

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Bijsterhuizen

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Motivering bestemmingsplan	5
1.5.	Splitsing plangebied	7
1.6.	Leeswijzer	7
2.	BELEIDSKADER.....	8
2.1.	Nationaal beleid	8
2.2.	Provinciaal Beleid	9
2.3.	Regionaal beleid	13
2.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.	BESTAANDE SITUATIE	33
3.1.	Ontstaansgeschiedenis	33
3.2.	A-biotische karakteristiek.....	33
3.3.	Functionele karakteristiek	35
3.4.	Ruimtelijke karakteristiek	36
3.5.	Huidig watersysteem	40
4.	BEELDKWALITEIT	43
4.1.	Stedenbouwkundige en architectonische begeleiding	43
4.2.	Zichtlocaties.....	43
4.3.	Rotonde Palkerplein	45
4.4.	Gebied ten zuiden van het spoor	46
4.5.	Ontsluitingsweglocaties	46
4.6.	Overige locaties	47
4.7.	Aanlichten bebouwing	47
4.8.	Duurzaam (steden)bouwen	47
4.9.	Notitie Buitenruimte	48
5.	OMGEVINGSASPECTEN	50
5.1.	Natuurwaarden	50
5.2.	Archeologische waarden	56
5.3.	Geluid	60
5.4.	Waterhuishouding.....	63
5.5.	Bodem	68
5.6.	Externe veiligheid	70
5.7.	Luchtkwaliteit	80
5.8.	Geur (agrarische bedrijven)	83

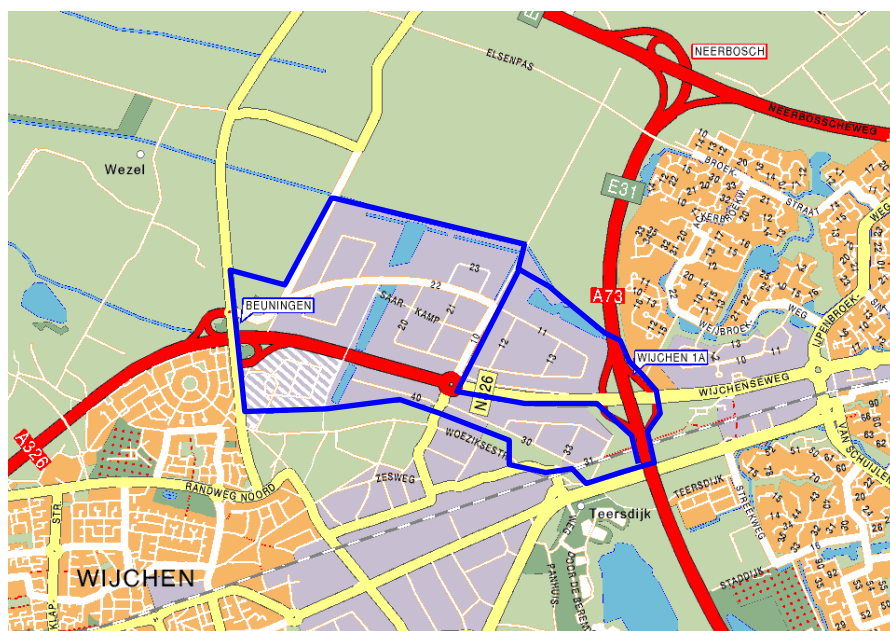
5.9.	Verkeer en parkeren	83
5.10.	Leidingen	85
6.	JURIDISCH PLAN	87
6.1.	Beheersregeling in afstemming op huidige situatie	87
6.2.	Vormgeving juridisch plan	93
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	103
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	104
8.1.	Overleg	104
8.2.	Zienswijzen	105
8.3.	Vaststelling	105

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De schaarste aan bedrijventerreinen in de jaren '80 van de vorige eeuw is aanleiding geweest om onderzoek te doen naar potentieel geschikte bedrijfsterreinlocaties in de regio. De gemeenten Wijchen en Nijmegen hebben toen besloten om gezamenlijk een bedrijventerrein te ontwikkelen op de locatie Bijsterhuizen. Beide gemeenten participeren in de "Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen". Op basis van een structuurplan is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen opgesteld, zowel voor Nijmeegs als Wijchens grondgebied. Het grootste deel van het bedrijventerrein ligt binnen de gemeentegrenzen van Wijchen, bruto circa 190 ha., netto circa 130 ha. Binnen de Nijmeegse gemeentegrens ligt een oppervlak van circa 50 ha. bruto en circa 37 ha. netto. Totaal was er dus ruim 160 ha. uitgeefbaar terrein op Bijsterhuizen aanwezig.

Begin jaren '90 zijn de eerste bedrijven neergestreken op het nieuwe bedrijventerrein, in eerste instantie op Nijmeegs grondgebied in de directe nabijheid van de A73 en de A/N326. In de daarop volgende jaren is verdere invulling gegeven aan het bedrijventerrein, eerst ten noorden van de A/N326, daarna ook ten zuiden daarvan. Er zijn 3 categorieën aan bedrijven te herkennen op Bijsterhuizen: logistiek, high tech en industrieel. Met name voor de logistieke sector blijkt Groot Bijsterhuizen een aantrekkelijk vestigingsgebied.



Globale begrenzing van het bedrijventerrein Bijsterhuizen met het Nijmeegs en het Wijchens deel (zie blauwe begrenzing)

Het bestemmingsplan is inmiddels ouder dan 10 jaar en dient te worden herzien. Bij de actualisering van het bestemmingsplan Bijsterhuizen wordt het plangebied als geheel benaderd, wat zich voornamelijk uit in één integrale plantoelichting voor zowel het Wijchens als het Nijmeegse plandeel en de uniforme regeling voor de beide plandelen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt het plangebied gesplitst in twee aparte bestemmingplannen, die door de beide gemeenten afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er een aantal correcties verricht met betrekking tot de planbegrenzing. De afritconstructie van de A73 is nu onderdeel van het plangebied, evenals een klein deel agrarisch gebied aan de noordzijde nabij de Wilheminalaan. Daarnaast is de zuidelijke ontsluiting van Bijsterhuizen vanaf de Graafseweg, onderdeel van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Bijsterhuizen, grotendeels gelegen binnen de gemeente Wijchen en voor een deel binnen de gemeente Nijmegen aan de oostzijde.

In het oosten wordt de grens van het plangebied gevormd door de A73. Het verkeerspunt met de A/N326 is meegenomen binnen de planbegrenzing. In het noorden grenst het bedrijventerrein aan het grondgebied van de gemeente Beuningen (landelijk gebied). In het westen grenst het plangebied globaal gezien aan de Wilhelminalaan en de Schoenaker. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door het plangebied Woeziksestraat en omgeving; een gebied dat zich kenmerkt door zijn agrarische uitstraling en extensieve bebouwing langs de oude landwegen. Het gebied Woeziksestraat behoudt zijn karakter en fungeert in zijn opzet als stedelijk uitloopgebied als buffer tussen het bedrijventerrein Bijsterhuizen en het bedrijventerrein Oost. Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde, wordt voorzien in de aanleg van een rotonde op de kruising van de Woeziksestraat en de Schoenaker.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

De planologische basis voor het grootste deel van het bedrijventerrein wordt gevormd door twee bestemmingsplannen. Voor het bedrijventerrein op het Wijchens grondgebied geldt het “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen, deelgebied 1 en 2” (vastgesteld 29 april 1993; correctieve partiële herziening vastgesteld 17 december 1998). Voor het bedrijventerrein op Nijmeegs grondgebied geldt het “Bestemmingsplan Groot Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen” (vastgesteld 7 april 1993). Voor het gedeelte van het plan waarbinnen de rijksweg A73 valt geldt momenteel geen bestemmingsplan. Daarnaast

zijn verschillende postzegelplannen/ projectbesluiten in procedure gebracht voor delen van het bedrijventerrein.

Voor de gronden van en rondom de ontsluiting van het plangebied aan de zuidzijde, geldt nu het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost.

In het bestemmingsplan Groot Bijsterhuizen, deelgebied 1 en 2 wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsdoeleinden I, II en III. Binnen de gebieden met de bestemming bedrijfsdoeleinden I, verreweg het grootste gedeelte, is de vestiging toegestaan van zwaardere industriële activiteiten, met uitzondering van de zogenaamde A-inrichtingen. Vestiging van detailhandelsbedrijven en garagebedrijven is uitgesloten, alsmede de bouw van dienstwoningen.

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden II is de aard van de toegestane bedrijvigheid beperkt, gelet op omliggende (geluid)gevoelige bestemmingen en gebieden. Vestiging van detailhandelsbedrijven is uitgesloten. Voor de vestiging van garagebedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een zone opgenomen waarbinnen de bouw van dienstwoningen is toegestaan (bedrijventerrein III).

Voor het plangebied geldt een maximum bebouwingspercentage van 70 %. Voor het gebied ten noorden van de A/N326 geldt een maximale bouwhoogte van 24 m. Ter weerszijden van de A/N326 geldt, vanaf de kruising met de Mulderskamp, een minimale bouwhoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 24 m. Deze zone heeft een breedte van 30 m. De zuidelijke grens vormt de overgang met het gebied Woeziksestraat. Om een geleidelijke overgang te waarborgen tussen dit gebied en het bedrijventerrein is hier een zone van 30 m opgenomen waar een maximale bouwhoogte geldt van 10,0 m. Ook voor het gebied gelegen tussen de Schoenaker, de A/N326 en Mulderskamp geldt een maximale bouwhoogte van 10 m.

1.4. Motivering bestemmingsplan

De gemeenten Wijchen en Nijmegen zijn hun bestemmingsplannen aan het actualiseren conform de laatste digitale standaarden, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De actualisatie en digitalisering van de bestemmingsplannen maakt het noodzakelijk voor de opzet en invulling van het bestemmingsplan over een standaardopzet en –invulling te kunnen beschikken.

Om het plangebied als een geheel te kunnen beoordelen wordt uitgegaan van eenzelfde aanpak voor de plangebieden van beide gemeenten. De actualisatieplannen beschikken over een andere systematiek dan plannen gericht op ontwikkeling van nieuwe gebieden. Het behoud en

beheer van de bestaande situatie is over het algemeen het na te streven doel van de bestemmingsregeling. Vanzelfsprekend wordt hierbij ook gestreefd naar flexibiliteit. Daaronder wordt verstaan dat niet alleen gekeken wordt naar de bestaande situatie, maar tevens gekeken wordt naar hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar dan wel wenselijk is. Over het algemeen wordt er voor gekozen zoveel mogelijk direct te bestemmen en zo weinig mogelijk extra procedures op te nemen. Het heeft de voorkeur relevante informatie zoveel mogelijk in de verbeelding (voorheen de plankaart) aan te geven, met dien verstande dat de verbeelding duidelijk leesbaar dient te zijn. Voor het bestemmingsplan niet relevante informatie wordt niet opgenomen.

Voor het onderhavige plangebied wordt ingestoken op een hoog kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. De intenties neergelegd in de nota 'Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen' worden niet geheel 'gedekt' in de geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein en vormen een belangrijke aanleiding voor de herziening van het geldende bestemmingsplan. Met name als het gaat om de zichtlocaties biedt het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan vanuit architectonisch/stedenbouwkundig kwaliteitsoogpunt gewenst zou zijn. In dit verband gaat het met name over de zichtlocatiezone langs de A/N326 en A73 en de zichtlocatie rotonde Palkerplein. Op hoofdlijnen wordt in de nieuwe bestemmingsplanregeling ingezet op:

- beperken van de minimale en maximale kavelbreedte op zichtlocaties ten behoeve van een gedifferentieerd en aantrekkelijk ruimtelijk beeld;
- versterken van het samenhangende beeld rond het Palkerplein op de vier kwadrantkavels om de poortfunctie te versterken in het bebouwingsbeeld.

In het kader van de actualisatie wordt de gewenste beeldkwaliteit voor het bedrijventerrein, voor zover dit een ruimtelijke relevantie heeft, vertaald naar een bestemmingsregeling en wordt gepoogd een kwaliteitsslag te slaan in de verdere ontwikkeling en uitwerking van het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Een andere aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan vormt het laten vervallen van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren in het zuidwesten van het plangebied. Voorts wordt de mogelijkheid geboden om in het zuidoosten categorie 4.2 bedrijven te vestigen (strook langs de A/N326 en de oprit naar de A73).

De vierde en laatste aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan vormt de sterk opgekomen aandacht voor 'intensief ruimtegebruik' in de ruimtelijke ordening van de laatste jaren. Het streven vormt een effectieve ruimteverdeling en vergt een kritische houding van gemeenten. Het ruimtebeslag voor woon- en werkgebieden dient zodanig

te zijn dat er ook nog ruimte overblijft voor landbouw, natuurontwikkeling, water, groen en recreatie.

Op het bedrijventerrein is het streven om het bedrijfskavel beter aan te laten sluiten bij de werkelijke ruimtebehoefte van het bedrijf en het stimuleren van hogere bebouwing, zonder de groeimogelijkheden van het kavel aan te tasten. In de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt intensief ruimtegebruik vertaald naar concrete bebouwingsregels voor minimaal bebouwingspercentage en bouwhoogte.

1.5. Splitsing plangebied

Omdat het plangebied zich bevindt op het grondgebied van zowel Wijchen als Nijmegen, is het plan opgesplitst in een Wijchens en een Nijmeegs gedeelte. De beide plandelen hebben hun eigen proceduretraject en worden individueel vastgesteld.

De planopzet voor de beide gebieden is identiek, met dien verstande dat specifieke regelingen van toepassing zijn voor een aantal locaties. Dit vertaalt zich door naar de planregels en de verbeelding.

Voorliggende plantoelichting is integraal van toepassing op het gehele plangebied. De juridische plantoelichting is afgestemd op het betreffende plandeel.

1.6. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het beleidskader. Hierbij wordt aandacht besteed aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Hierbij wordt gekeken naar zowel de ruimtelijke als de functionele opbouw;
- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het onderwerp beeldkwaliteit. Vanwege de gewenste hoogwaardige uitstraling van het bedrijventerrein verdient beeldkwaliteit specifiek aandacht in het voorliggende plan;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op omgevingsaspecten, dit zijn met name de milieucomponenten;
- in hoofdstuk 6 wordt de juridisch-planologische regeling nader verklaard;
- in hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- tenslotte komen in hoofdstuk 8 de resultaten van het vooroverleg aan de orde en worden de ingekomen zienswijze behandeld.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op het beleidskader voor het bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daar het hier in hoofdzaak een beheersregeling voor een bestaand of bestemd bedrijventerrein betreft, zijn onderstaand alleen beleidsuitgangspunten opgenomen, die betrekking hebben op beheer en versterking van de bestaande kwaliteit van het bedrijventerrein.

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. 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. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De structuurvisie heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2. Provinciaal Beleid

Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 (= structuurvisie) en het regionaal structuurplan.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. De structuurvisie is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld.

Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

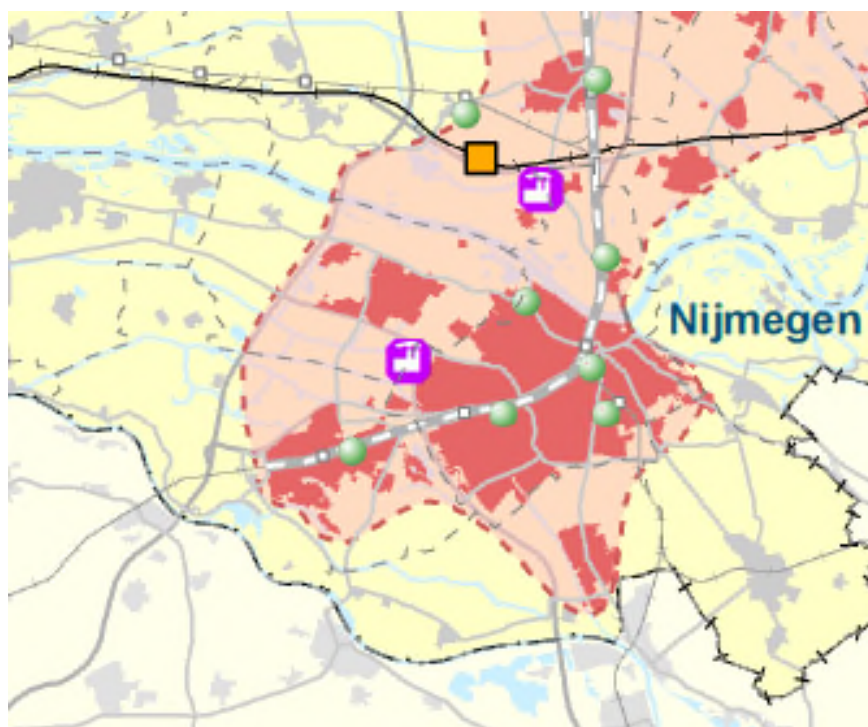
Toepassing van de SER-ladder¹ is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in

¹ De SER ladder (een initiatief van de Sociaal Economische Raad) betekent hoofdzakelijk dat eerst wordt onderzocht in hoeverre er door inbreiding en toepassen van herstructurering ruimte kan worden gewonnen op bestaande bedrijventerreinen voordat toestemming wordt gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van de intensivering van het gebruik van een bedrijventerrein.



Bedrijventerrein Bijsterhuizen behoort tot het (inter)nationaal stedelijk netwerk dat onderdeel is van het rode raamwerk. Op de informatieve kaart behorende bij de structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is bedrijventerrein Bijsterhuizen met een paars icoontje aangeduid als regionaal bedrijventerrein.

Regionale terreinen vervullen een belangrijke (opvang)functie voor de grotere, zwaardere (wat betreft milieuhindercategorie) en op hoogwaardige bereikbaarheid (A-wegen) aangewezen bedrijven. De provincie vindt het van belang dat dit type bedrijvigheid zich duurzaam kan vestigen op dit soort hoogwaardige terreinen.

Om aan dit uitgangspunt voldoende inhoud te geven kiest de provincie er voor om regionale bedrijventerreinen te vrijwaren van bedrijfsfuncties uit een lagere milieucategorie (categorie 1 en 2) en bedrijfsfuncties die gemengd kunnen worden met andere functies (Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009). Deze mengbare bedrijfsfuncties dienen een plaats te krijgen binnen stedelijk gebied en in werklandschappen.

Regionale bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld volgens het bundelings- en knooppuntenbeleid. Dit betekent dat deze terreinen moeten worden gebundeld in het bundelingsgebied (stedelijke netwerken, stedelijke centra). Wanneer er bij een multimodale knoop een

ondercapaciteit bestaat ten aanzien van de verschillende vervoersmodaliteiten zal een inspanning moeten worden geleverd om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen.

