



Gemeente West Betuwe

Ruimtelijke onderbouwing Zijlsteeg ong, Rumpt

maart 2019

Gemeente West Betuwe

Ruimtelijke onderbouwing Zijlsteeg ong, Rumpt
maart 2019

Inhoud : Ruimtelijke onderbouwing loods
IDN-nummer :
Projectnummer : 072-285
Profitmanagernr. : P172161
Opdrachtgever : familie Eckelboom e.a.
Opsteller : ir. Leander van Berkel
Status : definitief
Datum : 28 maart 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging en omgeving van het plangebied.....	3
1.3. Problematiek	4
1.4. Beeldkwaliteit	7
1.5. Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1. Ontstaansgeschiedenis en achtergronden.....	8
2.2. Bestaand stedenbouwkundig plan	9
2.3. Algehele zonering.....	9
2.4. Bedrijfsloodsen	11
2.5. Groenzones	12
3. DE HERINRICHTING.....	14
3.1. Bouwplan.....	14
3.2. Groenplan.....	15
4. BELEIDSKADER.....	17
4.1. Rijksbeleid	17
4.2. Provinciaal beleid	18
4.3. Gemeentelijk beleid	20
5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	21
5.1. Cultuurhistorie	21
5.2. Archeologie	22
6. NATUUR	23
6.1. Gebiedsbescherming	23
6.2. Soortenbescherming	23
7. WATERPARAGRAAF	24
7.1. Watertoets	24

8. MILIEU	26
8.1. Bedrijven en milieuzonering	26
8.2. Externe veiligheid en luchtkwaliteit	26
8.3. Bodem	26
8.4. Geluid	27
9. VERKEER	28
9.1. Verkeersaantrekking	28
9.2. Parkeren	28
10. EXPLOITATIE	29

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente West Betuwe is het terrein met ambachtsbedrijven van de familie Eckelboom gelegen. Op 28 april 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Hoek Haaftenseweg-Zijlsteeg" voor deze locatie ongewijzigd vastgesteld. Inmiddels dienen er enkele aanpassingen te worden gedaan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing richt zich op de daartoe benodigde afwijking middels een wabo-procedure.



*Locatie plangebied hoek
Haaftenseweg - Zijlsteeg*

De familie Eckelboom exploiteert gezamenlijk kermisbedrijven. Voorliggend plan heeft betrekking op het bestaande terrein, meer specifiek het oostelijke deel van dat terrein, waarop uitbreiding van de bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden.

Het vigerende bestemmingsplan maakt het reeds mogelijk om via verplaatsing van activiteiten te komen tot een duidelijke interne ruimtelijke zonering. Het vigerende bestemmingsplan bevat een planologische regeling voor een herinrichting van het bedrijfsterrein van de familie Eckelboom. Daarbij is 1.700 m² extra permanente en 1.700 m² tijdelijke (seizoensgebonden) bedrijfsruimte bestemd, met name voor de in pandige opslag van materialen. Conform hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld, zijn de voor bewoning bedoelde percelen inmiddels voor het grootste deel verhard en de weg is aangelegd. De benodigde nutsvoorzieningen zijn op het perceel aanwezig, er zijn wooneenheden geplaatst en het terrein is ingericht met grondwallen en retentievijver.

Inmiddels blijkt, 8 jaar na vaststelling van het vigerende plan, dat de voorgenomen realisatie van de tijdelijke bedrijfsbebouwing niet praktisch is en financieel en technisch niet realistisch. Voorliggende onderbouwing beschrijft de aanvaardbaarheid van het omzetten van de mogelijkheid van seizoensgebonden, tijdelijke bebouwing naar permanente bebouwing.

1.2. Ligging en omgeving van het plangebied

Het terrein is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Betuwe, direct ten zuiden van de rotonde in de provinciale weg N327 nabij Rumpt. De provinciale weg is de oorspronkelijke hoofdverbinding tussen de gemeenten West Betuwe en Leerdam.

Ter plaatse van de genoemde rotonde worden in noordelijke richting de kernen Rumpt en Beesd en in zuidelijke richting de open komgronden van het buitengebied ontsloten.

Het totale plangebied is 42.500 m² groot. Het bestaande terrein is bereikbaar via een zestal ingangen vanaf de Haaftenseweg en de Zijlsteeg.

1.3. Problematiek

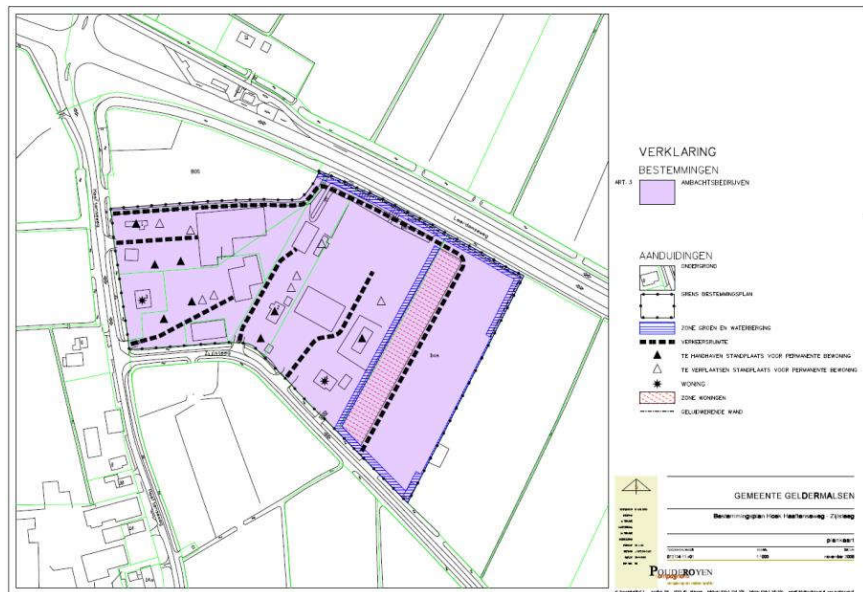
De families– hierna initiatiefnemer – heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een vaste bedrijfsloods van 2.500 m² op het terrein aan de Zijlsteeg. Deze vaste loods zou in de plaats moeten komen van een bouwplan dat uitgaat van kleinere permanente loodsen die gedurende de winterperiode via uitschuifbare onderdelen worden uitgebreid. Deze constructie blijkt echter zo duur te zijn dat uitvoering hiervan economisch gezien niet verantwoord zou zijn.

