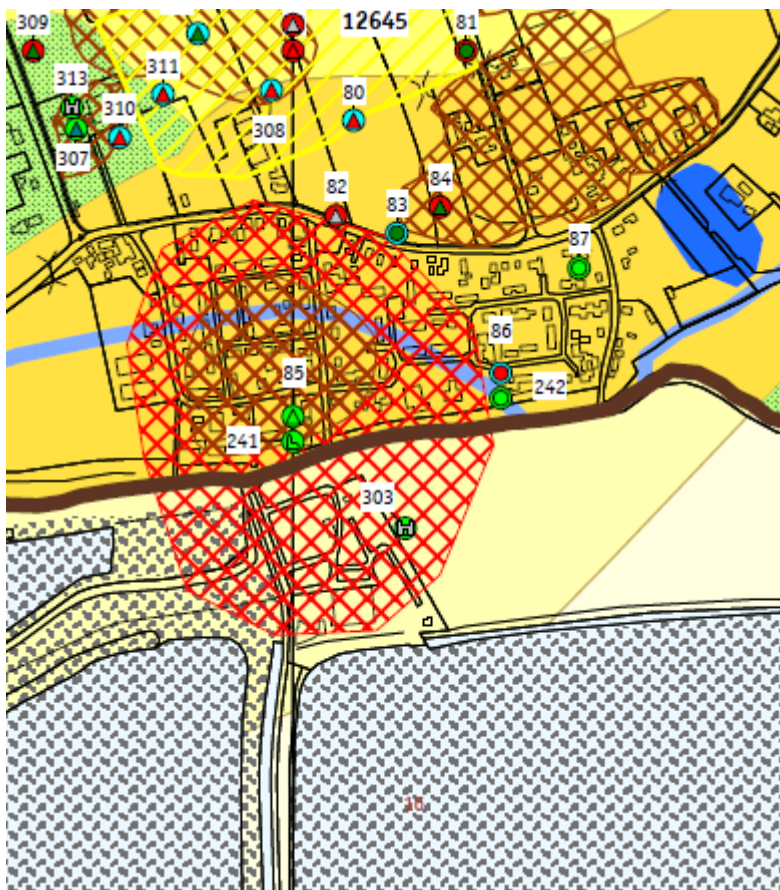
Ook heeft de provincie alle Gelderse cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Die zijn vertaald naar de Cultuurhistorische Waardenkaart met de lagen:

- gebouwde monumenten;
- (historische) landschappen;
- archeologische waarden.

Doordat specifiek dit terrein in het recente verleden fors is opgehoogd, zijn er in de eerste meters onder het huidige maaiveld geen ongestoorde archeologische patronen aanwezig. Cultuurhistorisch zijn er ook weinig gegevens bewaard, daar de ophoging een autonome vorm heeft gekregen die geen samenhang heeft met cultuurhistorische patronen in de uiterwaard. Door de nu voorgestane verandering wordt o.a. beoogd om het bedrijf weer een vorm te geven die zich beter voegt in het landschapspatroon. Daarnaast wordt tussen het bedrijf en de dijk een groene zone gecreëerd, waardoor de landschappelijke context van de dijk wordt versterkt (dorpskern aan één zijde, uiterwaard aan andere zijde).

8.2. Archeologie

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke Archeologische waarden en –verwachtingskaart (RAAP-rapport 1665, kaartbijlage 1, blad1, schaal 1:10.000).

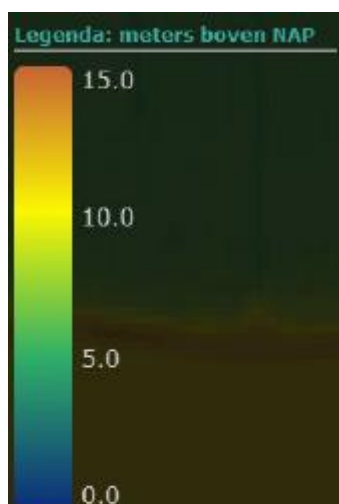


De rode arcering betreft een Middeleeuwse nederzetting (Archeologisch Waardevol Gebied categorie 4 (historische dorpskernen). Het streven is gericht naar behoud in de huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 30 m² is vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist.

Aan de oostzijde geldt een Archeologische verwachtingswaarde categorie 6 (gebieden met een hoge archeologische verwachting). Hier is het streven gericht op behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m² is vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist.

Het omklappen van buitenopslag van de noordzijde naar de oostzijde is voor het behoud van mogelijke waarden gunstig, nog daargelaten dat het terrein fors verhoogd is aangelegd.

De ophoging van het terrein van de oorspronkelijke maaiveldhoogte van ca 5 m +NAP tot de huidige hoogte van ca 11 m +NAP heeft reeds enkele decennia geleden plaatsgevonden (zie onderstaande afbeelding., bron: algemene hoogtekkaart Nederland)



Gezien de ophoging van het terrein met ca 6 m worden er, in geval dat tot de maximale toelaatbare diepte wordt gebouwd, geen diepere lagen geroerd. Er zijn dus geen effecten te verwachten op eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, omdat mogelijk aanwezige archeologische waarden meerder meters onder maaiveld zouden kunnen liggen. Met onderhavige vormverandering worden dergelijke waarden niet verstoord. Er zijn daarom geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, incl. planvoorbereiding, zijn geheel en al voor risico van de exploitant. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van de plannen voldoende verzekerd. Met het plan gaan geen kosten gemoeid die de gemeente op de initiatiefnemende partij zou moeten of kunnen verhalen, waardoor geen exploitatieplan vastgesteld behoeft te worden.

10. HET JURIDISCH PLAN

10.1. Vormgeving juridisch plan

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

10.2. Bestemmingsregels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald.

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

‘Bedrijf – 1’ en ‘Bedrijf – Haven’. Deze bestemmingen zijn gegeven aan de in het plangebied aanwezige bedrijven. De opzet is gelijk die van het plan ‘Kern Opheusden’; Binnen Bedrijf – 1 is een zelfstandige kantoorfunctie toegestaan.

‘Agrarisch met waarden – 3’. Ook deze bestemming is afgestemd op het aangrenzende buitengebiedplan, waarbij aanvullend een regeling is opgenomen voor de te realiseren landschappelijke inrichting. Daarnaast is een regeling opgenomen voor aanleg van de toegangsweg naar het bedrijf.

‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’. In afstemming op o.a. het Barro zijn regels opgenomen die aanvullend werken op de gebiedsbestemmingen en die de bescherming van de dijk als waterkering, respectievelijk de rivierfuncties reguleren.