Instrumenten:

In RPB-verband (= Regionaal Programma Bedrijventerreinen: bestuurlijke afspraken met regio's) zal de provincie hierover afspraken maken. De uitgangspunten met betrekking tot vrijwaring mengbare functies en bereikbaarheid (ondercapaciteit) neemt de provincie op in de verordening ex artikel 4.1 Wro.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand stedelijk gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/ of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is, is een nadere toetsing aan de RVG niet nodig.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan 2005-2020

In het regionaal plan legt de Stadsregio Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgerichte aanpak: ontwikkelingsplanologie.

Inmiddels heeft de provincie de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties opgesteld. Deze structuurvisie vervangt het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen uit het regionaal structuurplan.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

De Stadsregio heeft in haar Regionaal Plan de ambitie uitgesproken om in 2020 de besteconomisch presterende regio buiten de Randstad te zijn. Die ambitie is daarna uitgewerkt in onder andere de Economische Agenda met een uitvoeringsprogramma van De Stadsregio.

Doel van het RPB betreft het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dit wordt bereikt door zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

De implementatie gaat geschieden door het maken van regionale afspraken, de implementatie van de SER-ladder en periodieke monitoring.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven in de subregio wordt nagegaan wat de juiste plaats is voor vestiging. Met het bedrijf wordt nagegaan of vestiging op een bestaand bedrijventerrein mogelijk is. Pas indien dit niet mogelijk is de vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk. Indien er geen mogelijkheid is om zich te vestigen in de betreffende gemeente dan wordt het bedrijf doorverwezen naar een andere gemeente binnen de subregio.

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt SER-ladder proof.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het van belang dat gemeenten bij de aanpassing van bestemmingsplannen nagaan of er meer mogelijkheden zijn voor intensief ruimtegebruik, of er meer in de hoogte kan worden gebouwd of dat de bestemmingen kunnen worden aangepast waardoor meer waardecreatie kan worden gerealiseerd voor de vastgoedeigenaren.

Duurzaamheid is een voorwaarde bij herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om afspraken over terreinbeheer (invoeren van parkmanagement), klimaat en energie en een duurzaam waterbeheer.

Er dient in de A73-zone sprake te zijn van reële grondprijzen. Om dat te kunnen beoordelen zal de Stadsregio een quickscan laten uitvoeren. Via de quickscan zal de wijze waarop de gemeenten de grondprijzen bepalen worden beoordeeld en zal worden beoordeeld of de gehanteerde grondprijzen marktconform zijn in de subregio.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeenten in de stadsregio hun grondprijzen bepalen op grond van de vergelijkende (comperatieve) methode. Afhankelijk van de ligging van de gemeente en of sprake is zichtlocaties schommelen de prijzen in de stadsregio tussen € 130 - € 200 m². Deze grondprijzen zijn marktconform. Er is geen noodzaak om over te stappen op een residuele grondwaarde methode. Er is geen of beperkt sprake van financiële ruimte om te kunnen verevenen.

2.4. Gemeentelijk beleid

De verdere uitwerking van het bestemmingsplan Bijsterhuizen past binnen de ruimtelijke strategie van beide gemeenten en vormt een essentieel onderdeel in het behoud en de versterking van de werkgelegenheidsstructuur in beide gemeenten.

Gemeentelijk beleid Wijchen

Welstandsnota Wijchen

In het kader van de Welstandsnota is voor het grondgebied van de gemeente Wijchen een indeling gemaakt van de verschillende welstandsniveaus die voor de verschillende gebieden gelden.

Voor het bedrijventerrein Bijsterhuizen geldt niveau 1, bijzondere toetsing. Deze toetsing houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel.

Op Bijsterhuizen zijn ter weerszijden van de A/N326 zichtlocaties geprojecteerd. Doel is het realiseren van een hoogwaardig bedrijventerrein dat voldoet aan hoge eisen van beeldkwaliteit. Op basis van de door de gemeente vastgestelde "Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen" wordt de beoogde (beeld)kwaliteit aangestuurd en bewaakt

door de Architectuur Begeleidingscommissie. De Ruimtelijk Richtlijn is onderdeel van de Welstandsnota.

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie etc. Een goede en multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- een werkgelegenheidsaanbod dat aansluit op het profiel van de Wijchense bevolking;
- een vitaal buitengebied;
- de regionaal naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

Wijchen is de zuidwestelijke uithoek van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, een regio waar zo'n 680.000 mensen wonen, verdeeld over 21 gemeentes en met ongeveer 32.000 bedrijven.

De concurrentiekracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen – en dat geldt zeker ook voor Wijchen - ligt in de goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke leefomgeving. De Stadsregio Arnhem Nijmegen profiteert van haar strategische ligging tussen de Randstad en het Europese achterland. Dit leidt er onder meer toe dat er relatief veel aan logistiek verbonden bedrijven gevestigd zijn. Zo ook in Wijchen.

Ook de huidige kwaliteit wordt in de toekomst uitgebouwd: de logistieke sector wordt versterkt. Dit vindt plaats door verdere groei van Bijsterhuizen richting het noorden. Ontwikkeling hiervan zal in nauwe samenwerking met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en met name de gemeentes Beuningen en Nijmegen gebeuren.

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

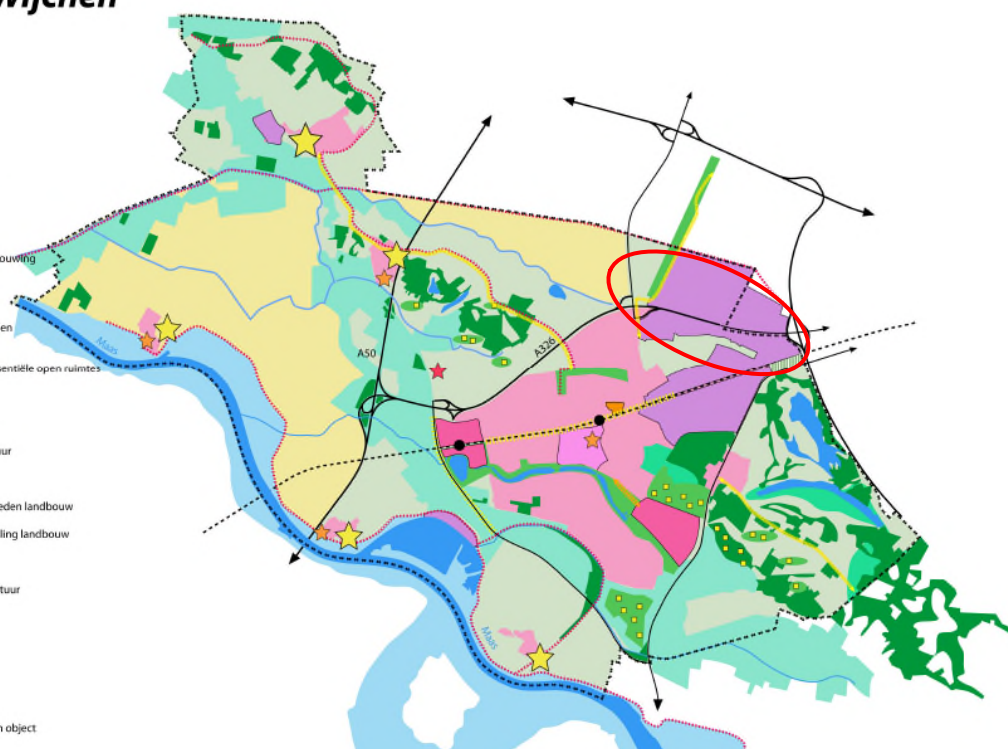
De gemeente streeft naar uitbreiding van de werkgelegenheid. Hieraan wordt invulling gegeven door het toepassen van een zonering in bedrijfscategorieën van het bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de bedrijvigheid en de ontsluiting van bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen op elkaar afgestemd.

De gemeente kiest nadrukkelijk voor duurzame industrie- en bedrijventerreinen, waarbij intensiever gebruik wordt gemaakt van de bedrijfsruimte. In de structuurvisie is Bijsterhuizen aangemerkt als bestaand bedrijventerrein.

Structuurvisie Wijchen

Legenda

- Kwaliteitsimpuls centrum
- Transformatie wonen / werken
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
- Ontwikkelen wonen
- Beschermde dorpsgezicht (Leur)
- Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
- Versterken groen en water structuur
- Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
- Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
- Aanleg regionaal
- Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
- Verminderen barrièrewerking infrastructuur
- Gemengde functies buitengebied
- Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
- Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
- Ruimte voor de rivier
- Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
- Behoud bos
- Ontwikkelen EVZ
- waterloop
- recreatieve route op oude lijn
- recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Landschapsontwikkelingsbeleidsplan (LOP) Beuningen Druten Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen. Het plangebied van Bijsterhuizen is deels onderdeel van het stedelijke gebied en deels maakt het onderdeel uit van de Waalkommen. Op de visiekaart bij het LOP

wordt ingegaan op verbeteren van de recreatieve verbinding met Nijmegen door het ontwikkelen van de groenzone op het nieuwe bedrijventerrein en meerdere aantrekkelijke routes waarmee barrières worden geslecht.

Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden.

De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidskwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandirempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Tussen de woonbebouwing wil de gemeente bedrijvigheid alleen toestaan als deze niet tot overlast of milieudruk aanleiding geeft. Vestiging van nieuwe bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk op bedrijventerreinen geconcentreerd. De locatie van de bedrijventerreinen binnen gemeente is van grote invloed op de verkeersdruk die daardoor ontstaat. Bedrijvigheid die potentieel tot veel aan- en afvoer over de weg leidt, wordt geconcentreerd op die terreinen die zodanig ontsloten zijn, dat er weinig verkeer langs woningen komt.

Om de geluidsbelasting van de omgeving van bedrijventerrein Bijsterhuizen te beperken, voeren de gemeenten Nijmegen en Wijchen al enige jaren een gezamenlijk akoestisch beleid. Dit beleid is in hoofdlijnen reeds toegepast in het bestemmingsplan Bijsterhuizen van beide gemeenten. Dit bedrijventerrein is, zeker in het Wijchense deel, nog niet volledig in exploitatie. Het uitgestrekte terrein zou een functie kunnen vervullen bij het saneren van hinderlijke bedrijven elders. Dergelijke bedrijven kunnen dan naar Bijsterhuizen worden verplaatst.

Woningen zijn op dit bedrijventerrein niet aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen liggen ten zuiden van het bedrijventerrein, namelijk aan de Woeziksestraat en aan de Teersdijk.

De Beleidsnota geluid Bedrijventerrein Bijsterhuizen is tot stand gekomen door intensief gemeenschappelijk overleg met de direct betrokken partijen. Deze nota adviseert onder andere het instellen en handhaven van een geluidzone rondom het terrein, bij voorkeur het gehele terrein, maar in elk geval rondom het Wijchense deel. Zonebeheer kan bijdragen tot een duidelijk inzicht in de aard van de activiteiten die op de vrije kavels wel en niet kunnen worden toegelaten (zie ook paragraaf 5.3. Geluid).

Klimaatbeleid

Op 2 april 2009 heeft de gemeente Wijchen het Klimaatsbeleidsplan 2009-2012 vastgesteld.

Het klimaatbeleid geeft een lange termijn beleidsvisie voor de periode 2009-2025 met als uitgangspunt een energieneutrale gemeente, waarbij de energievraag drastisch minder is en energie komt van hernieuwbare bronnen (zoals zon, biomassa en aardwarmte).

Voor de planperiode van 4 jaar is een aantal ambities benoemd, waaronder maatregelen van een aantal thema's uit de BANS-systematiek (BestuursAkkoord Nieuwe Stijl) en voorts zijn 10 concrete maatregelen benoemd voor lokale, gemeentelijke projecten. Met het klimaatbeleidsplan wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsgedachte zoals omschreven in het gemeentelijke Milieubeleidsplan; te weten een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, nu en in de toekomst.

In overleg met het bedrijfsleven wordt getracht het Cradle-to-Cradle² concept zo breed mogelijk in de gemeente toegepast te krijgen, waarbij de gemeente een voorbeeldfunctie heeft.

De ambitie met betrekking tot bedrijventerreinen gaat uit van een structurele samenwerking met bedrijven op bedrijventerreinen, gericht op minimaal 2 % energiebesparing en/of opwekking van duurzame energie. Een en ander in overleg met ondernemersverenigingen Oost en Bijsterhuizen).

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Het GVVP schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van 10 jaar (2008 - 2018). In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Zeven thema's geven invulling aan deze kernopgave en worden in dit plan uitgewerkt in concrete beleidsdoelen en -opgaven. De thema's laten zich als volgt samenvatten:

- Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gerichte ingrepen in de hoofdwegenstructuur;

² Cradle-to-Cradle concept is de ontwikkeling waarbij de huidige generatie in haar noden voorziet, zonder de mogelijkheden daartoe voor de volgende generatie te beperken.

- Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk;
- Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV;
- Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten;
- Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum;
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken;
- Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

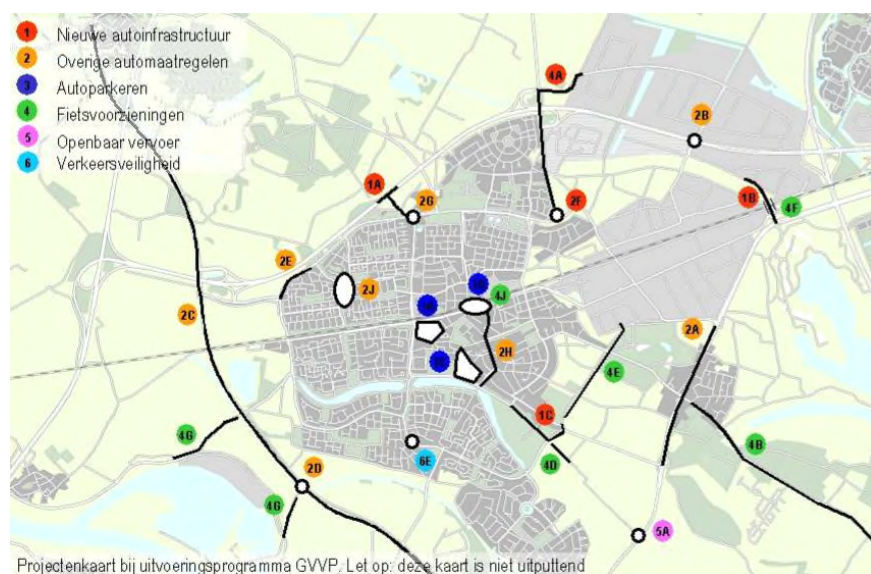
- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst;
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. Parkeerterreinen met gestalde auto's, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst;
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen dient een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen en gaat daarbij uit van maximaal te hanteren aantallen.

Voor ieder bedrijf geldt dat moet worden voorzien in eigen parkeervoorzieningen en de mogelijkheid van laden en lossen op eigen terrein. Parkeren in het openbaar gebied is, via een verkeersmaatregel, uitgesloten.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft dit GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2008 - 2018.



Voor het plangebied Bijsterhuizen zijn in het uitvoeringsprogramma tot 2018 de volgende maatregelen opgenomen:

- Ten westen van het plangebied is een meer directe fietsverbinding met Beuningen langs de Schoenaker en via de Wilhelminalaan gerealiseerd;
- Het Palkerplein is verkeerskundig aangepast, waarmee de doorstroom van het verkeer is verbeterd;
- Voor de verbinding van Bijsterhuizen met de Graafseweg komt er een gelijkvloerse kruising bij de spoorovergang bij de Woeziksestraat. De route Graafseweg – Celsiusstraat – Woeziksestraat, wordt in dit kader verbeterd.

Naast de bovenstaande actiepunten uit het uitvoeringsprogramma, wordt er voorzien in de aanleg van een rotonde op de kruising met de Schoenaker en de Woeziksestraat. De rotonde ontsluit het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde en zorgt voor een betere doorstroming van het verkeer. De bestaande rotonde in de Schoenaker aan de noordzijde van de A/N326 ontsluit het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein.

Visie op de detailhandelsstructuur

De Visie op de detailhandelsstructuur gaat in op de vraag welke detailhandelsstructuur voor de gemeente Wijchen gewenst en haalbaar is. Ingegaan wordt op het perspectief en de positionering van de

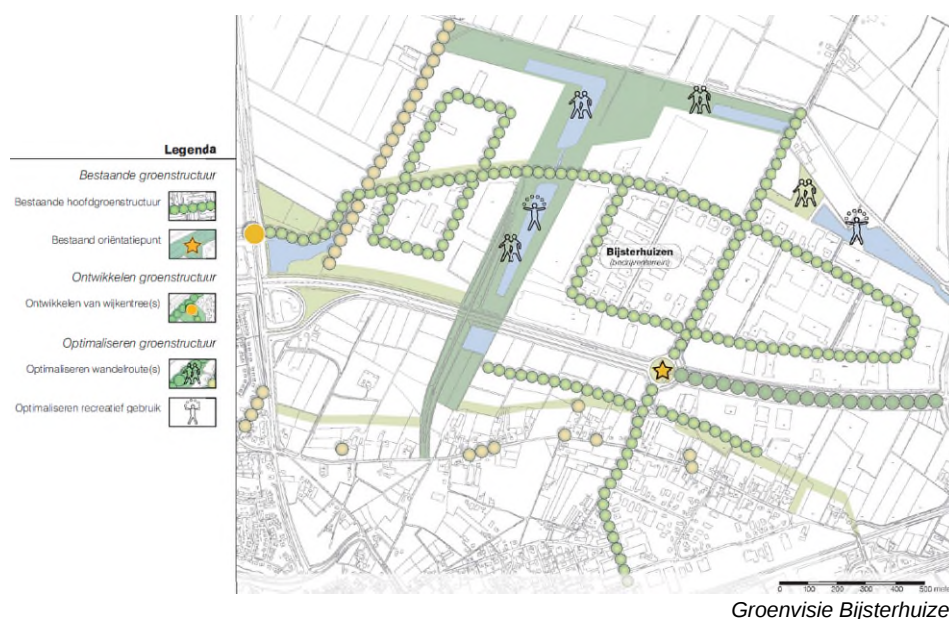
verschillende winkelcentra. Voor het bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt niet voorzien in de mogelijkheid van detailhandel. Er leent zich maar één bedrijventerrein in Wijchen voor de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel en dat is het bedrijventerrein Wijchen-Oost.

Groenstructuurplan 2008 – 2017

De groenstructuur van Bijsterhuizen is kort geleden aangelegd. Bijsterhuizen wordt ontsloten vanaf de A/N326 en de Wijchenseweg door de Bijsterhuizen 22^e en 10^e straat. Het Palkerplein functioneert hierin als een belangrijke en herkenbare entree. In de toekomst zal de bomenstructuur langs de Bijsterhuizen 22^e en 10^e straat een positief effect hebben op de herkenbaarheid en het oriëntatievermogen binnen het bedrijventerrein. De grote groenzone met de brede watergang langs de Mulderskamp vormt een beeldbepalend element binnen het bedrijventerrein. De groenstructuur kenmerkt zich hoofdzakelijk door brede grasbermen met bomenrijen.