Het idee van uitschuifbare loodsen is ontstaan tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan "Hoek Haaftenseweg Zijlsteeg". Dit bestemmingsplan regelde niet alleen het toen bestaande woon- en werkterrein van de kermisexploitanten, maar het bood tevens de gelegenheid tot een oostwaartse uitbreiding van het terrein. Deze uitbreiding was deels nodig om functies op het oude terrein geleidelijk uit te plaatsen naar het nieuwe gedeelte, waardoor op het oude terrein een meer verantwoorde ruimtelijke en milieu hygiënische situatie kan ontstaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft vooral de provincie zwaar ingezet op een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe bebouwing. Voor de vormgeving van de bedrijfsgebouwen op het nieuwe terrein is daarom destijds een architectenbureau (K2) uit Amsterdam benaderd. Dit bureau kwam vervolgens met het idee van uitschuifbare bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan is dit idee vervolgens vastgelegd door de volgende regels (zie in het bijzonder onder a en d):

3.3.2. Bedrijfsgebouwen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bebouwde oppervlakte exclusief de oppervlakte van bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, mag binnen de bestemming in totaal maximaal 6.200 m² bedragen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten oosten van de op de kaart aangeduide "zone woningen" maximaal 1.700 m² mag bedragen;*
- c. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 10 m;*
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag in de periode van 1 oktober tot 30 april de totale bebouwde oppervlakte met 1700 m² worden uitgebreid in de vorm van uitschuifbare opslagruimte. Deze tijdelijke uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bedrijfsbebouwing ten oosten van de aanduiding "zone woningen".*



Verbeelding vigerend bestemmingsplan

Voor de huidige aanvraag is het bepaalde onder a. van belang in de zin dat op het nieuwe terrein 1.700 m² aan bebouwing is toegeaan dat via het bepaalde onder d. voor een periode van 7 maanden met nog eens 1.700 m² kan worden uitgebreid tot een totaal van 3.400 m². Nu wordt een permanent gebouw gevraagd van 2.500 m², wat qua omvang dus het midden is van de bestemde situatie met permanente en tijdelijke bebouwing.

De gevraagde bouwhoogte (10 meter) stemt overeen met was is bepaald in het bestemmingsplan. Het gebouw wordt voorzien in de oostelijke zone van het terrein, tussen de op de verbeelding geprojecteerde groenstrook aan de oostelijke terreinrand en de met zwarte stippellijn aangegeven interne weg.

Besluitvorming college

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde bouw van een vaste loods van maximaal 2.500 m² op het oostelijke deel van het bedrijfsterrein aan de Zijlsteeg. Besloten daarbij is om met een concreet uitgewerkt bouwplan (en groenplan) een projectprocedure te doorlopen (toepassing art. 2.12 lid 1 onder a. punt 3 van de Wabo). Aan deze beslissing lagen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Het idee van uitschuifbare bedrijfsgebouwen was origineel, maar praktisch en financieel blijkbaar moeilijk uitvoerbaar. Nu 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan is nog steeds geen invulling gegeven aan dit deel van de plannen.

- Ook bij uitschuifbare bedrijfsgebouwen zou het aanzicht vanuit de omgeving (met name provinciale weg) vooral bepaald worden door de vaste bedrijfsgebouwen omdat de meeste gebouwen naar binnen toe (het terrein op) konden worden vergroot. De vormgeving van een deel van de buitenzijde van de vaste gebouwen, voor zover georiënteerd op de omgeving is daarom meer bepalend dan het idee van uitschuifbare onderdelen.
- De vormgeving van de oostzijde (=achterzijde) van de toekomstige bedrijfsgebouwen (met een lengte van 111,15 meter) kan via de commissie ruimtelijke kwaliteit zodanig worden bepaald dat er een acceptabel beeld ontstaat. Daarbij kan mede gedacht worden aan het creëren van een groenstrook die het zicht op het onderste deel van de gebouwen beperkt.
- Door de nu gekozen benadering wordt een middenweg gekozen in de bebouwingsdichtheid. De maximale hoeveelheid bebouwing zal nu 2.500 m² gaan bedragen terwijl dit met uitschuifbare onderdelen gedurende 7 maanden 3.400 m² kon bedragen. Daarmee wordt ook de totale bouwruimte voor extra bedrijfsgebouwen op het gehele bedrijfsterrein van de kermisexploitanten benut.
- In een regulier ambtelijk overleg met de provincie is dit onderwerp reeds besproken. De provincie begreep de situatie en kon zich verenigen in een andere opzet van de bedrijfsgebouwen mits aandacht blijft bestaan voor de vormgeving / landschappelijke inpassing.

Door te kiezen voor een projectprocedure wordt er zekerheid gekregen over de wijze van uitvoering van de gebouwen (incl. landschappelijke inpassing) omdat een dergelijke procedure met een concreet (geaccepteerd) bouwplan en landschapsplan wordt doorlopen.

Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat naar aanleiding van verleende vergunningen voor diverse kleine gebouwtjes van 10 m² per standplaats in de zone waar een achttal woonstandplaatsen met bijhorende bijgebouwen dienen te komen, de hiervoor genoemde 2.500 m² moet worden gezien exclusief de oppervlakte van deze gebouwen.

Mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van de commissie kan voor het bouwplan van de nieuwe loods met een daarbij horende ruimtelijke onderbouwing (incl. het landschapsplan) worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.4. Beeldkwaliteit

Tijdens de vergadering van 29 maart 2017 is het schetsplan voor het bedrijfsgebouw van 2.500 m² besproken met de inpassende groenvoorzieningen. Gelet op het welstandsbeleid is het plan in principe denkbaar, zo is door de commissie geconstateerd. Het bouwwerk is gerelateerd aan bestaande schuren/stallen in deze landelijke omgeving. Het groenplan zorgt voor een goede landschappelijke inpassing aan de lange zijde.

De volgende aandachtspunten zijn meegegeven:

- In aansluiting op de schuren/stallen in deze omgeving wordt geadviseerd om voor het dak uit te gaan van antraciete (matte) golfplaten (al dan niet in de vorm van sandwichplaten);
- Geadviseerd wordt de overheaddeuren visueel weg te laten in het gevelvlak door deze deuren uit te voeren in een gedekte c.q. donker(der) grijs- of groentint;
- Geadviseerd wordt aan de straatzijde meer begroeiing te realiseren, in de vorm van struiken en/of bomen, in aansluiting op de voorgestelde begroeiing langs de lange zijde.
- Als suggestie wordt meegegeven om de laatste overheaddeur iets naar rechts te verschuiven (verder van de eindgevel af).

Zowel het bouwplan als het groenplan zijn aangepast op deze opmerkingen.

1.5. Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing op de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing van de kermisbedrijven is als volgt opgebouwd:

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven (ruimtelijk en functioneel). Op basis van het inrichtingsplan en de uitwerking van de beoogde beeldkwaliteit voor het terrein is in hoofdstuk 3 de herinrichting beschreven. Zowel de algehele zonering als thematische invulling van bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing komen aan bod. Hoofdstuk 4 schetst het beleidskader. De daaropvolgende hoofdstukken gaan nader in op de thema's "Cultuurhistorie en archeologie", "Natuur", "Waterparagraaf", "Milieu" en "Verkeer". In hoofdstuk 10 is de plan-exploitatie toegelicht.