Er moet sprake zijn van een eenvoudige, herkenbare opzet van de hoofdgroenstructuur in de vorm van brede grasbermen met dubbele of enkele bomenrijen. Het masterplan voor het bedrijventerrein Bijsterhuizen is en blijft leidend voor de hoofdgroenstructuur. Wijzigingen in de hoofdgroenstructuur zijn enkel aan de orde in het kader van een alternatieve invulling van kavels. De volgende aanbevelingen komen uit het groenstructuurplan naar voren:

- Versterken van de groenbeleving door het inrichten van de grotere groenzones als wandelzone met verblijfsplekken;
- Optimaliseren van de uitstraling van het bedrijventerrein door de braakliggende terreinen in te zaaien met een standaard bloemenmengsel;
- De entree bij de kruising van de Schoenaker en de Bijsterhuizen 22^e straat inrichten als accentpunt door middel van opvallende en contrasterende beplanting.



Waardevolle bomen

Door de gemeente Wijchen is een overzicht gemaakt van waardevolle bomen. Voor deze bomen geldt dat de bescherming ervan planologisch wordt gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De in het plangebied voorkomende waardevolle bomen zijn onderdeel van het bestemmingsplan.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Archeologie

In archeologisch opzicht zijn Wijchen en Nijmegen 'rijke' gemeenten.

In Wijchen is met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen door de gemeenteraad bepaald dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Archeologisch belangrijke terreinen worden zoveel mogelijk ontzien; streven is behoud 'in situ'. In het geval behoud niet mogelijk is, moet voldoende ruimte worden gegeven voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, verantwoord kan worden vastgelegd (bescherming 'ex situ').

Naast het eigen gemeentelijk beleid geldt nog de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed in de bodem op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Met betrekking tot het gemeentelijke archeologische beleid vormt de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart uit 2008 (RAAP rapport 1828) het uitgangspunt.

De consequentie voor het plangebied met betrekking tot het archeologiebeleid, is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.

Gemeentelijk beleid Nijmegen

Coalitieakkoord 2010-2014: Werken aan een duurzame toekomst

De economische crisis dwingt tot nadenken over de rolverdeling van overheid en burgers. Noodzakelijke keuzes worden niet uit de weg gegaan, bezuinigingen zijn onvermijdelijk. Per programma is gekeken of

de doelen efficiënter bereikt kunnen worden. Het College van de gemeente Nijmegen hecht waarde aan meer zicht op de afweging van de verschillende belangen in de besluitvorming. De gemeente wil op een transparante, efficiënte en zakelijke manier samen met de stad de nieuwe uitdagingen aangaan. In april 2010 presenteerden GroenLinks, PvdA en D66 het coalitieakkoord 2010 - 2014 "Werken aan een duurzame toekomst". Het akkoord zet in op een duurzame en sociale stad met een sterke economie.

We gaan op weg naar een duurzame stad

Er wordt fors geïnvesteerd in duurzaamheid. Bewoners, instellingen en bedrijven worden gestimuleerd om duurzaam te wonen, werken en leven. Nijmegen wil bijdragen aan het tegengaan van klimaatsverandering door o.a. het beheersen van de waterafvoer van de Waal. De teruglegging van de dijk in Lent is het grootste project voor waterbeheersing van Nederland. Daarnaast wordt ingezet op klimaatneutraliteit en het hybride warmtenet. Nijmegen wil duurzaam vervoer: dat betekent een transitie naar schonere brandstoffen en inzetten op het gebruik van HOV en fiets. Op het gebied van autoverkeer wordt ingezet op de A15, de A50, realisatie van de tweede Stadsbrug en het ontwikkelen van transferia. Tenslotte wordt er geïnvesteerd in het groengebieden in en om de stad.

We blijven een sociale stad

In het sociale beleid staat eigen verantwoordelijkheid en participatie van burgers voorop. Nijmegen ondersteunt de zelfredzaamheid van burgers en geeft extra aandacht aan mensen met minder kansen, bijvoorbeeld op het gebied van inkomen, re-integratie, zorg en welzijn. De integrale wijkaanpak wordt voortgezet. De focus is vooral gericht op veiligheid en leefbaarheid. Nijmegen heeft een sportief imago en dat moet zo blijven. Zo wordt het sportcollege Quick in Heseveld mogelijk gemaakt en komt er een onderzoek naar het Topsport en Innovatiepark.

We werken aan een sterke stad

Een duurzame sterke economie bevordert de werkgelegenheid. Nijmegen werkt aan een duurzame en innovatieve economie met kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid. Een goede bereikbaarheid is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, maar dat geldt zeker ook voor een goede woonomgeving, groen en het aanbod van culturele activiteiten. De dynamiek in de stedelijke ontwikkeling wordt gestimuleerd door te werken aan grote strategische projecten, zoals: Waalsprong, ondersteuning Binnenstad, Koers West, Waalfront, Citadel, Novio Tech Campus, Station Goffert, herontwikkeling Spoorzone (o.a. Spoorzone-West, nieuwbouw Doornroosje en studentenhuysvesting). Ook wordt doorgegaan met herstructurering van wijken, zoals Hatert en Dukenburg en de winkelcentra Meijhorst en Malvert. Deze en de lopende projecten bieden voldoende mogelijkheden om de noodzakelijke groei de

komende jaren te realiseren. Er is geen noodzaak meer om open groene plekken in de bestaande stad te bebouwen.

Structuurvisie Nijmegen

De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 2 juni 2010 de 'Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030' vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities tot 2030 en maakt duidelijk waar de stad op aan koerst. Het is een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, maar ook een ontwikkelingskader voor investeringen. Het werkingsgebied van de Structuurvisie is het hele grondgebied van Nijmegen in relatie tot ontwikkelingen in de regio of in (inter)nationaal verband. De Structuurvisie geeft een concrete invulling aan de inhoudelijke en politieke ambities van de gemeente en geeft de grondslag voor de onderbouwing van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de Structuurvisie is geen nieuw beleid ontwikkeld. Alleen de ruimtelijke gevolgen van vaststaand beleid zijn er in samengebracht. De Structuurvisie wordt in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarin wordt nieuw beleid, zoals het nieuwe Coalitie- akkoord, verwerkt.

De Structuurvisie gaat gepaard met een wettelijk verplicht uitvoeringsprogramma, dat is gekoppeld aan de Stadsbegroting. In Nijmegen is ervoor gekozen om iedere 4 jaar een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin per coalitie accenten gelegd kunnen worden en om te bepalen of het nodig is om de ruimtelijke ambities bij te stellen.

Relatie met het Kansenboek

De Structuurvisie is de opvolger van het Kansenboek. In beide documenten staan drie kwaliteitsuitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen centraal: nieuwe ontwikkelingen met respect inpassen, typisch Nijmeegse kenmerken versterken, en huidige woon- en verblijfskwaliteiten ontzien door enerzijds bundeling op locaties waar nu al dynamiek heerst en anderzijds ontwikkeling van extensieve gebieden. Hiernaast zijn er in de Structuurvisie drie nieuwe accenten genoemd die een rol spelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en ambities: Bruisende Stad, Verleden Verbeeld en Stad in Balans.

Ruimtelijke ambities Nijmegen 2030

In de Structuurvisie worden de ambities van Nijmegen uitgewerkt voor de beleidsvelden: wonen, economie, maatschappelijk beleid, bereikbaarheid en parkeren, groen en water, milieu, beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie. Dit zijn de ambities waaraan de komende jaren wordt gewerkt:

- Nijmegen omarmt de Waal.
- Goede bereikbaarheid met duurzame vervoerswijzen.
- Multifunctionele Knopen met een eigen identiteit:
- Meer ruimte voor groen en water.

- Wonen in sterke en ongedeelde wijken.
- Vitale werkgebieden, kansen voor bedrijvigheid.

Nijmegen kent verschillende bedrijventerreinen, elk met een apart profiel. Bijsterhuizen wordt aangeduid als een logistiek en modern gemengd bedrijventerrein.

Het Nijmeegse beleid over bedrijventerreinen is vastgelegd in de nota “een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen” (2003). Kernpunten uit deze nota zijn zuiniger omgaan met de beschikbare ruimte en een relatie leggen met de behoefte van de aanwezige beroepsbevolking. In de nota is de maatschappelijke en ruimtelijk-economische behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht en zijn ambities voor zorgvuldig ruimtegebruik verwoord. De grootste behoefte is aan ‘gemengd bedrijventerrein’ (onder andere Bijsterhuizen). Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Inzet op het vergroten van de werkgelegenheid voor laagopgeleide werknemers;
- Tegelijkertijd inzet op het bevorderen van kennisintensieve en moderne industriële werkgelegenheid om de sterk groeiende groep hoger opgeleiden werkgelegenheid te bieden.

Het thema van deze nota “meer werk op minder meters” is nog steeds van kracht. Dat wil zeggen dat er nog steeds ingezet wordt op intensivering van bestaande terreinen en inbreiding voordat wordt overgegaan tot aanleg/ontwikkeling van nieuwe (regionale) bedrijventerreinen.



Uitsnede plankaart structuurvisie Nijmegen 2010 met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Nieuwe werklocaties worden gerealiseerd in de A-73 zone en in Nijmegen Noord in de A-15 zone. Ook wordt het bedrijventerrein

Bijsterhuizen afgerond. Bij alle werklocaties geldt dat er afstemming plaatsvindt met de regio. Nieuwe kantoren worden bij voorkeur geconcentreerd op de infrastructurele knopen zoals Lent, Heijendaal, Brabantse Poort, Winkelsteeg en Centraal Station. De invulling van de Knopen is bovendien multifunctioneel, dus combinaties met horeca, detailhandel of wonen zijn denkbaar. En watergebonden bedrijvigheid aan de havens zal verder worden gestimuleerd.

In de A73 zone (Bijsterhuizen) dreigde een tekort aan regionaal bedrijventerrein te ontstaan. De uitgiftesnelheid van bedrijventerrein Bijsterhuizen is de afgelopen 2 jaar (2008/ 2009) fors omhoog gegaan. Op dit moment is sprake van een afnemende vraag naar bedrijventerrein. Op basis van een bijgestelde economische groeiscenario zal een tekort zich naar verwachting pas na 2015 voordoen. Om die reden is besloten om de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de A-73 zone uit te stellen.

Welstandsnota

In het kader van de Welstandsnota is voor het grondgebied van de gemeente Nijmegen een gebiedenatlas met een beschrijving en waardebeoordeling van het gebied, het toetsingsniveau voor de welstandbeoordeling en aandachtspunten voor beeldkwaliteitsplannen. Voor het plangebied Bijsterhuizen is de Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen opgesteld (zie par. 1.4).

Voor het gebied Bijsterhuizen gelden twee toetsingsniveaus. Het bijzondere toetsingsniveau is van toepassing op zichtlocaties en locaties aan de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Dit vanwege de bijzonder positie in de stad. De stadspoorten Neerboscheweg, Wijchenseweg en de A73 zijn lijnen met een bijzonder toetsingsniveau op basis van hun belang voor het stadsbeeld. Op de overige delen van Bijsterhuizen is het reguliere toetsingsniveau van kracht.

Om de kwalitatieve inrichting van Bijsterhuizen te garanderen zijn er 'Ruimtelijke Richtlijnen' opgesteld voor de architectuur, de aanleg van groen en de inrichting van buitenruimten. De 'Ruimtelijke Richtlijnen' zijn geen keurslijf van regelgeving, maar vormen de basis voor de individuele begeleiding van ondernemers. Deze individuele begeleiding met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein, gebeurt door de Architectuur Begeleidingscommissie (ABC).

De ruimtelijke richtlijn voor Bijsterhuizen is onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

De Groene Draad - Kansen voor het Nijmeegse groen - 2007

In het groenplan is beschreven hoe omgegaan kan worden met het bestaande groen in de stad; welke randvoorwaarden belangrijk zijn en

welke groenstructuren het meest waardevol zijn voor de stad. Dit wordt de hoofdgroenstructuur genoemd en deze dient als instrument voor een consistente afweging van belangen. Binnen de hoofdgroenstructuur wordt onderscheidt gemaakt in de betekenis op stadsniveau en de betekenis op wijkniveau. De eerste indeling heeft vooral een betekenis voor het imago of de identiteit van de stad zoals bijvoorbeeld de historische stadsparken. Groengebieden die belangrijk zijn voor de identiteit en woonkwaliteit in de wijk, zijn opgenomen als hoofdgroen op wijkniveau.

Handboek Stadsbomen

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van bovengenoemd groenplan en is op 1 april 2009 door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen.
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand.
- Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren.
- Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoenen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

De bomen in Bijsterhuizen 11^e en 13^e straat maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur van Nijmegen. De bomen in de 11^e straat behoren tot de secundaire hoofdbomenstructuur, die in de 13^e straat tot de bomenstructuur op wijkniveau.

Klimaatbeleid

In de Duurzaamheidsagenda 2011 - 2015 bevat het programma klimaat en energie van de gemeente Nijmegen. Het klimaatbeleid dat de gemeente sinds 2008 uitvoert zet in op een energiebesparing die oploopt

tot 10 % netto in 2015. Daarnaast wordt gestreefd naar 7,5 % duurzame energieopwekking in 2015.

De gemeente Nijmegen wil dan ook de komende jaren duurzaamheid verankeren in het gemeentelijke beleid over de volle breedte. Dat betekent dat er wordt gewerkt aan:

- een energieneutrale stad; inzetten op energiebesparing en duurzame energiebronnen als zon, wind en groengas;
- een klimaatneutrale organisatie; duurzaam inkopen, volledig wagenpark op groengas;
- een duurzame economie; stimuleren van innovatie op het gebied van duurzame energie; creëren van groene werkgelegenheid;
- duurzame mobiliteit; schone brandstoffen, investeren in fiets, OV en de tram;
- duurzame stedelijke ontwikkeling; duurzaam bouwen, klimaatbestendige wijken, werken aan compacte verstedelijking.

De gemeente kan veel winst halen op stedelijk niveau door slimme allianties te sluiten met het lokale bedrijfsleven en kennisinstellingen. Via de aanpak van de 4 O's (overheid, onderwijs, onderzoek en ondernemers) is de in de stad aanwezige potentie te mobiliseren. Dit kan concreet leiden tot een meer duurzame stad, een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en meer innovatieve werkgelegenheid.

Doelstelling is dat Nijmegen in 2020 een stad is die duurzaamheid in zijn economische DNA heeft. Hierbij wordt geopteerd om voorop te lopen op het gebied van kennisontwikkeling, (toegepast) onderzoek en innovatie en duurzame maakindustrie. Er wordt naar gestreefd dat bedrijven duurzaamheid hebben geïnternaliseerd in hun bedrijfsvoering en zijn gevestigd op duurzame bedrijventerreinen.

In 2010 is de Quickscan Strategische Notitie Energie en klimaat opgesteld. De notitie is het resultaat van een quickscan naar de efficiency van huidige en toekomstige maatregelen om (met name) CO₂ reductie te realiseren. Tevens is een aantal bouwstenen voor de op te stellen strategische klimaat- en energievisie aangereikt. De quickscan is uitgevoerd op basis van bestaande rapporten, studies en gemeentelijke notities.

De quickscan heeft de efficiency van bestaande en mogelijke toekomstige maatregelen in beeld gebracht, op basis daarvan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Klimaatneutraliteit is realiseerbaar in 2032, maar vereist inspanning buiten gemeentegrenzen.
- Met het huidige maatregelenpakket wordt de ambitie "energie neutraal in 2032" niet gehaald. Daarnaast loopt het huidige maatregelenpakket tot 2015 vrijwel gelijk op met de te verwachten CO₂

reductie als het maximale scenario. Dat betekent echter niet dat er gewacht kan worden met maatregelen voor de periode na 2015. Om de doelstellingen te realiseren dient er nu al actie te worden ondernomen.

- Zelfvoorzienendheid in de lokale energiebehoefte lijkt realiseerbaar in 2050.
- Er is een forse versterking van beleid noodzakelijk om de ambities om middellange en lange termijn te realiseren.
- Het realiseren van klimaatneutraliteit in 2032 en energieneutraliteit in 2050 vereisen grofweg dezelfde inspanning binnen de gemeente.

Vooruitkijkend is de conclusie dat de Nijmeegse doelstellingen een enorme inspanning zullen vergen. Deze doelstellingen zullen -los van de hoogte van de ambitie- alleen haalbaar zijn als een brede alliantie uit alle maatschappelijke geledingen zich daarvoor gaat inzetten. De gemeente is nu al op diverse fronten actief met deze alliantievorming (o.a. het energieconvenant).

Mobiliteitsbeleid

Op 12 oktober 2011 heeft de Raad van de gemeente Nijmegen de nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar vastgesteld, waarin het verkeersbeleid voor de komende jaren wordt beschreven.

De gemeente stelt zich ten doel de bereikbaarheid van de stad te garanderen en te verbeteren. Hierbij staat een multimodale aanpak centraal, waarbij de reiziger een keuze tussen een aantal aantrekkelijke alternatieven wordt aangeboden. Soms is de auto de beste keuze, soms de fiets, soms het openbaar vervoer en soms een combinatie van vervoerswijzen. Daarnaast treft de gemeente diverse maatregelen om het verkeerssysteem als totaal duurzamer te maken.

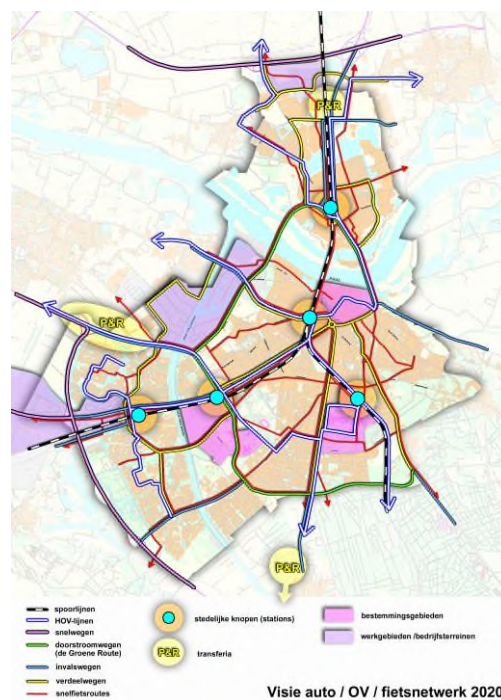
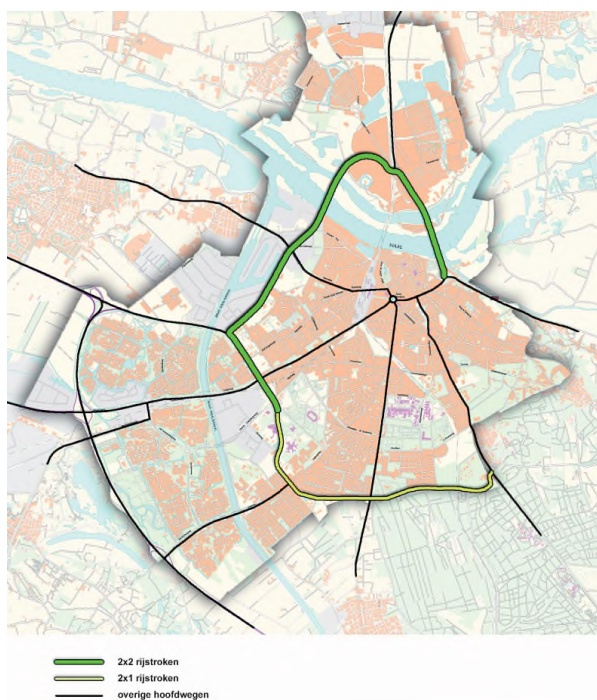
Hierbij is de samenhang tussen mobiliteitsbeleid en ruimtelijke ordeningsbeleid van groot belang. Het verstedelijkingsbeleid van de gemeente gaat uit van een concentratie van ruimtelijke ontwikkelingen op een aantal knopen die goed bereikbaar zijn met de fiets en het openbaar vervoer. Bedrijventerreinen worden zoveel mogelijk aan de rand van de stad gesitueerd met goede verbindingen naar de rijkswegen. Transferia worden op strategische plekken aan de rand van de stad gerealiseerd waar overstappen mogelijk is op HOV.

Autoverkeer

Een goede bereikbaarheid van Nijmegen per auto is in de eerste plaats gediend met een goede en betrouwbare afwikkeling van het verkeer op de autosnelwegen rondom de stad. Al het doorgaande verkeer gaat dan buiten de stad om, terwijl het bestemmingsverkeer de stad vanuit de beste windrichting kan benaderen. Een goede doorstroming op de A50 en de A73 is dus niet alleen van belang voor de bereikbaarheid van

Bijsterhuizen, maar ook voor die van de stad. In 2014 zal de A50 verbreed zijn. Ook is op korte termijn de aanpassing van knooppunt Neerbosch te verwachten (aanpassing Duitse Bocht).

Door de recente aanpassing van het Palkerplein is de doorstroming op het plein en daarmee de ontsluiting van het bedrijventerrein Bijsterhuizen verbeterd.



Visie auto / OV / fietsnetwerk 2020

Na de realisatie van de tweede stadsbrug (De Oversteek) eind 2013 zal de verkeersstructuur in de stad ingrijpend veranderen. De aanleg van De Oversteek wordt door de gemeente aangegrepen om door dynamisch verkeersmanagement het verkeer beter te beheersen en de doorstroming te verbeteren. Accent komt hierbij te liggen op de Groene Route (zie voorgaande illustratie links).

Langzaam verkeer

Nijmegen gaat de komende jaren door met het realiseren van snelfietsroutes op de belangrijkste verbindingen.

Snelfietsroutes zijn lange, doorlopende en aantrekkelijke fietsroutes dwars door de stad. Snelfietsroutes verbinden woonlocaties met belangrijke stedelijke bestemmingen, ook vanuit de regio. Snelfietsroutes zijn zo direct mogelijk en bieden de fietser extra kwaliteit in de vorm van doorstroming (voorrang, minder oponthoud, groen bij verkeerslichten), vlakke verharding (asfalt) en aantrekkelijkheid (autoluw, schone lucht, sociale veiligheid, omgeving). Door de snelfietsroutes wil de gemeente meer forenzen op de fiets krijgen.

Vanuit de stad leiden twee snelfietsroutes naar het terrein: de route langs de A/N326 biedt een centrale ontsluiting van het gebied. Daarnaast leidt ook de snelfietsroute Nijmegen – Wijchen langs Bijsterhuizen.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer moet een belangrijke bijdrage gaan leveren aan het verbeteren van de bereikbaarheid van Nijmegen en haar knooppunten. De kracht van het openbaar vervoer ligt vooral bij zoveel mogelijk gebundelde vervoersstromen.

De bestaande spoorwegen vormen de ruggengraat van het openbaar vervoer (Regiorail). Het HOV-lijnnennet gaat voorts de knooppunten, de transferia en de omliggende woongebieden met elkaar verbinden. Voor Bijsterhuizen is daarnaast het normale lijnnennet van belang om het gebied te ontsluiten.

Archeologie

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007).

In archeologisch opzicht zijn Wijchen en Nijmegen 'rijke' gemeenten. Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging,

verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones met hun waardering zijn aangegeven.

De consequentie voor het plangebied met betrekking tot het archeologiebeleid, is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Ontstaansgeschiedenis

Het gebied Bijsterhuizen maakt deel uit van het rivierenlandschap en is te verdelen in twee grotere landschappelijke eenheden:

- Het gebied ten noorden van de Woeziksestraat; een relatief laag gelegen, van oorsprong grootschalig komgebied;
- Het gebied van de Woeziksestraat en ten zuiden hiervan; een relatief hoog gelegen, kleinschalig zandgebied (rivierduin).

De overgang tussen beide landschappelijke eenheden is ruimtelijk duidelijk waarneembaar in de vorm van een vrij abrupt hoogteverschil; het terrein loopt van zuid naar noord af.

De eerste bewoners in het gebied vestigden zich op de oeverwallen langs de rivier en op de dekzandruggen en rivierduinen ten zuiden van het gebied. Op deze hogere gronden zijn archeologische resten gevonden uit verschillende perioden. In de vroege middeleeuwen vonden verschillende overstromingen plaats die dit rivierengebied minder aantrekkelijk maakten voor bewoning, maar in de 9^e en 10^e eeuw begon men zich opnieuw in het gebied te vestigen. Op de oeverwal langs de Waal ontstonden onder andere Beuningen en Ewijk en op de hogere zandgronden Woezik en Wijchen.

Bij het in cultuur brengen van het gebied werd ingespeeld op de natuurlijke omstandigheden in het gebied. Op de hogere, drogere gronden ontstond bebouwing en werden wegen en akkers aangelegd. De lagere, vaak nattere komgronden functioneerden als hooi- en weilanden en waren slecht ontsloten. Voorafgaand aan het in cultuur brengen van deze komgronden werden eerst weteringen gegraven. Direct ten noorden van Groot Bijsterhuizen loopt de Nieuwe Wetering die in 1487 is gegraven.

In recente tijden hebben nieuwe ontwikkelingen hun stempel op het gebied gedrukt. Er werden nieuwe, grootschalige infrastructuurlijnen aangelegd, zoals de A/N326 en de spoorlijn, en plaatsen als Nijmegen en Wijchen breidden zich sterk uit. Ten oosten van Bijsterhuizen ligt de wijk Lindenholt, een uitbreiding van Nijmegen, en in het zuiden ligt het bedrijventerrein Zesweg.

3.2. A-biotische karakteristiek

Geologie

Bijsterhuizen maakt deel uit van het rivierengebied, een geologisch relatief jong gebied, beheerst door de rivieren de Maas en de Rijn/Waal. Gedurende het begin van het pleistoceen (vanaf circa 2 miljoen jaar geleden) zijn als gevolg van de sterk wisselende klimatologische

omstandigheden afwisselend zand en kleilagen afgezet (Formatie van Tegelen en daarboven de Formatie van Kedichem en Drenthe). Gedurende de voorlaatste ijstijd (Saalien) werd door de stuwende werking van het landijs een aantal stuwwallen gevormd, waaronder die bij Nijmegen.

Langs de stuwwal bevinden zich fluvioglaciale afzettingen in de vorm van grind- en zandafzettingen (Formatie van Kreftenheye). Aan het eind van het pleistoceen, gedurende de laatste ijstijd (Weichselien) is door verstuingen een pakket met dekzanden afgezet. Na het pleistoceen trad een klimaatsverbetering op met stijgende temperaturen. In deze holocene periode (van circa 10.000 jaar) zijn door de grote rivieren in dit gebied oeverwallen gevormd. Achter deze oeverwallen werd tijdens periodieke overstromingen klei afgezet, de zogenaamde kom- of rivierkleien (Betuwe Formatie).

In Bijsterhuizen zijn de kleiafzettingen voornamelijk in het noordelijke deel te vinden. De ondergrond van het gebied ten zuiden van de A/N326 gaat geleidelijk over naar dekzanden.

Geologische opbouw van de ondergrond			
Tijdsindeling	Formatienaam	Samenstelling	Dikte in meters
Holoceen	Betuwe	voornamelijk klei en veenlagen	0.5 - 2
Boven pleistoceen	Kreftenheye	grove en fijne zanden	10
Midden pleistoceen	Drenthe	fijne zanden en klei	5 - 10
Midden pleistoceen	Kedichem	grove en fijne zanden met bovenin kleilagen	25-30
Onder pleistoceen	Tegelen	bovenin klei	

Bodem

Bijsterhuizen bestaat voornamelijk uit rivierklei-gronden en in mindere mate in het zuidelijke gebiedsdeel uit zandgronden. In het uiterste noorden van het gebied worden kalkloze poldervaaggronden (Rn47c) gevonden, die naar het zuiden geleidelijk overgaan in poldervaaggronden (KRn2 en KRn8). Deze worden gerekend tot de oude rivierkleibodems. Ten zuiden van de A/N326 liggen merendeels podzolgronden (Y30) en duinvaaggronden (Zd30). De poldervaaggronden worden gebruikt voor grootschalige landbouw, zowel grasland als bouwland. De zandgronden

hebben eveneens een agrarische functie (of gehad), waarbij de nadruk ligt op grasland.

De poldervaaggronden hebben veelal grondwaterstanden aangeduid met grondwatertrap V en VI. De podzol- en duinvaaggronden hebben over het algemeen diepere grondwaterstanden overeenkomend met grondwatertrap VII.

Het lutumgehalte van de rivierkleigronden is hoog (50 - 70%) en mede als gevolg van de relatief dichte bodemstructuur hebben deze bodems een gering waterbergend vermogen.

Geohydrologie

Op grond van de verschillende geologische eenheden in het gebied is een geohydrologische indeling gemaakt. De onderverdeling in watervoerende pakketten en slecht doorlatende lagen berust op het principe dat in zand- en grindafzettingen grondwater relatief snel kan doorstromen, in tegenstelling tot klei- of veenlagen die vrijwel ondoorlatend zijn en waarin grondwater zich uiterst langzaam verplaatst.

De volgende hydrogeologische eenheden zijn te onderscheiden:

- Een matig tot slechtdoorlatende deklaag, die wordt gevormd door de kleiafzettingen van de Betuwe Formatie. De dikte van deze laag varieert in Bijsterhuizen van 0 - 2 m. In het zuiden is de deklaag zandig ontwikkeld, waardoor de doorlatendheid aanzienlijk hoger is dan in het rivierkleigebied;
- Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandpakket van de Formatie van Kreftenheye met een gemiddelde dikte van 10 m;
- Plaatselijk wordt onder de grove afzettingen van de Formatie van Kreftenheye een scheidende laag aangetroffen, gevormd door de fijne zanden met lemige inschakelingen van de Formatie van Drenthe. Plaatselijk ontbreekt deze laag;
- Onder deze kleilaag wordt de formatie van Kedichem aangetroffen, die voornamelijk uit fijne en matig grove zanden bestaat;
- De tweede scheidende laag wordt gevormd door de klei-afzettingen van het bovenste deel van de Tegelen Formatie;
- De diepere afzettingen spelen geen belangrijke rol in de ondiepe grondwaterhuishouding en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

3.3. Functionele karakteristiek

Vanaf het moment dat de ontwikkeling van Bijsterhuizen ter sprake kwam is gestreefd naar de vestiging van hoogwaardige vormen van bedrijvigheid. De opzet is geslaagd en het bedrijventerrein blijkt een sterke vestigingslocatie voor bedrijvigheid in de sectoren logistiek, high tech en industrieel.

Een belangrijke voorwaarde voor het succes van Bijsterhuizen is de ligging ten opzichte van infrastructuur en het optimaal benutten van de zichtlocaties. Daartoe wordt een strenge beeldregie gehanteerd, waar in het hoofdstuk beeldkwaliteit nader op wordt ingegaan.

In het plangebied komt een aantal specifieke functies voor, die ogenschijnlijk afwijken van het aan het bedrijventerrein toegekende karakter, maar wel een duidelijke verbondenheid hiermee hebben. Te noemen zijn een horecafunctie, een milieustraat, een bedrijf voor reparatie en onderhoud voor opleggers met voornamelijk buitenopslag, en een tankstation voor vrachtwagens met LPG-verkoop.

3.4. Ruimtelijke karakteristiek

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen heeft met een totale bruto oppervlakte van circa 244 ha. een dermate grote omvang dat het gebied van een andere schaal is dan de omgeving. Bovendien vormt Bijsterhuizen samen met nabijgelegen bestaande bedrijventerreinen een aangesloten gebied dat kan worden beschouwd als één van de grootste in de regio.

Hoofdstructuur

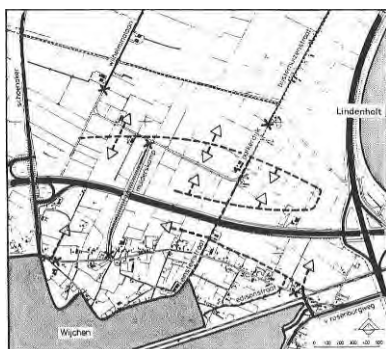
Bij het ontwerp van Bijsterhuizen is de inpassing in de omgeving een belangrijke randvoorwaarde geweest voor de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein, de relatie van het terrein met de omgeving en de vormgeving van de elementen van het terrein. Daarnaast spelen flexibiliteit en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Binnen het plangebied zijn gebieden te onderscheiden die elk een ruimtelijke eenheid vormen van een maat en schaal die aansluit bij de omgeving.

Deze 6 gebiedsdelen zijn van elkaar gescheiden door groene geledingszones. De ligging van de geledingszones is bepaald door de gewenste maat, van de gebiedsdelen én de bestaande te handhaven elementen en relaties met de omgeving: de Mulderskamp, de Palkerdijk en het Personenbos. Daarnaast lopen er door de groenzones leidingtracés.

Ontsluiting

Bij de opzet van het bedrijventerrein is in het kader van de gewenste verkeersstructuur er van uit gegaan dat de centrale ontsluiting van het gebied plaatsvindt via een rotonde in de A/N326.

Daarnaast moest worden voorzien in een aantal aanvullende ontsluitingspunten, waarbij de Schoenaker aan de westzijde van het plangebied, met de aansluiting op A/N326, een belangrijke verbinding moest gaan vormen en aan zuidoostzijde een aansluiting met de Graafseweg van belang werd geacht.



Via interne ontsluitingswegen tussen de deelgebieden, die aansluiten op de genoemde ontsluitingspunten, kan een goede en veilige verkeersafwikkeling van het plangebied worden gewaarborgd, ook bij eventuele calamiteiten.

Van een aantal bestaande wegen in het plangebied moest de doorgaande verkeersfunctie komen te vervallen om ongewenste verkeersstromen te voorkomen. In het noorden betrof dit de Wilhelminalaan (verbinding met Beuningen) en de Palkerdijk en aan de zuidzijde de Mulderskamp en de Woeziksestraat.

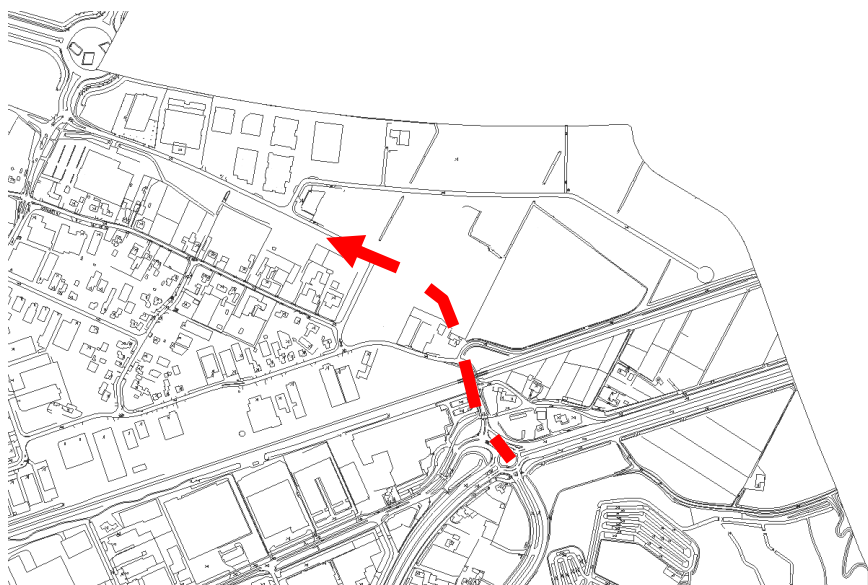
Voor het fietsverkeer is gestreefd naar het verder uitbouwen en optimaliseren van het stedelijke fietsnetwerk en de fietsinfrastructuur. Het belangrijkste doel is het verkorten van de reistijd per fiets van en naar de werkgebieden en economische centra.

Voor Bijsterhuizen geldt dat het bedrijventerrein direct, snel en veilig per fiets bereikbaar is vanuit de omliggende woongebieden (Wijchen, Nijmegen en Beuningen). In dit verband zijn de volgende uitgangspunten voor het gebied van toepassing:

- de aanleg van een nieuwe fietsverbinding vanuit Nijmegen, ten noorden van en parallel langs de A/N326 Wijchenseweg, onder de A73 door (deze verbinding was al gepland in het kader van Bijsterhuizen zuidoost);
- de aanleg van een fietsroute over de Palkerdijk/-plein met een door verkeerslichten geregelde oversteek over de A/N326;
- de aanleg van een fietsroute van de Wilhelminalaan en Bijsterhuizenstraat/Palkerdijk, naar de Mulderskamp en naar de centrale ontsluiting en oversteek over de A/N326;
- het weren van sluip- en industrieverkeer op de Woeziksestraat en de Mulderskamp ter verbetering van het fietsklimaat op deze weg;
- de fietsroutes worden zoveel mogelijk vrijliggend aangelegd;
- realisering van overdekte en afsluitbare rijwielstallingen bij bedrijven.

In de huidige opzet van het bedrijventerrein is invulling gegeven aan de oorspronkelijke uitgangspunten. De A/N326 vormt de belangrijkste infrastructurele drager van het bedrijventerrein, die het noordelijk en zuidelijke deel aan elkaar koppelt en tevens voor de aansluitingen op de rijkswegen A73 en A50 zorgt. De rotonde van het Palkerplein vormt de belangrijkste entree van het bedrijventerrein, daarnaast wordt het noordelijke deel van het bedrijventerrein ook ontsloten via de aansluiting van de Schoenaker met de A/N326. Hier is een rotonde aangelegd in de op- afritconstructie van de A/N326 en de Schoenaker. Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt ontsloten via de Schoenaker-Woeziksestraat. Op deze locatie is de ontsluitingssituatie sterk verbeterd met de aanleg van een rotonde op het kruispunt Schoenaker-Woeziksestraat. Aan de zuidoostzijde is voorzien in een gelijkvloerse

verbinding tussen de Bijsterhuizen 30^e straat en de Graafseweg (Wijchens grondgebied).