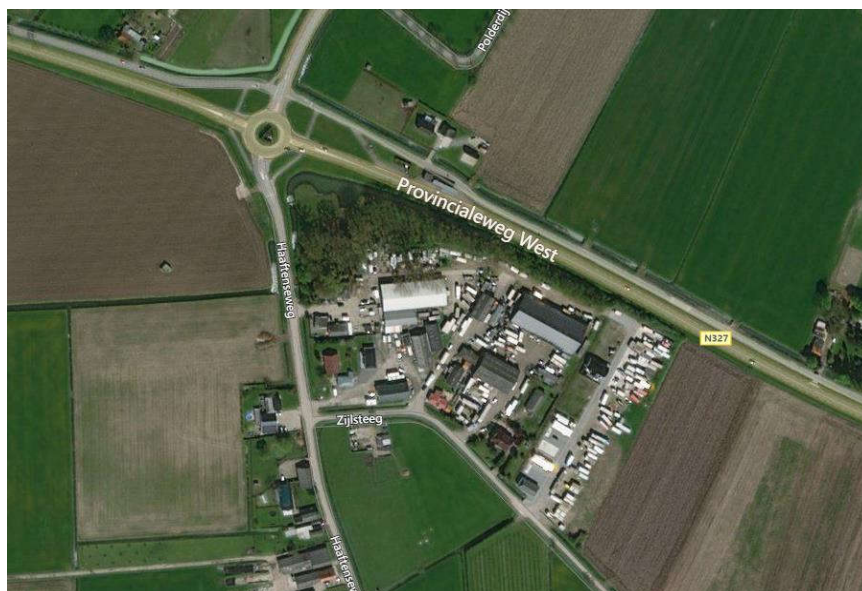
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis en achtergronden

Geschiedenis

Sinds 1965 zijn op de hoek van de Haaftenseweg en de Zijlsteeg de kermisbedrijven van de familie Eckelboom gevestigd, op een gefaseerd gegroeid terrein met een omvang van inmiddels ruim 4 hectare. Sinds de oprichting vindt op het terrein vervaardiging, opslag, onderhoud en reparatie van eigen kermisattracties plaats en ook voor derden. Vanuit het terrein worden de attracties tevens geëxploiteerd.

De vervaardiging en het onderhoud van attracties is van origine volledig handwerk. Dit ambacht is binnen de familie van generatie op generatie overgedragen.



Luchtfoto (Bing Maps)

In de kermisbedrijven hebben ook meerdere moderniseringsslagen plaatsgevonden. Attracties worden in toenemende mate van polyester en andere kunststoffen vervaardigd. Hydraulische systemen worden steeds belangrijker en attracties worden niet langer uit talloze losse onderdelen opgebouwd, maar worden als uitklapbare en eenvoudig monteerbare wagens gebouwd. Techniek en automatisering worden steeds belangrijker. De exploitanten zijn hiertoe genoodzaakt omdat steeds vaker de kermissen in één dag opgebouwd en afgebroken moeten worden. Hiertoe is het noodzakelijk dat er meer vrachtwagens aanwezig zijn om de attracties te vervoeren en op te bouwen; vol gestapelde pakwagens komen in steeds mindere mate voor.



Hal in zomerperiode



Vaste standplaats (links) met daarvoor periodieke standplaats



Bedrijfsloodsen, parkeren en verkeersruimte bestaand terrein

Achtergronden

De primaire bedrijfsvoering van de kermisexploitanten vindt vooral plaats in de zomerperiode (april tot oktober). In deze periode gaan alle attracties van de ene kermis naar de andere kermis. De kermisexploitanten wonen dan in een mobiele wooneenheid. De standplaatsen voor permanente bewoning op het terrein zijn dan voor een groot deel onbewoond. In deze periode wordt het terrein slechts in beperkte mate gebruikt ten behoeve van opslag of tijdelijk verblijf.

In het winterseizoen verblijft men in de vaste woonwagens op het terrein. Het bedrijfsterrein wordt dan maximaal benut voor opslag. De wagens waarin men in de zomerperiode reist, blijven op het terrein om gebruikt te worden als kantoor of tijdelijke extra woonruimte bij de eigen woning. Vandaar ook dat bij iedere vaste standplaats een tijdelijke standplaats voor de 'zomerwoning' gereserveerd is. In de winterperiode pleegt men vooral onderhoud aan de attracties en voert men de boekhouding. In de winter worden er ook olieballen gebakken. Hiervoor worden kramen uit het zomerseizoen omgebouwd waardoor deze kramen het hele seizoen door kunnen worden gebruikt.

2.2. Bestaand stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het vigerende bestemmingsplan, is hierna weergegeven. Het belangrijkste ruimtelijke uitgangspunt is het nastreven van een zo helder mogelijke zonering van het terrein. Dit betekent o.a. het volgende:

- Uitgegaan wordt van het behoud van 18 permanente woningen/standplaatsen.
- De werkplaatsen en opslag worden op verzoek van de familie zo veel mogelijk overdekt. Dit betekent een toename van het bebouwde oppervlak met 1.700 m² aan permanente bebouwing en 1.700 m² aan tijdelijke bebouwing (welk plandeel inmiddels dus gewijzigd wordt aangevraagd).
- De verkeersruimte, parkeerruimte en buitenopslag zijn in het terreinplan vastgelegd.
- Aan de randen van en op het terrein wordt ruimte voor regenwaterberging gereserveerd door slootaanleg en -verbreding. In overleg met het waterschap is de bergingsnorm bepaald. Deze is concreet uitgewerkt en door het waterschap getoetst. Op basis daarvan is overeenstemming over de realisatie van waterberging zoals dat verderop in deze toelichting is beschreven.

2.3. Algehele zonering

Op basis van de hiervoor onder 2.2 genoemde uitgangspunten is in het vigerende bestemmingsplan navolgend inrichtingsvoorstel geschetst. Daartoe is voorgesteld om gefaseerd acht standplaatsen (gestippelde zwarte contour op de afbeelding hierna) te verplaatsen naar het oostelijke terreindeel (W11-W18).

Dit heeft als voordeel dat ruimte voor parkeren en opslag op het bestaande terrein efficiënter kan worden benut en dat de afstand tussen bedrijfsbebouwing en buitenopslag enerzijds en woon- en standplaatsen anderzijds kan worden vergroot.