De gemeenten hebben zich ten doel gesteld om het bedrijventerrein Bijsterhuizen direct, snel en veilig te ontsluiten voor langzaam verkeer, om het fietsgebruik te bevorderen. Derhalve zijn vrijliggende fietsverbindingen gerealiseerd onder andere parallel aan de A/N326. Bij het Palkerplein kruist het langzaam verkeer gelijkvloers via een met verkeerslichten gereguleerde rotonde. Tevens kruist een fietsverbinding de A/N326 ongelijkvloers (Mulderskamp). Langs de oostzijde van de Schoenaker komt er een nieuwe fietsverbinding vanaf de Woeziksestraat. De fietsroute wordt aangesloten op de Wilhelminalaan aan de noordzijde van het plangebied en vormt de langzaamverkeersverbinding tussen Wijchen en Beuningen, via het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein.

Groen en water

Een omvangrijk bedrijventerrein kent ook een omvangrijke wateropgave en een verplichting om de relatie met het omliggende landschap niet volledig te verbreken. Een sterk contrast in de overgang van het bedrijventerrein naar het open buitengebied ten noorden en westen van het plangebied dient – in zoverre mogelijk – te worden beperkt. De groene geleidingszones vormen de belangrijkste structuurbepalende elementen binnen het bedrijventerrein en zorgen voor de gewenste overgang naar de omgeving. In deze randen is tevens een deel van de wateropgave gesitueerd.

De groenzone aan de zuidzijde vormt een visuele buffer tussen de Woeziksestraat en de bedrijfskavels. De brede groenstructuur geeft de overgang tussen het kleinschalige gebied Woeziksestraat naar het grootschalige Bijsterhuizen op gepaste wijze vorm. Aan de noordzijde

van het gebied – langs de Nieuwe Wetering – ligt een brede groenstrook met water, die een buffer vormt tussen het bedrijventerrein en het open landelijk gebied. Langs de Wilheminalaan is de bestaande laanbeplanting gehandhaafd (staat op de lijst waardevolle bomen) en aangevuld met een groenstrook, hetgeen een visuele buffer vormt in westelijke richting.

Om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te waarborgen zijn groenstroken langs de wegen aangelegd/voorzien conform een inrichtings- en beplantingsplan, zie bovenstaande kaart uit de nota 'Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen'. De ruimte wordt deels gebruikt voor de wateropgave en accommodeert een vrijliggende langzaamverkeersroute, die conflictvrij met een brug over de A/N326 wordt geleid.

Stedenbouwkundig beeld

Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van uniformiteit in functies – een bedrijvenlandschap. Dit komt ruimtelijk gezien minder tot uitdrukking. Het ruimtelijke beeld wordt in hoofdzaak bepaald door de vormgeving van de bebouwingswanden en de inrichting van de voorterreinen. De vormgeving en maatvoering van bedrijfspanden vormt in eerste instantie een functionele exercitie. Het functioneren van het bedrijf bepaalt de massaopbouw en de inrichting van de kavel. In tweede instantie wordt aandacht besteed aan de architectuur van de gevels en de inrichting van voorterreinen. Deze invulling is sterk afhankelijk van constructiemogelijkheden, de gewenste uitstraling van het bedrijf en is daarnaast sterk conjunctuurgevoelig. Dit leidt ondanks een sterke en eenduidige structuur van de openbare ruimte tot een zeer divers ruimtelijk beeld. De verschillende delen van het bedrijventerrein hebben allen een zeer eigen karakter.

De stedenbouwkundige invulling is ruim van opzet, met veel aandacht voor architectuur en groen. De profielen van de interne ontsluitingsstructuur kenmerken zich door een ruime, heldere en eenvormige opzet (30 m van voorgevel tot voorgevel), die het grootschalige bedrijventerrein de gewenste eenheid geeft en tevens de contrasten in het bebouwingsbeeld opvangt.

Het bedrijventerrein heeft een hoogwaardige en representatieve uitstraling welke in belangrijke mate is gekoppeld aan deze ruimtelijke structuur. De meeste nadruk ligt op de zichtlocaties ter weerszijden van de A/N326 en langs de A73, gevolgd door de locaties aan de belangrijkste interne ontsluitingswegen en de overige locaties. De kwalitatief hoogwaardige uitstraling en opzet van het terrein blijkt onder andere uit de aandacht die er is voor de ontwerpen van gebouwen op Bijsterhuizen en de aandacht voor de groenstructuur. In het hoofdstuk Beeldkwaliteit wordt hier nader op ingegaan.

3.5. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het stedelijk gebied. De bodem bestaat uit oude rivierkleigrond. Het maaiveld ligt op 6 tot 7 m + NAP in het noordelijke plandeel en op 7 tot 8 m in het zuidelijke plandeel.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt voor het gehele plangebied op 6 tot 6,5 m +NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand GLG ligt op 5,5-6 m+NAP en 0-1,5 onder maaiveld en de GHG op 6-6,5m+NAP en 0-1,5 onder maaiveld.

De locatie is grotendeels gelegen in intermediair gebied en voor een klein deel in een gebied met matige infiltratie. De grondwaterstroming is globaal westelijk tot noordwestelijk gericht.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

Het plangebied kent een eigen watersysteem. Binnen het plangebied bevindt zich een aantal waterplassen en waterlopen; deels aan te merken als A-watergang of belangrijke waterberging (kleur donkerblauw op voorgaande afbeelding) en deels als B-Watergang (kleur lichtblauw op volgende afbeelding).

Aan de noordrand van het plangebied loopt de Nieuwe Wetering die de in zuidwestelijke richting bij Appeltern afwatert op de Maas.

Het watersysteem in het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van Bijsterhuizen deelgebied Wijchen, waarbij de waterpartijen en watergangen een afvoer- en bergingsfunctie vervullen. Deze waterpartijen en watergangen hebben de status van A-watergangen. De waterstand in de waterpartijen ligt op 5,75 m +NAP (zomer- en winterpeil). Binnen het Nijmeegse deel van het plangebied is het oppervlaktewaterpeil gereguleerd op 6,3 +NAP (zomer- en winterpeil).

Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied loost op de Nieuwe Wetering en naar de watergang aan de westzijde. De afvoer op de Nieuwe Wetering wordt door een automatische stuw beperkt tot de landelijke afvoer.

Naast de retentievoorzieningen in het noordelijke plandeel zijn in het zuidelijk deel van het plangebied inmiddels ook de nodige retentievoorzieningen gerealiseerd.



Water en watergangen in het plangebied (Legger Waterschap Rivierenland)

Het water in of direct aansluitend aan het plangebied heeft geen HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status.

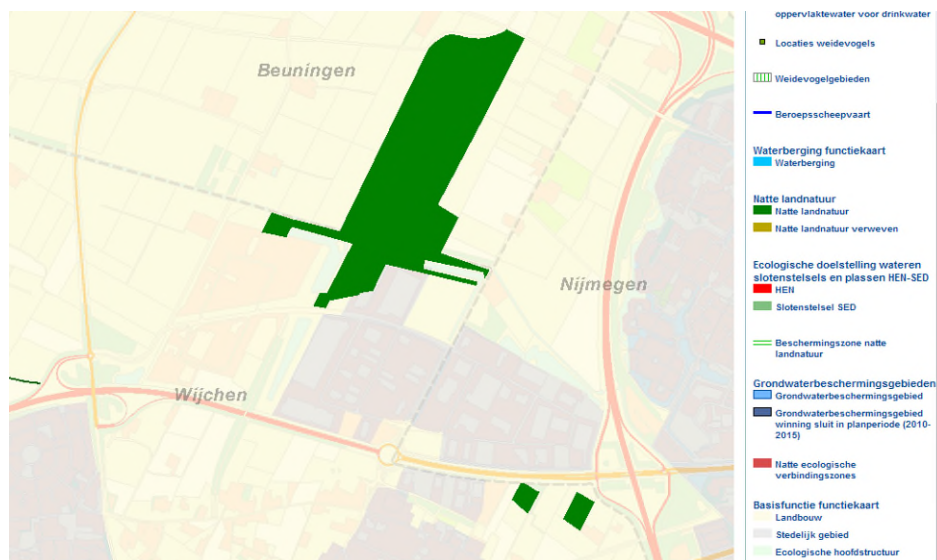
De ontwikkeling van het plangebied is overigens niet van invloed op de ten westen van de Schoenaker gelegen De Woezikse Leigraaf.

Het plangebied is uitgerust met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Ten zuiden van de spoorweg ligt een drukrioleringssysteem.

In het plangebied bevindt zich een aantal hoofdtransportpersleidingen van het waterschap.

Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur. De natte landnatuur in het gebied natuur heeft geen bijzondere waarde. Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur.



4. BEELDKWALITEIT

Zoals uit voorliggende toelichting blijkt wordt ingestoken op een hoog kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. De intenties neergelegd in de nota 'Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen' vinden onvoldoende juridisch-planologisch houvast in de geldende bestemmingsplanregeling 'Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen', waar dat wel mogelijk is. Met name als het gaat om de zichtlocaties biedt het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan vanuit architectonisch/stedenbouwkundig kwaliteitsoogpunt gewenst zou zijn. In dit verband gaat het met name over de zichtlocatiezone naar de A/N326 en A73 en de zichtlocatie rotonde Palkerplein.

4.1. Stedenbouwkundige en architectonische begeleiding

Aan de bedrijven langs de hoofdwegen worden andere architectonische eisen gesteld dan aan de architectuur langs de interne ontsluitingswegen. Om geen afbreuk te doen aan die diversiteit en de bedrijven geen strak keurslijf van architectonische regelgeving op te dringen is gekozen voor maatwerk. Door de gemeenschappelijke regeling Bijsterhuizen is een Architectuur Begeleidings Commissie (ABC) ingesteld. Deze commissie wordt gevormd door een voorzitter en 2 gemandateerde leden uit de Welstandcommissies van Nijmegen en Wijchen

Doelstelling van de ABC is de planvorming op zowel de zichtlocaties als niet-zichtlocaties te begeleiden en individuele plannen op elkaar af te stemmen. Mogelijke problemen kunnen hierdoor in een vroeg stadium worden opgelost. De formele goedkeuring van de plannen blijft bij de Welstandscommissie van Nijmegen of Wijchen. Vanwege het mandaat van de leden in de ABC zal de welstandsgoedkeuring in bijna alle gevallen worden verleend. Hierdoor kan in het totale ontwerpproces een belangrijke tijdswinst geboekt worden. Om tot optimale afstemming in een zo vroeg mogelijk stadium te komen is tijdig overleg tussen bedrijven en ABC van groot belang. Met de ABC vindt overleg plaats over het voorlopige en over het definitieve ontwerp.

De begeleiding van de ABC voor de locaties op Bijsterhuizen vindt plaats aan de hand van een aantal architectonisch/stedenbouwkundige eisen, zoals verwoord in de nota 'Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen'. Onderstaand zijn de belangrijkste eisen verwoord, in ieder geval zijn opgenomen de richtlijnen met gevolgen voor de bestemmingsplanregeling.

4.2. Zichtlocaties

De zichtlocaties langs de A73 en de A/N326 vormen de entree van Nijmegen respectievelijk Wijchen. Daarom is zorgvuldige vormgeving op deze locaties belangrijker dan elders. Een goede architectuur hier zal van invloed zijn op het totale aanzien van het terrein en daarmee ook van alle

ondernemingen die op Bijsterhuizen zijn gevestigd. Het vormt de etalage van het bedrijventerrein en indirect van beide plaatsen.



Voor de zichtlocaties zijn de volgende voorwaarden geformuleerd:

- De gebouwen op de externe zichtlocaties moeten gericht zijn op de A73 of de A/N326. Hier bevinden zich dus de entree en de representatieve ruimten. Daarnaast dienen de bedrijven zich eveneens volwaardig te presenteren naar de interne ontsluitingsweg;
- Over de volledige diepte van het perceel dienen tussen de panden onbebouwde stroken van 15 m breed (onder andere vanwege de doorkijkmogelijkheid) open te blijven;
- De perceelbreedte van de zichtlocaties is tussen de 50 en 100 m;
- De gebouwhoogte is vrij, wel dient het gebouw 'geleed' te worden door trappenhuisen, entrees, onderbrekingen. Langs de A/N326, tussen de A73 en de rotonde, moet minimaal elke 50 m. zo'n geleding worden aangebracht (een gesloten gevel is ongewenst);
- De terreininrichting wordt als onderdeel van het totale bedrijfsontwerp beschouwd, in relatie met belendende percelen;
- Een groene aankleding van de buitenruimte is verplicht;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Aan de ontsluitingszijde moet een 'achterkantsituatie' worden voorkomen door vormgeving van de gebouwen en buitenruimte.



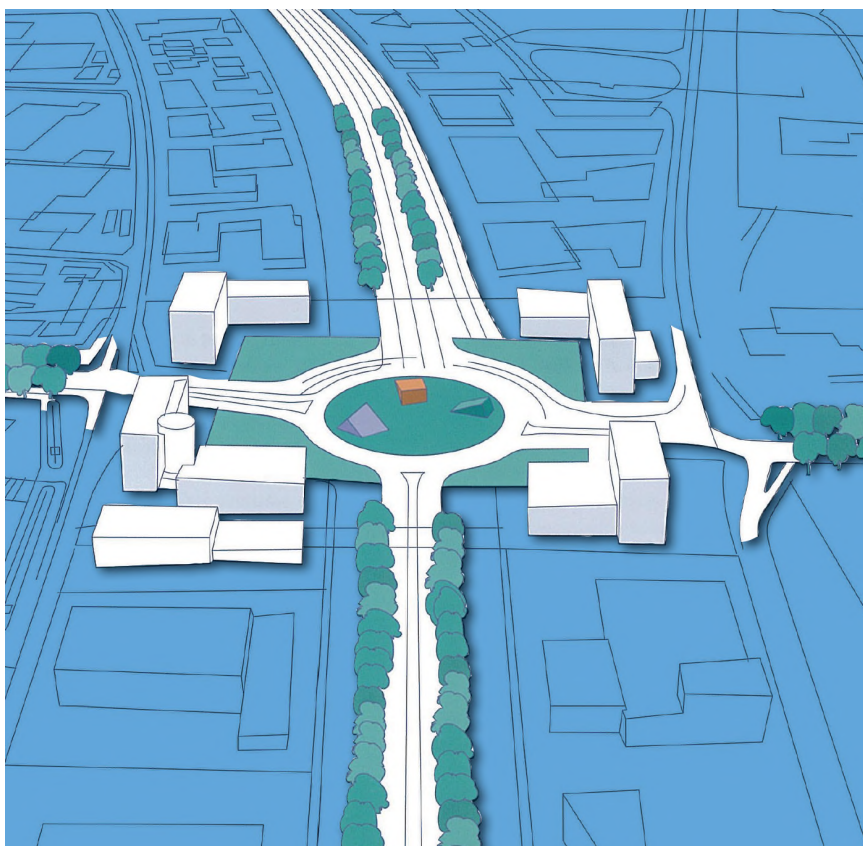
In het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen is geen maximum aangegeven voor de kavelbreedte. Dat betekent dat er brede tot zeer brede panden gebouwd kunnen worden hetgeen vanuit de gewenste beeldkwaliteit als storend ervaren wordt. In het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de kavelbreedte minimaal 50 m.

moet bedragen en maximaal 100 m. De onderlinge afstand van de bedrijfspanden aan de zichtlocaties dient minimaal 15 m. te bedragen.

Wat betreft de hoogtezonering verandert er niets in deze stroken met uitzondering van de rotonde Palkerplein, zie paragraaf 4.3. De bebouwingsstrook die grenst aan de A/N326 en de A73 dient over een diepte van 20 m. minimaal 8 m. hoog te zijn en maximaal 24 m. Op enkele plekken (hoeksituaties) bedraagt de minimale hoogte 10 m.

4.3. Rotonde Palkerplein

Ook de gewenste situatie rondom de rotonde Palkerplein noopt tot wijziging van het bestemmingsplan om de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen. Het streven is om een samenhangend beeld te bewerkstelligen rondom de rotonde. Hiertoe is afstemming van de bebouwing/ inrichting op de 4 kwadrantkavels noodzakelijk:



Gewenst bebouwingsbeeld rondom de rotonde Palkerplein. Verkeerskundig is de rotonde inmiddels aangepast.

Op iedere kwadrantkavel wordt een bouwmassa bestaande uit een hoog en een laag bouwblok (minimaal 8 m) als een 'winkelhaak' gesitueerd; het lage bouwblok wordt naar de A/N326 georiënteerd, het hoge bouwblok naar de ontsluitingsweg ten noorden en ten zuiden van de A/N326. Zodoende ontstaat er een carré waarin centraal de rotonde ligt,

die overigens inmiddels aangepast is om de doorstroming te bevorderen. De hoge bouwdelen vormen een soort poort richting het bedrijventerrein. Het hoge bouwdeel krijgt een 'baksteenuitstraling', het lagere bouwdeel een 'staal/aluminiumuitstraling'.

De voorterreinen naar de rotonde vormen samen met het groene ronde centrale plateau een soort groene kamer. Parkeren in het voorterrein dient bij voorkeur te worden voorkomen. De ontsluiting van de kwadrantkavels mag niet vanaf de rotonde plaatsvinden en evenmin binnen de eerste 100 m vanaf de rotonde. Ook dient er aandacht te zijn voor de groeninrichting.

Aan de noordoostzijde van de rotonde bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van een horecabedrijf. De ontsluiting ervan en het parkeren vindt plaats via de Bijsterhuizen 11^e straat. Als gevolg van de horecavestiging wordt er een toename verwacht in de verkeersstromen. Met de recente herstructurering van het Palkerplein wordt deze voorlopig ondervangen.

Ook de inrichting van de openbare ruimten is voor de ruimtelijke kwaliteit van maatgevende betekenis.

4.4. Gebied ten zuiden van het spoor

Het gebied tussen het spoor en de Van Rosenburgweg heeft geen bebouwingsvlak, zodat bedrijfsbebouwing hier niet gerealiseerd kan worden. Dit gebied fungeert als overgangsgebied naar het buitengebied en als buffer tussen Wijchen en Nijmegen.

4.5. Ontsluitingsweglocaties

Ook langs de interne ontsluitingswegen is architectonisch/stedenbouwkundige kwaliteit een vereiste. Omdat de gezichtsbepaling voor het hele terrein hier iets minder is, zijn de architectonische voorwaarden ook soepeler. De ABC speelt hier naast een begeleidende ook een adviserende rol. De ABC zal de welstandscommissie informeren en indien gewenst adviseren. De uiteindelijke formele goedkeuring vindt plaats binnen de welstandscommissie van Nijmegen of Wijchen.

Voor de ontsluitingsweglocaties gelden de volgende eisen:

- Een zonering van bedrijfsfuncties parallel aan de interne ontsluitingsweg, een strook van 6 tot 8 m achter de voorgevelbouwgrans is bestemd voor kantoorfuncties, de bedrijfsruimte ligt daarachter;
- Een groene inrichting van de buitenruimte langs de openbare weg is verplicht. Buitenopslag is pas minimaal 50 m vanaf de interne ontsluitingsweg toegestaan en moet aan het zicht worden onttrokken door middel van bebouwing en/ of beplanting.



4.6. Overige locaties

Ten aanzien van de overige locaties dienen de architectonisch/stedenbouwkundige kwaliteitseisen ten minste aan de gradatie 'redelijk' te voldoen. Onderdelen van bouwplannen die interessant zijn voor het architectonische beeld (entrees, kantoor/ werkfuncties) of voor de beleving van het straatbeeld dienen zoveel mogelijk aan de zijde van het openbaar gebied te worden gesitueerd.

Voor de architectonische vormgeving van de binnengebieden, die vanaf de ontsluitingswegen per zijweg worden ontsloten geldt dat de plannen in overleg met de ABC tot stand worden gebracht. Buitenopslag is hier toegestaan maar onder de voorwaarde dat de opslag achter de voorgevel moet plaatsvinden. De buitenopslag moet door middel van bebouwing en/of beplanting aan het oog worden onttrokken.

4.7. Aanlichten bebouwing

Het aanlichten van bebouwing mag alleen aan de zijde van de A/N326, de A73, de ontsluitingswegen en de interne wegen. Het aanlichten van gevels die aan het open landschap grenzen is niet toegestaan.

4.8. Duurzaam (steden)bouwen

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling die de laatste jaren in de bouw steeds meer gemeengoed is geworden. In de brief van de Minister en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 1995 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal wordt uitvoerig ingegaan op de wijze waarop duurzaam bouwen toegepast kan worden. Dit "Plan van aanpak duurzaam bouwen" is erop gericht duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving. Dit betreft de besluitvorming op de drie onderscheiden schaalniveaus: stedenbouw, gebouw en materiaalkeuze. Het plan motiveert, beschrijft en programmeert een selectie van acties op hoofdlijnen. Teneinde het aspect duurzaam bouwen te verankeren in het bouwproces zullen het bestemmingsplan, de bouwregelgeving en fiscale instrumenten maximaal benut moeten worden.



Zoals reeds aangegeven kan het aspect duurzaam bouwen op verschillende schaalniveaus worden uitgevoerd. Het streven is erop gericht dat reeds vanaf het moment van planontwikkeling het duurzaam bouwen aspect hierin wordt geïntegreerd. Duurzaam bouwen heeft relaties met verschillende milieuaspecten zoals energie, bodem, water, mobiliteit, natuur, bebouwingsdichtheid en dergelijke.

In het kader van duurzaam (steden)bouwen kunnen de volgende aandachtspunten worden geformuleerd:

- De fysieke ruimte dient intensief te worden gebruikt. Gestreefd wordt naar een intensiever gebruik van het kavel, hetgeen in de beheersregeling vertaald is naar een minimaal bebouwingspercentage. Daarnaast wordt ingezet op intensief ruimtegebruik door de maximale bouwhoogten zoveel mogelijk te benutten. Om dit doel te stimuleren is een minimale bouwhoogte opgenomen. Er wordt naar gestreefd productie en opslag niet alleen op de begane grond plaats te laten vinden, maar ook op de verdieping(en);
- Streven naar inventieve parkeervoorzieningen (op eigen terrein) met een beperkt ruimtebeslag op eigen terrein is een middel om te komen tot intensief ruimtegebruik op het kavel;
- De mogelijkheden onderzoeken om ook andere functies in de bebouwing onder te brengen of te combineren.
- De inzet van het gebruik van duurzame bouwmaterialen.
- Energiebesparing.

Bij nieuwbouw kan al in het onderwerp rekening worden gehouden met energiebesparing. Zo zijn op uitwerkingsniveau diverse maatregelen mogelijk om de energiebehoefte op gebiedsniveau te verminderen en het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Daarbij liggen afscherming tegen wind en het opvangen van zonlicht (passieve zonne-energie) voor de hand. Door een goede verkaveling kan een optimale stand van gebouwen ten opzichte van de zon en van elkaar worden verkregen. Dit laatste is echter sterk afhankelijk van het verkavelingspatroon.

Door compacte bouw en isolatie kan een gunstig microklimaat worden verkregen. Daarnaast bieden het actief aanwenden van duurzame energiebronnen (wind- en zonne-energie), het benutten van eventuele restwarmte, aardwarmte en warmtekrachtkoppeling en dergelijke een mogelijkheid voor de toepassing van duurzame energie.

4.9. Notitie Buitenruimte

Bij het tot stand komen van ruimtelijke richtlijnen voor het bedrijvenpark Bijsterhuizen is het groenstructuurplan Bijsterhuizen het uitgangspunt geweest. De notitie buitenruimte is dan ook een aanvulling c.q. verdere uitwerking van dit groenstructuurplan.

Het gaat hierbij om een samenhangende visie omtrent de inrichting van het desbetreffende bedrijfsterrein en de aangrenzende openbare ruimte.

De richtlijnen die in deze notitie zijn uitgezet zullen leiden tot een zeker kwaliteitsniveau waar elk individueel bedrijf zijn voordeel mee doet. Er worden concrete voorstellen gedaan met betrekking tot de inrichtingsmiddelen van de openbare ruimte en het raakvlak met het particuliere terrein. De intentie van deze voorstellen is om een bepaalde

eenheid in de buitenruimte te kunnen waarborgen waarbij tevens een individuele inbreng van een bedrijf mogelijk is.



Voor een optimale afstemming van het particuliere terrein en de openbare ruimte is overleg tussen het bedrijf en de Architectuur Begeleidings Commissie (ABC) gewenst.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein en de individuele bedrijfsterreinen is een aantal aspecten van concreet belang, waaronder bestrating, verlichting, beplanting, erfafscheidingen, reclamevoering etcetera.

In de 'Ruimtelijke Richtlijnen bedrijvenpark Bijsterhuizen' wordt nader op deze aspecten ingegaan.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Natuurwaarden

Het bouwrijp maken van het bedrijventerrein heeft ingrijpende gevolgen gehad voor de flora, fauna en ecologie op en rond Bijsterhuizen. In de Milieueffectrapportage die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van Bijsterhuizen en het geldende bestemmingsplan zijn deze gevolgen in beeld gebracht.

Op basis van een floristische inventarisatie is destijds geconstateerd dat het gebied soortenrijk is met enkele soorten die op FLORON Rode Lijst 1990 voorkomen – in de huidige situatie opgegaan in de Rode Lijst 2000 als uitwerking van artikel 7 van de Flora- en faunawet. Tevens is geconstateerd dat het gebied enige waarde kende voor vogels, zoals het Personnebos. In het plangebied kwamen enkele soorten voor, die op de Rode Lijst staan. Het Personnebos is in de planvorming behouden gebleven. Voor reptielen had het gebied geen waarden en voor amfibieën geen bijzonder waarde. Tot slot wordt opgemerkt dat een groot aantal algemene, kleine zoogdieren voorkwam.

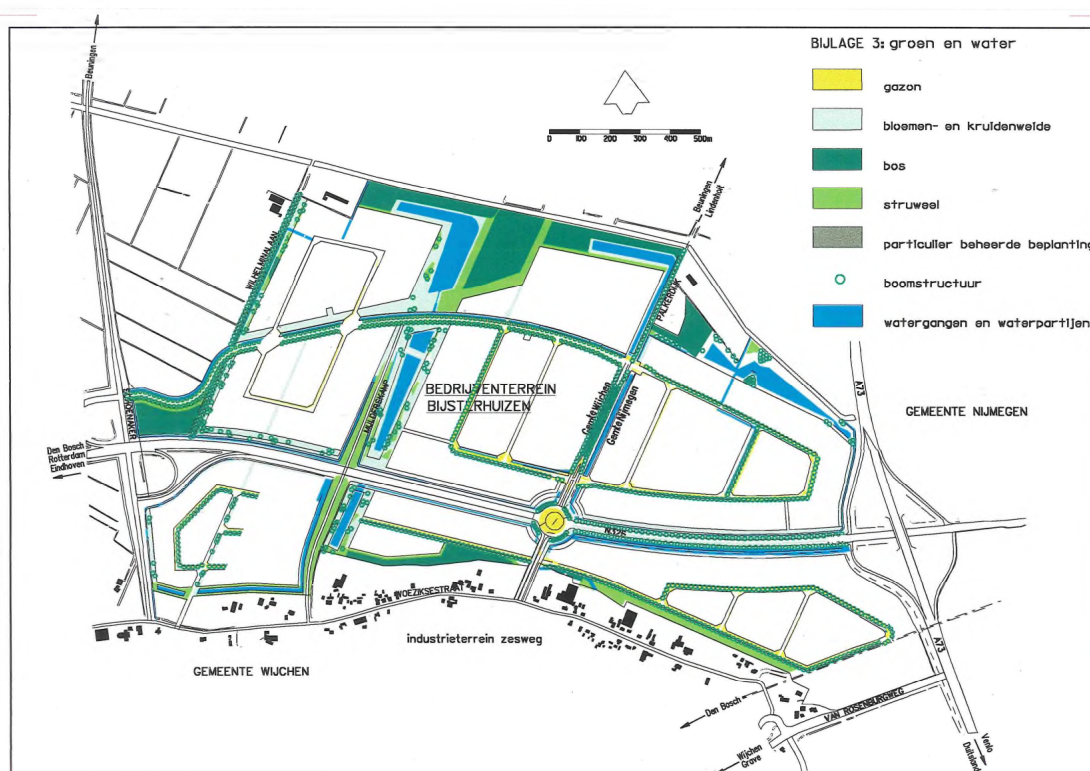
De belangrijkste nadelige gevolgen voor de natuurwaarden is het ruimteverlies en versnippering van het gebied. Het bouwrijp maken, ophogen, bebouwen van het terrein en het aanleggen van wegen heeft nagenoeg alle aanwezige vegetatie en het daar aanwezige leefgebied van fauna vernietigd. Eén bosperceel is in de noordelijke groenstrook opgenomen en gaat derhalve niet verloren. Geconcludeerd wordt dat de natuurwaarden die verloren zijn gegaan binnen het plangebied opnieuw tot ontwikkeling kunnen worden gebracht door de inrichting van groenzones hierop af te stemmen. Met name de waterpartijen in het noordelijke deel van het plangebied kunnen een belangrijke meerwaarde vormen. Er kan hier een landschap ontstaan van water, drassige zones en bos; een relatief rustig, afgeschermd gebied met een meerwaarde voor broedende water- en trekvogels. Het realiseren van deze gebieden op natuurvriendelijke wijze vormt een belangrijke voorwaarde.

Structureel nieuw groen en water in plangebied

Door het plangebied lopen drie groene noord-zuid geleidingszones met een landschappelijk karakter waarvan de (verlengde) Palkerdijk er één is. Deze ontsluitingsweg van het bedrijventerrein krijgt een brede grasberm met aan weerszijden een dubbele bomenrij. De A/N326 heeft aan weerszijden een enkele bomenrij. Deze wordt, voorbij het Palkerplein, ook langs de A/N326 doorgetrokken.

Het Palkerplein wordt geaccentueerd en omsloten door een beplanting van zuilvormige bomen. De bedrijfsstraten hebben een cultureel karakter met strakke gazonbermen en aan één zijde een rij bomen. De bomen

zorgen voor versterking van de wegenstructuur. De situering van de bedrijfsinritten dient afgestemd te worden op een doorgaande en gelijkmatige boomstructuur. De Nieuwe Wetering vormt de harde grens tussen het bedrijventerrein en het noordelijk gelegen buitengebied. Tussen de wetering en bedrijvigheid is een natuurlijke overgangszone in ontwikkeling, bestaande uit een ecologische waterzone en een bosplantsoen. Deze overgangszone steekt in zuidelijke richting dwars door het plangebied ten oosten van de Mulderskamp en verbindt op deze wijze het gebied Woeziksestraat met het buitengebied – stedelijk uitloopgebied.



Flora- en faunawet – soortbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van een groot aantal soorten dieren en planten. Activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zijn in principe verboden. In veel gevallen kunnen plannen zo uitgevoerd worden dat overtreding van de verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit toch het geval is en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan kan er voor de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van een gebied een ontheffing aangevraagd worden. De ontheffingsaanvraag moet vergezeld gaan van een activiteitenplan, waarin een uitgebreide onderbouwing wordt gegeven van de effecten op de (instandhouding van) de beschermde soorten, de

afweging van alternatieven en de maatregelen die worden genomen om de schade te voorkomen, beperken of herstellen.

Daarnaast is in de Flora- en faunawet een “algemene zorgplicht” opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, of ze wettelijk beschermd zijn of niet en ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. Bij ingrepen moet altijd zorgvuldig worden omgegaan met de aanwezige planten en dieren. Een voorbeeld hiervan is de regel dat het kappen van bomen alleen mag plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Quickscan van flora en fauna in het plangebied

Delen van het bedrijventerrein zijn nog onbebouwd. Het is niet ondenkbaar dat op deze percelen nieuwe natuurwaarden worden aangetroffen. Op de onbebouwde delen is opnieuw een ruige vegetatie met bijbehorende fauna ontstaan. De inventarisatie uitgevoerd in het kader van de Milieueffectrapportage in 1991 ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein is niet van toepassing op deze ‘nieuwe natuur’. Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure voor het geldende bestemmingsplan bestond de inventarisatieverplichting op basis van de Flora en faunawet en de daaruit volgende zorgplicht voor flora en fauna nog niet. Ondanks dat een afweging in het kader van het MER destijds heeft plaatsgevonden is het met name voor de uit te werken gebieden noodzakelijk om dit flora- en faunaonderzoek alsnog uit te voeren.

Flora- en faunaonderzoek

Bij ruimtelijke ingrepen dient onderbouwd te worden of het voornemen ‘redelijkerwijs uitvoerbaar’ is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van.

Er is een toetsing verricht naar de beschermde natuurwaarden op het bedrijventerrein Bijsterhuizen (Tauw, nr. N001-4804993TFK-cmn-V01-NL, d.d. 9 september 2011). Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de beschermde tabel 2 en 3-soorten uit de Flora- en faunawet opgenomen waarvan niet uitgesloten kan worden dat zij geschaad worden door de ingreep. Eventueel overtreden verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zijn eveneens weergegeven.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*
Flora	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Zoogdieren	Eekhoorn	Artikel 11
Vleermuizen	Boombewonende soorten	Artikel 11
Broedvogels	Soorten zoals o.a. Merel en Houtduif	Artikel 11
<i>tijdens broedseizoen</i>		
Broedvogels	Soorten zoals o.a. Buizerd en Sperwer	Artikel 11
<i>vaste verblijfplaatsen</i>		
Reptielen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Amfibieën	Rugstreeppad	Artikel 11
Vissen	Bittervoorn, Kleine modderkruiper	Artikel 11
Dagvlinders	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Libellen	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>
Overige ongewervelden	<i>Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten</i>	<i>Niet van toepassing</i>

***Toelichting verbodsbepalingen tabel:**

Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Toetsing van de beoogde ontwikkelingen aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er een aantal soorten of soortgroepen zijn waarvoor mogelijk sprake is van een negatief effect.

Zoogdieren, vleermuizen

Wanneer in het plangebied bomen of struiken worden verwijderd, zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van Eekhoorn en boombewonende vleermuizen niet bij voorbaat uit te sluiten. In dat geval is overtreding van Artikel 11 van de Flora- en faunawet mogelijk. Geadviseerd wordt om bomen en struiken in het plangebied te behouden om overtreding van Artikel 11 van de Flora- en faunawet te voorkomen. Indien er toch houtige begroeiing verwijderd wordt, dient voorafgaand aan de ingreep een inventarisatie gemaakt te worden van het gebruik van het plangebied door vleermuizen en eekhoorns.

Broedvogels

Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Tevens

zijn rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd. Binnen het plangebied kunnen zich broedplaatsen van (jaarrond beschermde) vogels bevinden. Het verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit en dient buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden. Indien bomen gekapt worden is inventarisatie van jaarrond beschermde nesten noodzakelijk. Bomen en struiken waarin zich actieve nesten bevinden, dienen ontzien te worden.

I

Rugstreeppad

Het plangebied is potentieel geschikt leefgebied voor Rugstreeppad. Aangezien rugstreeppadden snel nieuwe gebieden kunnen koloniseren, zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van Rugstreeppad niet uit te sluiten binnen het plangebied. Het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen van Rugstreeppad betekent een overtreding van Artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor aanvang van werkzaamheden dient het voorkomen van Rugstreeppad geïnventariseerd te worden. Aangezien rugstreeppadden zich in de winterperiode diep onder de grond ingraven, dient een inventarisatie in het voorjaar plaats te vinden (mei/ juni). Indien er geen rugstreeppadden worden aangetroffen, kan er gestart worden met de werkzaamheden. Als er wel rugstreeppadden worden aangetroffen, dient rondom het plangebied een paddenscherm geplaatst te worden en aangetroffen individuen buiten het plangebied gezet te worden.

Vissen

In de watergangen kunnen beschermde vissoorten voorkomen. Wanneer er watergangen gedempt worden, is overtreding van Artikel 11 van de Flora- en faunawet mogelijk. Als er watergangen gedempt worden, is inventarisatie van desbetreffende wateren nodig. Mochten er dan geen beschermde vissen worden aangetroffen, dan kunnen met inachtneming van de zorgplicht watergangen gedempt worden. Indien er wel beschermde vissoorten worden aangetroffen, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Conclusies

Ten aanzien van het voorgaande kan worden vermeld dat het nog te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein voornamelijk braakliggende terrein betreft. De bestaande groen- en waterstructuur binnen het plangebied van Bijsterhuizen blijft onaangetast.

Wanneer individuele ontwikkelingen binnen dit gebied in gang gezet worden, dienen deze ontwikkelingen te worden getoetst aan onderliggende natuurtoets.

Met de toekomstige inrichting van het plangebied zou rekening gehouden kunnen worden met natuur in algemene zin. Zo kan voor de opvang van

regenwater gebruik gemaakt worden van (zak)sloten met flauwe taluds. Op deze taluds kan bij een goed beheer op de overgangszone van water naar land een bijzondere vegetatie ontwikkelen. Bovendien bieden dergelijke zones mogelijkheden voor bijvoorbeeld amfibieën en libellen. In de nieuwe bebouwing kunnen voorzieningen gemaakt worden voor vleermuizen en vogels welke door de huidige nieuwbouwtechnieken (in algemene zin) dreigen te verdwijnen. Ten aanzien van verlichting is het raadzaam om vooraf een verlichtingsplan op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met natuurwaarden.