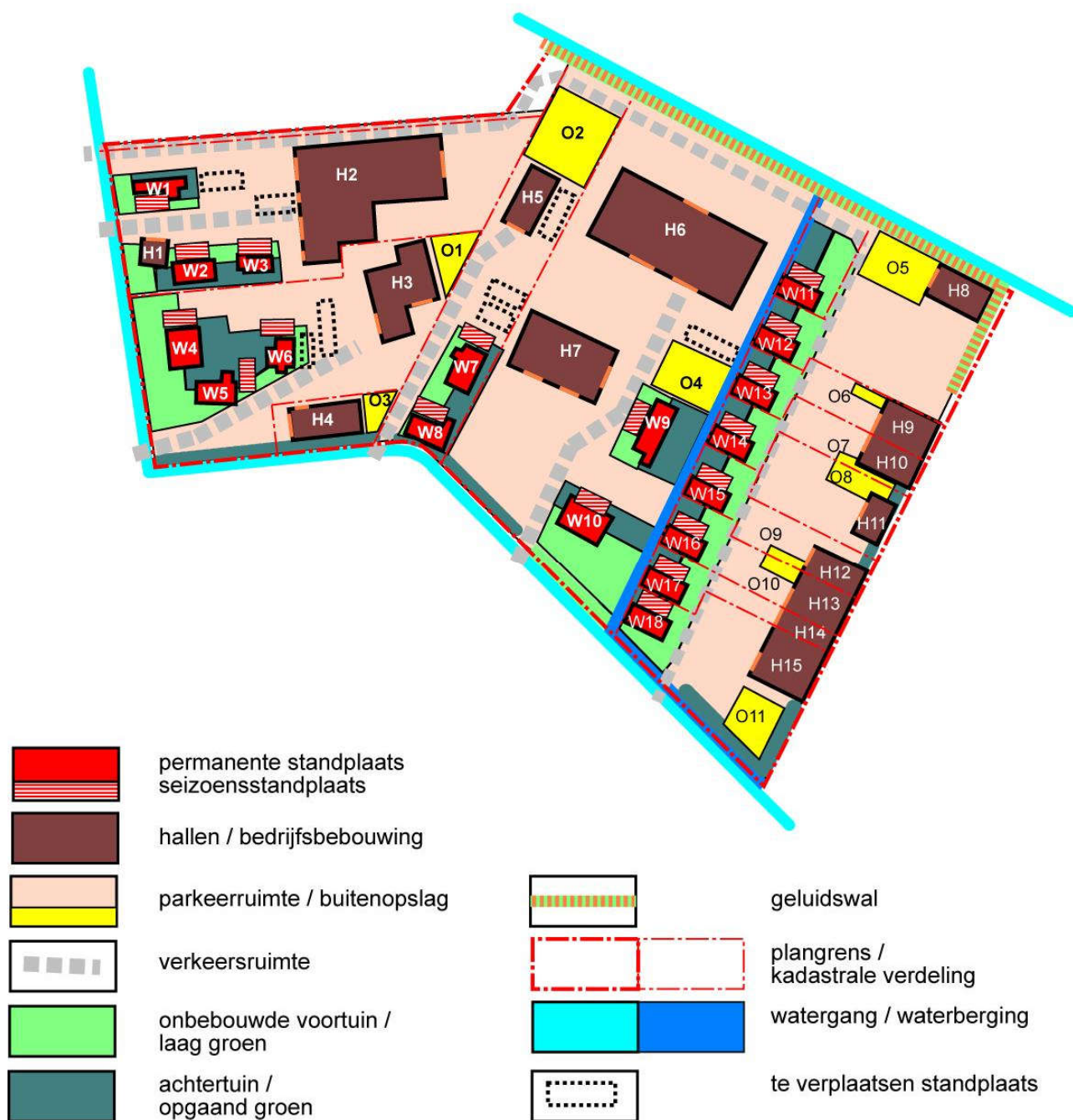
De parkeerterreinen (oranje) voor attracties en opslag (O, gele vlakken) op de bestaande en nieuwe terreindelen zijn zo veel mogelijk aaneengesloten en van een praktische maatvoering, waardoor de beschikbare ruimte efficiënt benut kan worden en er weinig 'resthoekjes' zijn. Wel zijn uit een oogpunt van brandveiligheid bebouwing en buitenopslag zo veel mogelijk van elkaar gescheiden.

Het terrein krijgt ruimtelijk een heldere voorzijde aan de Haaftenseweg en de Zijlsteeg, met voortuinen, open en dichte groenstroken en waterretentie, terwijl de noordzijde (provinciale weg) als achterkant met groen, gebouwen en water worden ingericht. De oostzijde van het terrein krijgt een transparante groenstrook, waarin enkele bomen als een coulisse worden geplant, om zo ook de nieuwbouw uitdrukkelijk zichtbaar te houden.

In beginsel wordt uitgegaan van de handhaving van de bestaande bedrijfsloodsen. Deze staan als gegevens op de inrichtingsschets ingetekend (H1-H7). Enkele verouderde bedrijfsloodsen, waaronder H4, zullen op termijn gerenoveerd worden, waarbij de vormgeving en het materiaalgebruik afgestemd zullen worden op de nu te realiseren nieuwe gebouwen.

De wooneenheden (W) zijn zodanig gesitueerd dat direct aansluitend aan iedere wooneenheid een standplaats gerealiseerd kan worden voor de tijdelijke bewoning (lichtrode arcering bij de standplaatsen). Het bedrijfsprincipe is er immers op gericht dat gedurende het seizoen waarin de kermisexploitanten langs kermissen reizen, er gedurende kortere perioden met de mobiele wagen naast de vaste standplaats wordt geparkeerd, zodat niet telkens de volledige inventaris moet worden overgeplaatst van en naar de vaste standplaats. Dit gebeurt namelijk alleen bij het begin van het seizoen en na de afsluiting.

Het is van groot belang om bij de terreinentrees enkele wooneenheden te situeren in verband met toezicht op het terrein. Hier zal namelijk een aanzienlijk deel van de wagens en het materieel geparkeerd kunnen worden, doordat hier een ruime en efficiënte inrichting wordt voorgestaan.



2.4. Bedrijfsloodsen

In het inrichtingsplan dat ten grondslag ligt aan het vigerende bestemmingsplan is voorgesteld om naast de te handhaven bestaande loodsen een viertal nieuwe loodsen op te richten aan de oostzijde van het terrein (eenheden H8-H15). Deze loodsen werden deels vrijstaand en deels geschakeld over meerdere eigendommen voorzien. Deze zone, met de gebouwen H8 t/m H15 en directe omgeving zijn onderhavig aan voorliggende wijziging.

Naast de loodsen zal er op het binnenterrein op verschillende plaatsen nog aanzienlijke ruimte resteren voor parkeren van attracties op vrachtwagens en aanhangers en voor buitenopslag.

Bij het voorstel voor het onderscheid tussen verkeersruimte, buitenopslag en parkeerruimte is uitgegaan van een aantal maatvoeringen die enerzijds voldoende manoeuvreermogelijkheden bieden maar anderzijds de verkeersruimte zo veel mogelijk beperken ten gunste van parkeerruimte.

Uitgegaan is van wegen met een breedte van 4 tot 5 meter bij een weg met éénrichtingsverkeer. Deze maatvoeringen zijn bij de gebruikte vrachtwagens en aanhangers noodzakelijk. Reeds worden aanhangers e.d. met heftrucks in de hallen en op parkeerterreinen gestuurd. Dit zal onveranderd blijven, waardoor een wegbreedte van 4 tot 5 meter voldoende manoeuvreerruimte biedt.

2.5. Groenzones

Rond het terrein zijn twee soorten groenzones: opgaand, dicht groen (op de tekening als donkergroene stroken aangegeven, ter hoogte van H4-W8, H11 en O11) en laag, open groen (lichtgroene stroken, ter hoogte van W1-W4 en W10 en W18). Dit om de landschappelijke inpassing van het bestaande en nieuwe terrein op een duurzame wijze te kunnen vormgeven. Wel is het ruimtebeslag van de groenzones zo minimaal mogelijk gehouden en waar mogelijk gecombineerd met ruimte voor waterretentie, om zo veel mogelijk effectieve bedrijfsruimte over te houden. Uiteraard wordt wel de minimaal noodzakelijke breedte aangehouden om tot een afdoende afscherming van de bebouwing te komen.

Het is niet de bedoeling om de bedrijfslocatie van alle zijden aan het zicht te onttrekken. Door de heldere zonering in enerzijds een woonfront aan de Haaftenseweg en Zijlsteeg en anderzijds een achterliggende bedrijfsruimte, is het ook wenselijk om daar met de landschappelijke inpassing op in te spelen.

Het opgaande dichte groen dient als afscherming van de bestaande grotere bedrijfsloodsen en de buitenopslag en bestaat uit het bestaande bosperceel ten noordwesten van het terrein. Nabij de hoek van de Zijlsteeg - Haaftenseweg en meest oostelijk langs de Zijlsteeg is een strook met opgaand groen voorzien. Deze neemt het zicht weg op de achterliggende parkeerruimte, opslag en de loods. Daarnaast ontstaat zo aan de voorzijde een geleding van het terrein, waarbij de bebouwde voorzijden van het terrein ter hoogte van de Haaftenseweg en ter hoogte van de Zijlsteeg door groen worden onderbroken. Hierdoor ontstaat visueel niet een massief, aaneengesloten bedrijventerrein, maar een gelede voorzijde met een afwisselend groen en bebouwd karakter.

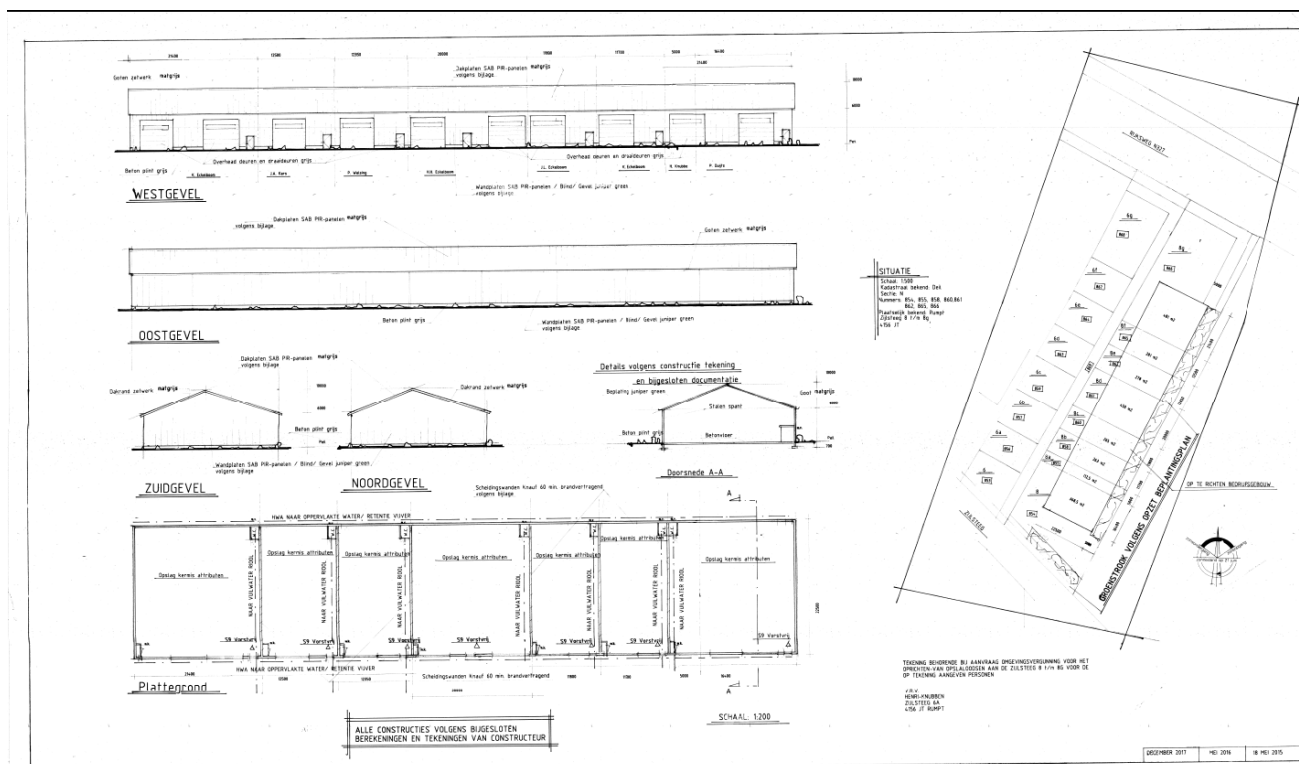
Tevens is een dergelijk zone langs de Zijlsteeg voorzien, ter hoogte van de uitbreiding en eveneens tot aan de nieuwe loods H15. Waar gebouwen op basis van het bestemmingsplan tot aan de terreinrand staan is de groenstrook onderbroken. Achter deze gebouwen blijft een onbebouwde strook van 1 meter breed behouden voor onderhoud. De nieuw op te richten bedrijfsbebouwing zou daardoor vanuit de omgeving zichtbaar worden gemaakt. Aan de vormgeving van de gebouwen werden daarom nadere eisen gesteld.

Omdat inmiddels een gewijzigd bouwplan is ingediend, is ook de landschappelijke inpassing van deze nieuwbouw aangepast. Het volgende hoofdstuk beschrijft deze aanpassingen in het bouwplan en groenplan.