Flora- en faunaonderzoek ontbrekende schakel

Voor de een locatie in de 5^e fase heeft, ten behoeve van de realisatie een gelijkvloerse ontsluiting van Bijsterhuizen aan de zuidzijde (ontbrekende schakel), een aparte toets (Royal Haskoning, nr. 9V5477, d.d. 16 oktober 2009) plaatsgevonden.



Op basis van de conclusies uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Het plangebied is niet van belang voor de zwaar beschermde soorten, met uitzondering van vleermuizen.
- Verbodsbepalingen worden mogelijk overtreden ten aanzien van vleermuizen en broedvogels. Mitigeren van negatieve effecten is mogelijk.
- Door maatregelen te nemen voor grondgebonden zoogdieren wordt invulling gegeven aan de zorgplicht ten aanzien van deze soortgroep.
- Ten aanzien van broedvogels geldt dat de mitigerende maatregelen in acht moeten worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.
- Ten aanzien van vleermuizen geldt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen eerst aangetoond moet worden door middel van aanvullend onderzoek, alvorens duidelijk is of verbodsbepalingen worden overtreden en het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is.

Voor de locatie is een aanvullend vleermuizenonderzoek verricht. Tijdens het onderzoek zijn twee vleermuissoorten waargenomen; de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

In de aanwezige gebouwen zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis gesignaleert.

De ruige dwergvleermuis is gedurende zeer korte tijd met een batdetector waargenomen. Zeer waarschijnlijk betreft het hierbij een langstrekend dier.

Voor de sloop van de betreffende gebouwen is een ontheffing aangevraagd in het kader van de Flora en faunawet.

5.2. Archeologische waarden

Archeologische beleidskaart

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart uit 2008 (RAAP rapport 1828) maakt het plangebied deel uit van het pleistocene terrassenlandschap. Een groot deel van het plangebied bestaat uit laat-pleistocene rivierterrasvlaktes en laag gelegen laat-pleistocene rivierterrasvlaktes. Langs de zuidelijke rand van het plangebied en in een zone midden in de rivierterrasvlaktes rusten rivierduinzanden op de rivierterrasvlaktes. De strook van rivierduinzanden langs de zuidelijke rand van het plangebied vormt de overgang naar de rivierduinruggen die een groot deel van Wijchen kenmerken.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart, die is gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingskaart, is de archeologische verwachting voor de rivierduinzanden hoog voor alle perioden. Voor de laat-pleistocene terrasvlaktes is de archeologische verwachting middelhoog voor de relatief hoog gelegen rivierterrasvlaktes en laag voor de relatief laag gelegen rivierterrasvlaktes.

verwachtingsgebieden bebouwde kom

- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

verwachtingsgebieden buitengebied

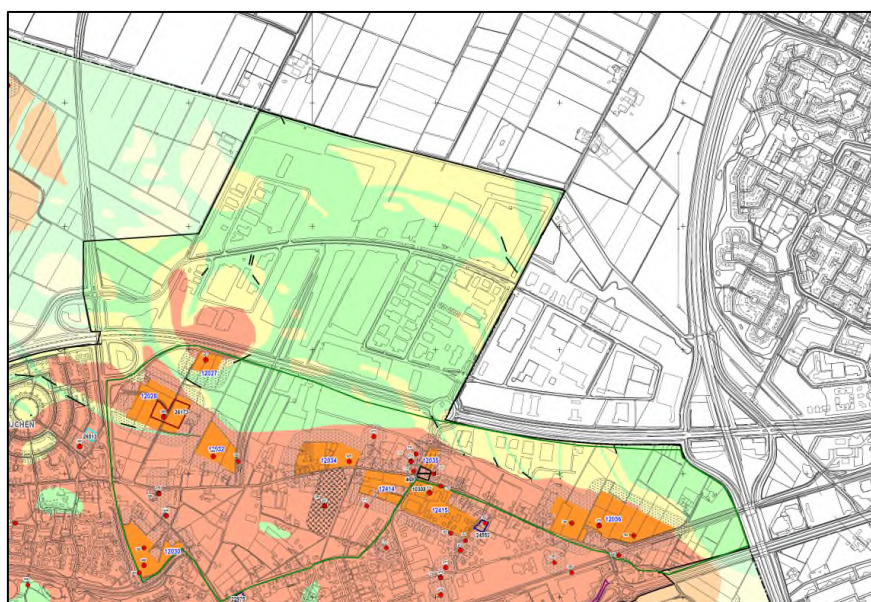
- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

waardegebieden

- 1662 monumentnummer
- AMK-terrein, beschermd met aandachtszone van 50m
- AMK-terrein, overig met aandachtszone van 50m
- 39 catalogusnummer vindplaats
- archeologische vindplaats met aandachtszone van 50m
- gemeentelijke vindplaatsen en woongronden (waardegebied)

onderzoeksmeldingen

- onbekend
- bureauonderzoek
- oppervlakte kartering
- booronderzoek
- archeologische begeleiding
- proefsleuvenonderzoek
- opgraving
- 4064 onderzoeksmeldingsnummer



In de beleidskaart is ook de archeologische monumentenkaart (AMK) geïntegreerd. In het kader van de MER is in 1992 een archeologische inventarisatie uitgevoerd, bestaand uit bureauonderzoek en oppervlaktekartering, aangevuld met booronderzoek. Op basis van toen geldende inzichten en verwachtingen is het onderzoek beperkt gebleven tot het gedeelte van het plangebied dat ten zuiden van de A/N326 is gelegen. Tot het onderzoeksgebied behoren ook de Woeziksestraat en de Zesweg. Het onderzoek uit 1992 heeft geresulteerd in de aanwijzing van vier AMK-terreinen binnen het voorliggende bestemmingsplangebied AMK-nrs 12027, 12028, 12032 (deels) en 12036 (deels). De eerste drie nummers betreffen AMK-terreinen van hoge archeologische waarde. AMK-terrein 12036 is een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Voor deze terrein moet in principe worden gestreefd naar een ongestoord behoud van de in deze terreinen aanwezige archeologische sporen. Werkzaamheden gericht op het behoud zijn in beginsel toegestaan. (Grond)werkzaamheden, noodzakelijk voor andere functies van deze terreinen, dienen te worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek, waarbij de archeologische waarden in de bodem in voldoende mate zijn vastgesteld, zoals vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Omdat voor een deel van het onderhavige bestemmingsplan nog ontwikkelingen mogelijk zijn, is ervoor gezorgd dat de belangrijkste vindplaatsen ex situ beschermd worden door middel van archeologisch onderzoek.

In het zuidwestelijke deel van het plangebied, namelijk deelgebied Bijsterhuizen fase 5, heeft op het terrein van de Kleine Kamp archeologisch onderzoek plaatsgevonden met het doel om dit deelgebied te kunnen vrijgeven wat betreft archeologie. Daarbij zijn onder andere een nederzetting uit de Midden-IJzertijd en begravingen uit de Steentijd en de Late IJzertijd aangetroffen. Deze vondsten vormen een onderdeel van een oost-west georiënteerde reeks van vooral prehistorische nederzettingen en andere vormen van menselijke activiteiten op de rivierduinrug en in de overgangszone naar de rivierterrasvlaktes. Het deelgebied omvat de AMK-terreinen 12028 en 12032.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied, Bijsterhuizen fase 7, waar het AMK-terrein 12036 is gelegen, zijn door middel van inventariserend archeologisch onderzoek belangrijke vindplaatsen uit de Steentijd tot en met de Late Middeleeuwen aangetoond. Op dit terrein heeft in 2011 definitief archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Om die reden zijn de deelgebieden fase 5 (omgeving De Kleine Kamp, nu Bijsterhuizen 50, 51 en 52) en fase 7 (omgeving Bijsterhuizen 31) vrij van dubbelbestemming archeologie.

Bescherming van archeologische waarden is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn gekoppeld aan de archeologische beleidskaart en de hierop voorkomende archeologische waarden en verwachtingen. Er wordt een onderscheid gemaakt in:

- waarde archeologie 1. Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd (AMK-terreinen) en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven. Voor beide wordt een straal van 50 m rondom als vindplaatsbegrenzing gehanteerd. Ook betreft het gebieden met een hoge archeologische verwachting, waar geen archeologische waarden bekend zijn maar deze wel kunnen worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken.
- waarde archeologie 2. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, waar geen waarden bekend zijn maar deze wel kunnen worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken.

Voor de gebieden met de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' en 'waarde archeologie 2' is het AMZ-beleid van de gemeente Wijchen gericht op het behouden van de huidige situatie ter bescherming van te verwachten en reeds bekende archeologische waarden. Voor deze gebieden geldt het volgende advies:

- streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van gebruik);
- bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden;
- bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek;
- streven naar inpassing van terreinen met archeologische status.

Voor gebieden met een lage verwachting (dubbelbestemming 'waarde archeologie 3') wordt niet gestreefd naar behoud in de huidige staat. Wel dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij planontwikkeling van een bepaalde omvang. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de planregels.

Archeologisch onderzoek

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is zal vergunningverlening pas plaatsvinden als er een archeologisch onderzoeksrapport is ingediend waarin is vastgesteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (behoud in situ), dan wel waarin de archeologische waarden op een zorgvuldige manier zijn gedocumenteerd en vastgelegd (behoud ex situ).

Het is in alle gevallen aan de gemeente toegestaan om archeologische waarnemingen te verrichten ten tijde van de werkzaamheden. In de bepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om op basis van

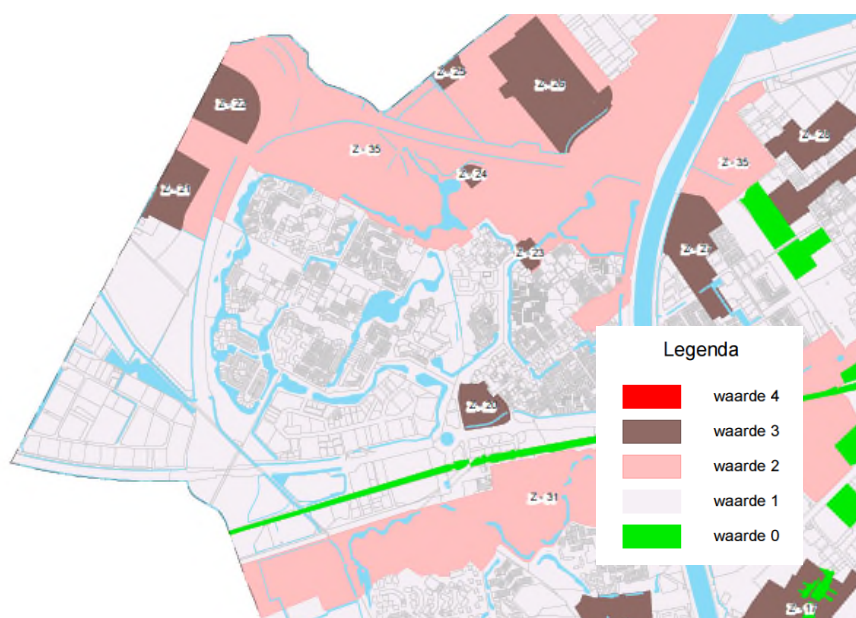
nieuwe inzichten, gebieden op te waarderen dan wel af te laten vallen/deselecteren.

Uitgangspunt van de wet is dat de verstoorder betaalt. De kosten van verplicht archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen komen in beginsel voor rekening van de aanvrager. Kosten van niet verplicht onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

Archeologische beleidskaart Nijmegen

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen zijn de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones met hun waardering zijn aangegeven (zie onderstaande uitsnede van deze kaart).

Op de waardenkaart worden gebieden, zones en terreinen aangegeven waar de archeologische resten zijn te verwachten en aangegeven wat het archeologisch belang ervan is. De terreinen zijn onderverdeeld in 5 categorieën. In het Nijmeegse deel van het plangebied Bijsterhuizen geldt alleen de waarde 1. Dit zijn terreinen met een nader te onderzoeken archeologisch belang. Op deze terreinen zijn (theoretisch) op elke plaats archeologische resten te verwachten. Zij kennen een lage tot middelhoge verwachting. Ook op deze terreinen kunnen verstoringen van de bodem leiden tot de vondst van nog onbekende sporen uit het verleden.



In gebieden met een lage verwachtingswaarde (gebieden met waarde 1 op de archeologische waardenkaart) is een archeologiebestemming niet aan de orde. Vanuit het beleid is er de overweging om bij een bodemverstoring van meer dan 1.000 m² wel archeologische voorwaarden te stellen, maar dat zal in de monumentenverordening of een archeologieverordening geregeld moeten worden.

5.3. Geluid

Industrielawaai

Bedrijventerrein Bijsterhuizen is geen verplicht gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 40 Wgh. Zogenaamde 'grote lawaaimakers' zijn dan ook uitgesloten op dit bedrijventerrein.

Om de geluidsbelasting van de omgeving van het bedrijventerrein Bijsterhuizen te beperken en om de bedrijven op dit bedrijventerrein niet te beperken in hun bedrijvigheid, voeren de gemeenten Nijmegen en Wijchen al enige jaren een gezamenlijk akoestisch beleid. Dit beleid is in hoofdlijnen vanaf het begin van de oprichting van het bedrijventerrein al toegepast in het bestemmingsplan Bijsterhuizen van beide gemeenten en is recent geactualiseerd (Bedrijventerrein Bijsterhuizen Beleidsnotitie geluid Zonebeheer, DHV, februari 2009).

Voor burgers en bedrijven is deze nota een beleidsdocument waarin de verschillende belangen zijn afgewogen, waarin duidelijk zichtbaar is welke geluidskwaliteit in het gebied wordt nagestreefd en waarmee de rechtszekerheid is gediend.

De Beleidsnota Geluid Bijsterhuizen vormt als het ware een contract tussen de gemeente met burgers en ondernemers, waarin de gemeente de verplichting op zich neemt om het geluidsbeleid, op de in deze nota beschreven manier, uit te voeren.

Aan de hand van de vergunde geluidsruijnte van alle beschikbare kavels op Bijsterhuizen is een zone opgesteld waar de geluidsbelasting op de grens maximaal 50 dB(A) bedraagt. Bijsterhuizen is bestemd voor bedrijven die niet veel lawaai produceren. In de directe omgeving bevinden zich woningen. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden: de zwaarste bedrijvigheid wordt toegestaan in het midden van het terrein, ver van de reeds bestaande woningen ten zuiden en zuidwesten van Bijsterhuizen. De vraag is welke geluidsbelasting aanvaardbaar is. In het algemeen wordt voor de combinatie bedrijventerrein - woonwijk in beginsel een maximale waarde van 50 dB(A) aangehouden. Dit is in de lijn van het geldende landelijke beleid. Een hogere waarde leidt al snel tot hinder en moet daarom zoveel mogelijk worden vermeden. In dit geval, waar het gaat om bedrijven die hun 'lawaai binnen de poort kunnen houden', is een hogere waarde ook niet nodig.

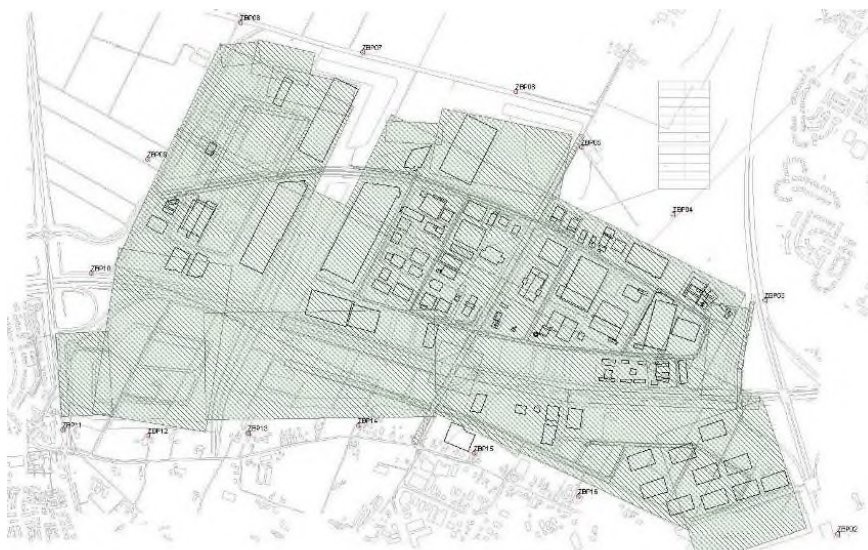
Als extra controle is voor de vaststelling van de zone nagegaan of een grens van 50 dB(A) niet een verslechtering van de huidige situatie van de omwonenden betekent. De etmaalwaarde van het referentieniveau bedraagt gemiddeld 50 dB(A). De zone betekent dus geen (significante) verslechtering voor de omwonenden.

Om na te gaan of de reeds aanwezige en toekomstige bedrijven op het terrein uit de voeten kunnen met de 50 dB(A) zone is een akoestisch onderzoek verricht. Voor dit onderzoek zijn de beschikbare akoestische gegevens van de aanwezige bedrijven gebruikt. Voor de braakliggende kavels zijn aannames gedaan wat betreft bronvermogens. De geluidsniveaus behorende bij een uitgegeven kavel op Bijsterhuizen zijn vervolgens berekend. Het blijkt dat een geheel uitgegeven terrein past binnen de zone.

Op basis van het voorgaande is een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A) op de omliggende woningen alleszins reëel; immers (toekomstige) bedrijven hebben voldoende geluidsruijnte voor hun bedrijfsvoering en ook op termijn mag de geluidsbelasting van de omgeving niet toenemen.

Bijzondere situatie: Woeziksestraat

Aan de noordkant van de Woeziksestraat, ten zuiden van het bedrijventerrein, is lintbebouwing aanwezig. Deze bestaande bebouwing vormt als het ware een buffer tussen de bedrijventerreinen Oost en Bijsterhuizen. Omdat deze woningen aan twee zijden een verhoogde geluidsbelasting ondervinden is het gewenst om aan de zuidkant van Bijsterhuizen een lagere waarde te hanteren dan 50 dB(A). Uit de berekeningen blijkt dat een geheel uitgegeven bedrijventerrein over het grootste deel langs de Woeziksestraat kan volstaan met 50 dB(A). Dit is de reden dat de zonegrens ter plaatse iets 'terugligt' (richting het bedrijventerrein). De zone is gevisualiseerd in de onderstaande figuur:



Geluidgezoneerd terrein en zonebewakingspunten

De geluidsnota is maatgevend voor het verlenen van een omgevingsvergunning aan bedrijven op het bedrijventerrein, maar geeft

ook duidelijkheid aan nog te vestigen bedrijven omtrent de (akoestische) mogelijkheden om bepaalde activiteiten aldaar te ondernemen.