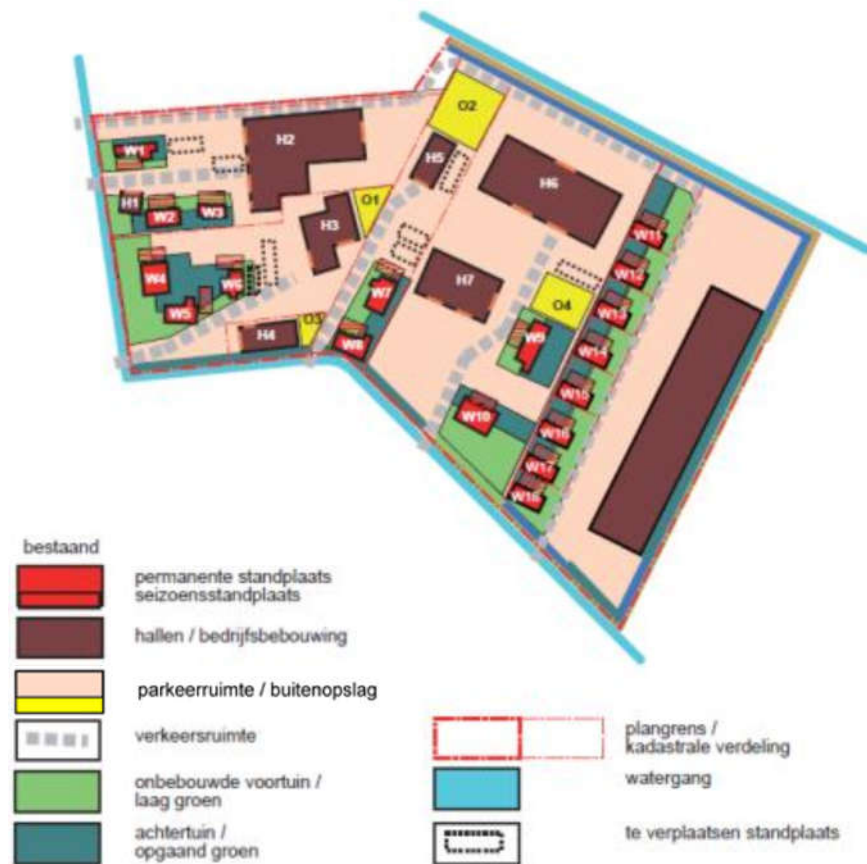
3. DE HERINRICHTING

3.1. Bouwplan

Aan de oostzijde van het terrein wordt een nieuwe bedrijfsloods gebouwd, geschakeld over meerdere eigendommen. De loods is in onderstaand beeld weergegeven.



Het gebouw komt voor wat betreft de goot- en bouwhoogten overeen met de bestemmingsplanbepalingen. De verschillende panden waarin de loods wordt opgedeeld, zijn vanaf de binnenzijde van het terrein toegankelijk, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan werd voorzien. Daartoe komen aan de binnenzijde meerdere roldeuren. De naar het landschap gerichte oostelijke gevel kent een gesloten gevel. Hier is niet langer een aanleiding om een expliciet open zicht op de bebouwing te creëren, maar eerder een met beplanting verzacht zicht. Daartoe wordt de loods op grotere afstand uit de zijdelingse perceelsgrens voorzien, zodat er voldoende ruimte is voor de realisatie van een groenstrook (zie hierna).



Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is aangegeven, is het bouwplan aangepast aan de welstandsbeoordeling. Tevens is hier de gewenste extra groenstrook aangegeven, in aanvulling op het landschapsplan (zie hierna). Het bouwplan is als **bijlage 1** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.2. Groenplan

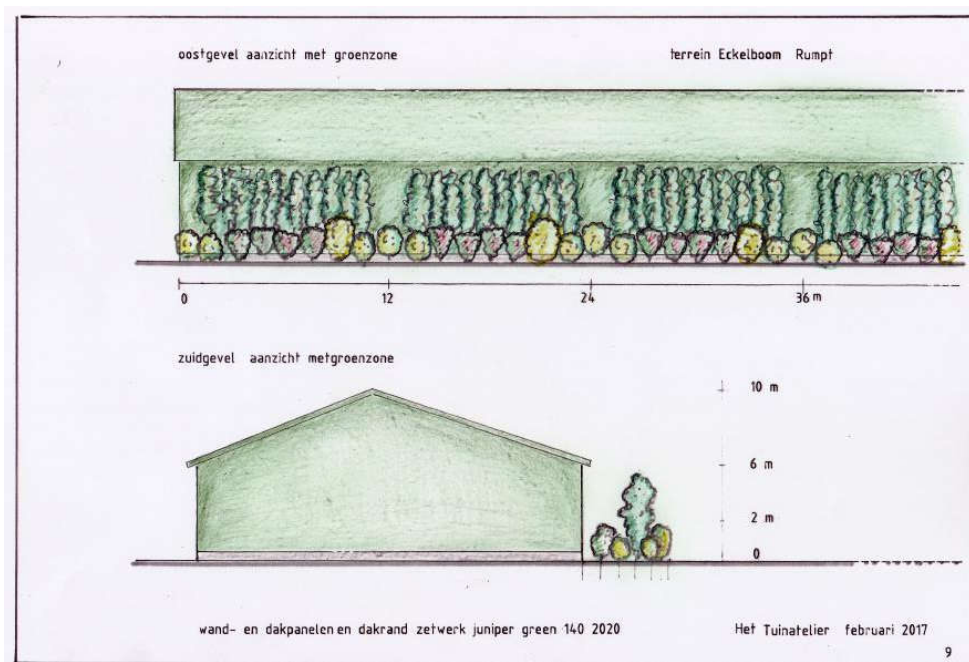
Tussen de nieuwe loods en de oostelijke terreingrens is een groenzone van 5 meter breed gepland. In noordelijke richting stuit deze groenzone op een aanwezige geluidswal. In zuidelijke richting op een aanwezig struweel van voornamelijk bramen. Tuinatelier heeft een beplantingsplan voor deze groenstrook gemaakt dat voldoet aan een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsloods en de oostelijke terreingrens. De extra groenstrook aan de zuidzijde, zoals aangegeven op het bouwplan, is volgens hetzelfde principe voorzien. Het beplantingsplan is als **bijlage 2** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De oostelijke terreinrand wordt begrensd door een akkerbouwland. In zuidelijke richting zijn er open komgronden. Streekeigen kenmerk is een open landschap met transparante bomenrijen, veelal elzen of populieren.

De erven zijn open van structuur, omgeven met afwisselend groen van b.v. een elzensingel, knotbomen, houtsingels en/of struweelhagen. Bebouwing blijft zichtbaar in het landschap achter en tussen coulissen van groen. In dit beplantingsplan is gekozen voor vrijuit groeiende elzenhagen gecombineerd met struweel/vogelbosjes. Het silhouet van de nieuwe bedrijfsloods is te vergelijken met agrarische opstallen in de omgeving. Uit bovenstaande genoemde streekeigen kenmerken van het omliggende landschap blijkt dat het aanzicht bepaald kan worden door afwisselend open en meer dichte groenstroken. De vrijuit groeiende elzenhagen versterken het coulissen effect.

Om het zicht op de wooneenheden aan de Zijlsteeg te behouden en om de entree van het terrein helder en overzichtelijk te houden in het kader van de (verkeers)veiligheid, is het advies om evenwijdig aan de Zijlsteeg geen beplanting bij te planten. De aanwezige bramenstruweelhaag met elzenbomen aan de zuidoost zijde/hoek van het perceel kan in tact blijven (behoeft misschien enig onderhoud). Naar aanleiding van de behandeling in welstand is besloten om ook aan de voorzijde, ter hoogte van de topgevel van de nieuwe bedrijfshal, de beplanting voldoende omvangrijk te houden, zodat deze ook het zicht op de gevel voldoende af zal schermen, gezien vanaf de Zijlsteeg.

De totale lengte van de te beplanten groenzone langs de oostgrens van het perceel is ca. 120 meter. Deze lengte wordt verdeeld in 10 stroken van 12 meter. De beplanting wordt per strook herhaald, zoals meer gedetailleerd is uitgewerkt in het beplantingsplan (zie bijlage 2). Dit levert onderstaand profiel en aanzicht op.



4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Onderhavige ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en is niet in strijd met een van de rijksbelangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? In deze situatie kan worden geconstateerd dat voorliggend initiatief leidt tot een zeer ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan op een reeds bestemd bedrijventerrein. Aldus is zeker geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van een omvang van betekenis, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

4.2. 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, laatstelijk aangepast in december 2017 (geconsolideerde versie januari 2018). 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 transformatie binnen bestaand bedrijventerrein met ondergeschikte afwijkingen t.o.v. gebruiksbepalingen en de bouwbeperkingen, 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 ondergeschikte afwijking betreft binnen bestaand bedrijventerrein (herstructurering) wordt voldaan aan de Gelderse ladder.

De Ontwerp-omgevingsvisie Gaaf Gelderland (planstatus: ontwerp, 5 juni 2018) bevat geen relevante gewijzigde beleidskaders voor voorliggend initiatief.

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 en laatstelijk geactualiseerd in december 2017.

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.

De ondergeschikte ontwikkeling binnen de bestaande bedrijfsbestemming is op zichzelf mogelijk binnen de bepalingen van de verordening. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarmee er op gebiedsniveau eisen worden gesteld aan de omgang met landschappelijke kwaliteiten.

artikel 2.7.5.2 Beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

- 1) De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:
 - a) het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 - i) inundatiegebieden;
 - ii) zones met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - iii) voormalige schootvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - iv) waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;

- v) overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - vi) de historische vestigingsstructuur van de vestingssteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
 - b) de grote openheid;
 - c) het groene en overwegend rustige karakter.
- 2) Gedeputeerde Staten geven een nadere beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuw Hollandse Waterlinie in de Gelderse Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie - uitwerking en toepassing.

artikel 2.7.5.3 Bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

1. Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zoals aangegeven op de kaart Regels Landschap maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten zoals bedoeld in artikel [2.7.5.2](#), eerste en tweede lid, aantasten.
2. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de nadere beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zoals bedoeld in artikel [2.7.5.2](#), tweede lid.

In onderhavig plan wordt de heldere begrenzing van het bedrijfsperceel – zijnde de scheidslijn tussen open agrarisch gebied en verdicht erf – afwijkend ingericht. Niet langer zal de beoogde bebouwing beeldbepalend zijn bij de afzoming van het terrein, maar gebiedseigen beplanting, zoals toegelicht in het beplantingsplan bij deze ruimtelijke onderbouwing. Daarmee wordt, zij het op zeer kleine schaal, een ontwerpoplossing gerealiseerd die zich voegt naar de beschreven kenmerken en waarden.

4.3. Gemeentelijk beleid

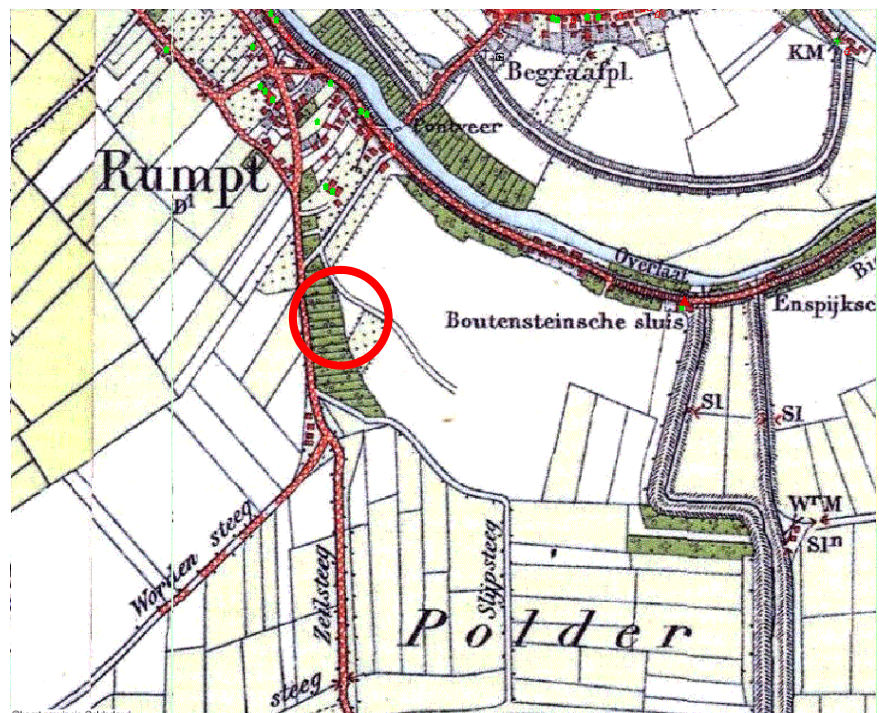
Het beleid zoals dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, is in hoofdstuk 1 van de toelichting reeds uiteengezet.

De aard en omvang van deze afwijking van het bestemmingsplan is dusdanig gering, dat deze zich voegt naar het gemeentelijk beleid. Door ongewijzigde toepassing van bebouwingshoogten en meer groen te realiseren aan de terreinrand, voegt deze ontwikkeling zich naar het gemeentelijk ruimtelijk en planologisch beleid.

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1. Cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding laat zien dat de Haaftenseweg een historische uitvalsweg is vanuit de kern Rumpt in zuidelijke richting. Het plangebied is op de afbeelding rood omcirkeld. Een restant van een grotere groene opstand (bos van kreupelhout of griendhout met natte sloten) grenst momenteel nog aan de noordzijde van het plangebied. De bestaande wegenstructuur en verkavelingspatronen zijn weliswaar niet als bijzonder waardevol aangemerkt; ze zijn nog wel in de huidige ruimtelijke structuur herkenbaar. De historische topografische kaart laat verder duidelijk zien dat het plangebied op de overgang ligt van noordelijke oeverwallen van de Linge en zuidelijk gelegen komgronden.



Historische topografische atlas 1865-1912 met historisch waardevolle boerderijen (groene stip) en sluis (rode driehoek) bron: www.gelderland.nl

Als bijzondere bebouwingselementen in de nabijheid van het plangebied worden aangemerkt de Boutensteinsche Sluis bij de Linge en meerdere boerderijen in Rumpt.

Voorliggend plan voegt zich naar de historisch bepaalde verkavelingslijnen en richtingen in het landschap en laat de waardevolle groenopstand aan de noordzijde ongemoeid. De aanwezige groenopstand is een belangrijke reden geweest om het bedrijf in oostelijke in plaats van noordelijke richting uit te breiden. De afstemming op de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is in voorgaand hoofdstuk toegelicht.

5.2. Archeologie

Een groot deel van de bovenlaag waarop de uitbreiding moet plaatsvinden is in recente tijden door diverse werkzaamheden ingrijpend geroerd. Het gebruik als boomgaard en het latere rooien ervan heeft tot verstoring van de bovenlaag geleid. Dit is daarna ook gebeurd tijdens de aanleg en de daarop afgedwongen verwijdering van een kavelontsluitingsweg. In het kader van de aanleg van het terrein zal er een ophoging van het terrein met zo'n 20 cm plaatsvinden. In het vigerende bestemmingsplan is derhalve geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

6. NATUUR

6.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals Natura-2000 of de door de provincie in de GNN en GO vastgelegde EHS. Deze liggen op dermate grote afstand dat er geen sprake zal zijn van beïnvloeding door de vergroting van het bebouwbare oppervlak binnen de bestaande bedrijfsbestemming.

6.2. Soortenbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn diverse soorten planten en dieren beschermd. Het betreft een instandhoudingsdoelstelling op soortniveau. In onderhavige situatie wordt een zeer beperkte wijziging van de bestemmingen bedrijven doorgevoerd op gronden die nu ook reeds intensief bedrijfsmatig gebruikt worden en bebouwd mogen worden. Het plangebied is daarmee ongeschikt voor het verblijf van beschermde dier- en plantsoorten. Nader onderzoek vooraf naar dit aspect is daarom niet noodzakelijk. Bijkomend positief effect is dat in het vigerende bestemmingsplan voorzien werd in nieuwbouw tot nagenoeg op de oostelijke perceelsgrens, daar waar nu een groenzone van 5 meter breed met gebiedseigen aanplant wordt gerealiseerd.

7. WATERPARAGRAAF

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Het betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in de waterparagraaf.

7.1. Watertoets

Omdat onderhavig plan een zeer geringe afwijking vormt van het vigerende bestemmingsplan en geen andere wateraspecten raakt dan reeds in het vigerende bestemmingsplan is geborgd, wordt hier volstaan met de conclusies die volgen uit de digitaal uitgevoerde watertoets.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Zijlsteeg 8

Oppervlakte plangebied: 2.500 (reeds verhard en te bebouwen terrein)

Adres: Zijlsteeg 8, Rump

Gemeente: (voormalig) Geldermalsen

Het plan is ingediend door: Leander van Berkel Pouderoyen

Compagnons

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid.

Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. De te treffen waterbergende voorzieningen zijn reeds in het vigerende bestemmingplan vastgelegd.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door Pouderoyen Compagnons ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

8. MILIEU

8.1. Bedrijven en milieuzonering

Op 17 mei 1994 is door de toenmalige Gemeente Geldermalsen een milieuvergunning afgegeven voor de volgende activiteiten;

- opslaan, assembleren, verhandelen, repareren, opstellen en uitproberen van kermisattracties en oefeningsspelen in de vermaaksectoren;
- opslaan en verhandelen van handelsartikelen;
- opslaan, assembleren, verhandelen, repareren van verrijdbare onderkomens;
- vervoers- en opslagmogelijkheden ten dienste van de bedrijfsvoering;
- opslaan en assembleren, repareren en in bedrijf nemen van snoep- en suikerwerkkramen en oliebollenkramen;
- opslag van een noodzakelijke voorraad van diverse goederen voor een efficiënte bedrijfsvoering.

De aard van de bedrijvigheid past momenteel binnen de vergunde activiteiten.

Vanuit de omgeving naar het bedrijf en andersom gelden geen milieukundige belemmeringen. Bij het langs de provinciale weg gelegen pompstation wordt al ruim 10 jaar geen LPG meer verkocht.

8.2. Externe veiligheid en luchtkwaliteit

Omdat onderhavig plan niet leidt tot een gewijzigde bedrijfsvoering en de aard en intensiteit van de activiteiten en personendichtheid op het terrein gelijk blijven, zal door dit plan het plaatsgebonden risico en groepsrisico niet wijzigen. Het bouwplan is voor dit aspect uitvoerbaar. Dat geldt eveneens voor het aspect luchtkwaliteit omdat als gevolg van het bouwplan de bedrijfsactiviteiten en de aard en omvang van vervoersbewegingen van en naar de locatie niet wijzigen.

8.3. Bodem

De uitbreidingslocatie is bij de afdeling milieu van de gemeente niet bekend als een verdachte locatie of een locatie met een geconstateerde bodemverontreiniging. Gezien het historisch grondgebruik (agrarisch) is dit ook niet direct te verwachten.

Aangezien voorliggend plan uitbreiding van bebouwing en verharding behelst, zal sprake zijn van de isolatie, c.q. het gedeeltelijk onbereikbaar worden van gronden. Zodra hier sprake van is, wordt wettelijk een bodemonderzoek vereist. De gemeentelijke bouwverordening geeft regelen omtrent bodemonderzoek en het bouwen op verontreinigde grond. Zonodig kan het bouwen op verontreinigde grond worden verhinderd. Het bouwplan zal daartoe aan de genoemde regelen worden getoetst.

8.4. Geluid

Onderhavig plan zal er toe leiden dat een groter deel van de reeds vergunde bedrijfsactiviteiten in pandig kan plaatsvinden. Dit is voor wat betreft het aspect industrielawaai gunstig.

De te bouwen hal is geen geluidgevoelig object.

9. VERKEER

9.1. Verkeersaantrekking



Haafkensweg.

Het bedrijf is gezien de aard van bedrijvigheid gunstig gesitueerd. Het jaarrond aan- en afrijden van attracties kan via de hoofdinfrastructuur op een goede wijze plaatsvinden. Daarnaast is de situering buiten bestaand stedelijk gebied gunstig, aangezien de exploitanten ook 's nacht met hun wagens terugkomen, na de afsluiting van kermissen. Van hinder naar nabijgelegen woongebied is daardoor geen sprake.

Het aantal verkeersbewegingen en de spreiding gedurende het jaar zal door de aangepaste bouwplannen niet veranderen, afgezien van de 'autonome ontwikkeling' van het bedrijf, waar in het vigerende bestemmingsplan ook reeds rekening mee is gehouden. Deze staat echter los van de uitbreiding van parkeerruimte en bebouwing die in het bestemmingsplan is opgenomen. De uitbreiding is noodzakelijk om de bedrijven in hun huidige opzet beter te kunnen huisvesten.

9.2. Parkeren

Om de voormalige parkeerproblemen in de bermen van de rond het plangebied gelegen wegen op te lossen, wordt op het bestaande terrein en de uitbreiding voorzien in extra parkeerruimte. Na realisatie van de uitbreiding van de bebouwing zoals nu aangevraagd, zal nog altijd gebruik van de bermen als parkeeroverloop niet noodzakelijk zijn omdat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig blijft.

10. EXPLOITATIE

De gemeente is geen partner bij de realisatie van dit bouwplan en draagt geen financieel risico. Alle kosten (inclusief de kosten voor de ruimtelijke planprocedure) zullen worden vergoed door de initiatiefnemers.

Het door initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente (ruimtelijke ordening en milieu) en omgevingsdienst opgestelde bouw- en landschapsplan toont in afdoende mate aan dat de functieherschikking op het terrein noodzakelijk is om ook op langere termijn te kunnen spreken van volwaardige bedrijfsvoering met voldoende inkomsten en waarborgen voor milieu en veiligheid.

De gemeente en initiatiefnemers zullen onderling bindende afspraken maken over de termijn waarbinnen en de wijze waarop de uitbreiding van bebouwing en realisatie van de landschappelijke inpassing plaats zullen vinden, met inbegrip van de noodzakelijke waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Een exploitatieplan is in het kader van voorliggend plan niet noodzakelijk.