Wegverkeerslawaaï

In het oostelijke deel van het plangebied is een 4-baans snelweg (A73) gelegen met een maximumsnelheid van 120 km/u en van oost naar west loopt een 4-baans hoofdontsluiting (A/N326) met gescheiden weghelften. De A/N326 met een aansluiting op de A73 vormt een belangrijke westelijke entree van Nijmegen en is tevens de hoofdontsluiting van het plangebied ter plaatse van de rotonde Palkerplein. De A/N326 ten westen van het Palkerplein is ingericht als snelweg met een maximumsnelheid van 120 km/u en het oostelijke deel (A/N326) kent een maximumsnelheid van 100 km/u. De wegen op het bedrijventerrein zijn ingericht als erfontsluitingswegen en hebben een maximumsnelheid van 50 km/u.

Op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh) ligt rond wegen een geluidzone. Binnen de wettelijk vastgelegde geluidszones langs wegen gelden emissiewaarden voor de ten hoogste toegelaten geluidsbelasting. Voor woningen is deze waarde in de wet vastgelegd. Voor andere geluidsgevoelige objecten zullen waarden bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld (artikel 82 Wgh). De A73 en A/N326 hebben een geluidzone van 400 m aan weerszijden van de weg en de overige wegen een geluidzone van 250 m (buiten de bebouwde kom) en 200 m (binnen de bebouwde kom) aan weerszijden van de weg (artikel 74 Wgh).

In de betreffende geluidszones in het plangebied wordt slechts bebouwing mogelijk gemaakt of is bebouwing gerealiseerd, die op basis van artikel 4 van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen' niet wordt aangemerkt als geluidgevoelig. De maximale emissiewaarden voor de ten hoogste toegelaten geluidsbelasting zijn in deze dus niet van toepassing. Ook nieuwe geluidgevoelige functies worden niet mogelijk gemaakt.

Zuidoostelijke ontsluiting

Oranjewoud heeft een akoestisch onderzoek (nr. 176639, d.d. mei 2008) uitgevoerd in het kader van de aanleg van een ontsluitingsweg via de Nieuweweg en de Bijsterhuizen te Wijchen. Ook zal er een ontsluitingsroute komen vanaf de Celsiusstraat aansluitend op de bovengenoemde ontsluitingsweg.

Het doel van het onderzoek is om de akoestische effecten van de aan te leggen ontsluitingswegen te berekenen. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelasting op de woningen langs de aan te leggen ontsluitingswegen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de nieuwe situatie de geluidbelasting ten hoogste 52 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij overschreden. Om te kunnen voldoen aan de (voorkeurs)grenswaarde zijn 2 maatregelen onderzocht:

1. dunne deklaag 2 en;
2. een geluidscherm van 1,5 m hoog).

Het treffen van deze maatregelen aan de bron en overdracht blijken voldoende effectief. Met het treffen van deze maatregelen wordt de geluidbelasting aan de gevel gereduceerd tot maximaal 48 dB, zowel voor het plaatsen van een geluidscherm van 1,5 m hoog als het aanleggen van een dunne deklaag 2. De kosten zijn respectievelijk €105.000,- en €116.500,- voor respectievelijk het geluidscherm en een dunne deklaag 2.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Bijsterhuizen zal toenemen met ten hoogste 7 dB. De toename bedraagt daarmee meer dan 2 dB. De geluidbelasting blijft echter onder de drempelwaarde van 48 dB. Hierdoor is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

Voor de woningen aan de Nieuweweg blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer zal toenemen met ten hoogste 1 dB. De toename bedraagt daarmee minder dan 2 dB. Hierdoor is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

5.4. Waterhuishouding

Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en buitenplanse omgevingsvergunningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

In de waterparagraaf wordt de wijze beschreven waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de

waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Voor zover er overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap, wordt dit vermeld met de resultaten uit dit overleg.

Het huidige watersysteem is beschreven in paragraaf 3.5.

Beleid

Beleid Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015. Dit plan is op 17 februari 2010 goedgekeurd door de provincie en daarmee formeel in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in het stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Uitgangspunt van het waterbeleid is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, oppervlakte- en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan.

Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om

structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied is gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Waar nodig is de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

Sommige delen van het plangebied zijn opgehoogd. Voor de straatpeilen betekent dit dat deze liggen op een hoogte van 7,1 m +NAP in het noordwestelijk deel, tot 8,2 m +NAP in het zuidoostelijk deel. Gelet op de bestaande terreinhoogten wordt voldaan aan de ontwateringseisen.

Bij de aanleg van open water wordt is voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering wordt vermeden.

Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

In het gebied Bijsterhuizen wordt verhard oppervlak afgekoppeld, en geborgen in de in het gebied aangelegde retentievoorzieningen. De hiervoor benodigde bergingscapaciteit binnen het plangebied is hiervoor toereikend. Afgevoerd naar het landelijke gebied wordt volgens de norm van 1,5 l/s/ha via een automatische stuw op de Nieuwe Wetering.

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan vindt er geen toename van verhardingen plaats ten opzichte van het geldende

bestemmingsplan. De verdichting binnen het plangebied uit zich voornamelijk in de toegestane bouwhoogte en mogelijk hiermee gepaard gaande uitbreiding van verharde voorzieningen op de bedrijfsterreinen. In verband hiermee is een maximum aan verhard oppervlak voor de individuele bedrijfspercelen in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het (geactualiseerde) waterhuishoudingsplan Bijsterhuizen wordt gehanteerd als basis. Hierin zijn alle waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar oppervlaktewater in het plangebied en van daaruit verder naar het landelijk gebied.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt afgevoerd naar het verbeterd gescheiden rioolstelsel evenals het afvalwater.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Bouwplannen en toekomstige beheer van het plangebied mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen zijn, waar mogelijk, gevisualiseerd.

Plangebied

De uitgangspunten voor het watersysteem en rioleringssysteem zijn uitgewerkt in “Het Basisrioleringsplan Bijsterhuizen”, dat is getoetst aan

het Provinciaal Waterhuishoudingsplan. Dit rioleringsplan is tot stand gekomen in overleg met de waterbeheerders en vervolgens door alle betrokken partijen vastgesteld.

Er mag maximaal 1,5 l/s/ha worden afgevoerd naar het landelijk gebied. Hiervoor zijn de retentievijvers in het plangebied aangelegd die het overtollige hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens dit kan worden afgevoerd.

De heersende grondwaterstand is maatgevend voor de inrichting en het vaststellen van de peilen. Effecten op de omgeving door veranderingen van de grondwaterstand zijn daardoor minimaal. Daarnaast is het plangebied is deels opgehoogd en de definitieve straatpeilen van 7,1 m +NAP in het noordwestelijk deel, tot 8,2 m +NAP in het zuidoostelijk deel.

Fasering

Uitgangspunt is de eindsituatie. Tijdens de fasering in de uitvoering van diverse deelplannen binnen Bijsterhuizen worden maatregelen getroffen om het goed functioneren van berging en afvoer te garanderen.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het totale oppervlaktewatersysteem valt onder verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt de beschermingszone langs de wateren van 4 m breed. Het beheer en onderhoud van het rioolsysteem valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

In het plangebied biedt de mogelijkheid om te verdichten waarmee rekening dient te worden gehouden met een toename met verharding. In de praktijk zal dit erg meevallen omdat de verdichting zich voornamelijk voltrekt in de hoogte. Het effectieve bebouwingspercentage neemt niet toe. Het bestemmingsplan regelt een maximum aan verhard oppervlak per bedrijfsperceel. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

Overleg met waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met het Waterschap Rivierenland.

5.5. Bodem

In het kader van grondaankopen zijn in Bijsterhuizen diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Gekeken is naar mogelijk aanwezige bodemverontreinigingen en of het gebied de functie van bedrijfsterrein kan vervullen. Hierbij is de strategie voor onverdachte locaties gebruikt

omdat zij in nog geen 10 jaar tijd van agrarisch gebied naar industrieterrein is veranderd. De onderzoeken zijn in de periode 1997 tot 2000 uitgevoerd. Uit de onderzoeken is een algemeen beeld van de bodemhygiënische kwaliteit af te leiden.

De belangrijkste conclusies uit eerder bodemonderzoek zijn:

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreinigingen;

- In de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) is veelal voor geen van de onderzochte stoffen in de geanalyseerde grondmonsters een overschrijding van de streefwaarde gemeten;
- De ondergrond (0,5 - 1,5 m) is over het algemeen licht verontreinigd met nikkel;
- Het grondwater is veelal schoon; in mindere mate wordt een lichte verontreiniging met tetrachlooretheen en fenol aangetroffen. Incidenteel komt nikkel en arseen verhoogd voor. Voor nikkel is dit vanwege het plaatsingseffect (nikkel komt tijdelijk in oplossing doordat gronddeeltjes meekomen bij het plaatsen van de peilbuizen); arseen komt van nature voor;

De geraadpleegde onderzoeken zijn:

- Bijsterhuizen K743, DHV 1999, 1784 Q1015 2700;
- Bijsterhuizen G, Geo Survey 1999, 0211 91246P9123;
- Bijsterhuizen T, Royal Haskoning 1997, 1189 NM 55.1;
- Bijsterhuizen K 815, Ascor 2000;
- Bijsterhuizen K 832, Ascor 2000, 832, 2183 Pm 329005;
- Bijsterhuizen perceel A,B,C,D,E,F,G,H,O,P,Q, Arcadis 1997.

Geconcludeerd wordt dat er geen ruimtelijke beperkingen en/of financiële belemmeringen ten gevolge bodemverontreiniging te verwachten zijn.

Een groot deel van het plangebied heeft tot op heden nog geen invulling gekregen. De bodemonderzoeken hebben een verjaringstermijn van 5 jaar, hetgeen betekent dat voor de braakliggende locaties de bodemonderzoeken niet meer actueel zijn. Bij de gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen zijn sinds de betreffende onderzoeken echter geen ontwikkelingen met gevolgen voor de bodemkwaliteit in de onderzochte, braakliggende gebieden bekend. Ook tijdens een bezoek aan de betreffende gebieden zijn geen visuele stortingen/stortplaatsen en/of wijzigingen van gebruik waargenomen. De gemeenten nemen in deze dan ook aan dat er geen structurele veranderingen in de bodemsituatie/-kwaliteit zijn opgetreden die het beoogde, toekomstige gebruik onmogelijk maken.

5.6. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden.

Het besluit is inmiddels gewijzigd op 9 september 2008. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) heeft wijzigingen ondergaan op 4 april 2007, 2 januari 2008 (Revi II) en 13 februari 2009 (Revi III).

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

Voor deze aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Voor de twee risicomaten voor de bepaling van het externe risico, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), gelden de volgende definities:

Plaatsgebonden Risico: de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt gepresenteerd in risicocontouren waarbij de iso-risicowaarden met elkaar verbonden worden. Binnen de 10^{-6} /jaar contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten opgericht worden.

Groepsrisico: de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt gepresenteerd in een zogenaamde FN-curve, waarin op de horizontale as het berekende aantal slachtoffers (N) en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) daarvan is weergegeven.

Voor hogedruk aardgastransportleidingen geldt een standaardmethodiek, welke is voorgeschreven in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Met de Handleiding risicoberekeningen Bevb (Module B) en het rekenpakket CAROLA kan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen worden berekend.

Voor het groepsrisico samenhangend met transport is een oriënterende waarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:

- voor 10 of meer dodelijke slachtoffers is de oriënterende waarde gelijk aan 10^{-4} per jaar (is een kans van 1 op de 10.000 per jaar);
- voor 100 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-6} per jaar;
- voor 1.000 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-8} per jaar.

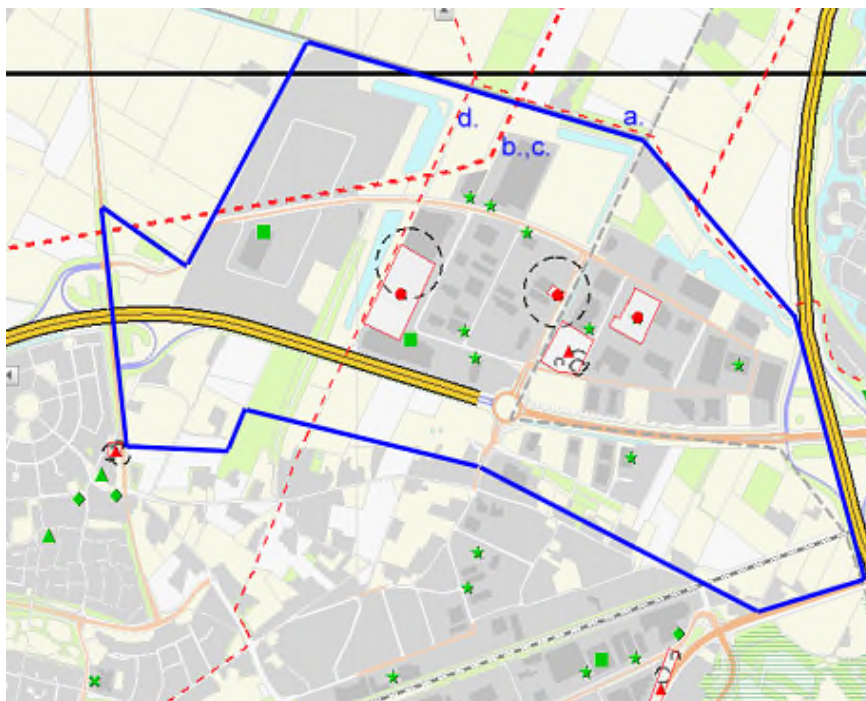
Voor inrichtingen geldt een oriënterende waarde, die een factor 10 'zwaarder' is:

- voor 10 of meer dodelijke slachtoffers is de oriënterende waarde gelijk aan 10^{-5} per jaar (is een kans van 1 op de 100.000 per jaar);
- voor 100 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-7} per jaar;
- voor 1.000 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-9} per jaar.

Voor de ligging van het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR gelijk aan nul is. Bij groepsrisico speelt de maatschappelijke ontwrichting ten gevolge van het overlijden van een groot aantal personen tegelijkertijd een rol.

De provinciale risicokaart geeft voor het plangebied de volgende risicobronnen weer:

- Ondergrondse aardgastransportleidingen;
- Bevi-inrichtingen;
- Inrichtingen met opslag gevaarlijke stoffen;
- Transport over weg.



Uitsnede Risicokaart met het plangebied Bijsterhuizen

Ondergrondse aardgastransportleidingen

Voor aardgastransportleidingen geldt een toetsingszone die in acht moet worden genomen voor bepaalde nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen (met name indien het nieuwe bebouwing of functieverandering betreft waarbij sprake zal zijn van het regelmatig verblijf van grote aantallen personen). Hiervoor is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Binnen de 10^{-6} /jaar contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jaar contour.

In het plangebied zijn de volgende ondergrondse aardgastransportleidingen met de daarbij behorende kenmerken aanwezig:

	Leidingtype	druk	diameter	PR 10-6/jaar	Inventarisatie-afstand
a.	N-576-70	40 bar	12"	Nihil	140 m
b.	A-533	66 bar	48"	Nihil	540 m
c.	A-524	66 bar	48"	Nihil	540 m
d.	N-576-71	40 bar	6"	Nihil	70 m

Relevante gegevens verschillende ondergrondse aardgastransportleidingen in het plangebied.

Het bestemmingsplan voorziet in een toename van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Een en ander kan leiden tot een toename van personendichtheden binnen het invloedsgebied van de verschillende leidingen. Er zal derhalve sprake zijn van een (beperkte) toename van het groepsrisico. Een bepaling en nadere verantwoording van het groepsrisico wordt dan ook noodzakelijk geacht.

Medio 2011 is er een onderzoek verricht naar de effecten van de buisleidingen in Wijchen. De berekeningen laten zien dat bij geen enkele buisleiding sprake is van een plaatsgebonden risico dat de 10^{-6} /jaar contour overschrijdt. Daarnaast is te zien dat het groepsrisiconiveau in Wijchen bij alle buisleidingen ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico en aandachtspunten met betrekking tot het groepsrisico voor gasleidingen in het plangebied gevolg van hogedruk aardgastransportleidingen (en overigens niet binnen de gehele gemeente Wijchen).

Rondom de verschillende aardgastransportleidingen geldt een zakelijke rechtstrook (belemmerende strook) van 5 m. Deze is opgenomen op de verbeelding en verwoord in de planregels.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is voor de omgeving van transportassen de Circulaire risiconormering (januari 2010) vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

De circulaire Rnvgs regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De circulaire zal op termijn worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Uit onderzoek (Bouwstenen voor een inhaalslag' van 16 januari 2003) blijkt dat de A73 en de A/N326 deel uitmaken van de route vervoer gevaarlijke stoffen conform de "Verordening op het vervoer van gevaarlijke stoffen op de weg in de gemeente Nijmegen". De gemeente Wijchen kent in deze geen verordening. Beide wegen maken deel uit van het landelijke netwerk voor routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

In het rapport 'Bouwstenen voor een inhaalslag' (d.d. 16 januari 2003) is voor wat betreft de risico's van transport over de A73 en de A/N326 uitgegaan van tellingen (2001) in opdracht van de provincie. Er zijn geen gegevens beschikbaar over het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Bij gebrek aan tellingen op bepaalde trajecten is aangenomen dat de vervoersintensiteit A73 Ewijk-Neerbosch gelijk is aan het traject A73 Neerbosch-Lindholt (worst-case benadering). Er wordt verondersteld dat het vervoer Neerbosch-Centrum en Lindholt-centrum samen het verschil is tussen Ewijk-Neerbosch en Lindholt- Rijkevoort.

Uit het rapport blijkt dat in de huidige en toekomstige situatie het plaatsgebonden risico langs wegen nergens hoger is dan 10^{-6} per jaar. Dit geldt ook voor het traject knooppunt Lindholt richting centrum (Wijchenseweg/Graafseweg).

In paragraaf 6.1.2 van het Rnvg worden omgevingsbesluiten (o.a. bestemmingsplannen) genoemd die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen, spoorwegen en vaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Weg, Basisnet Spoor of Basisnet Water. Hierbij kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2 bij deze circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Betreffende afstanden bedragen voor de relevante wegvakken

	<i>Veiligheidszone gemeten (m) vanaf het midden van de weg</i>
A73: Knp. Neerbosch – afrit 1A (Wijchen)	13
A73: afrit 1A (Wijchen) – afrit 3 (Malden)	15

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico wordt in de huidige situatie de oriënterende waarde langs geen van de transportassen overschreden. Dit geldt ook voor het traject knooppunt Lindholt naar het centrum. Indien wordt aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijk stoffen niet richting centrum gaat maar richting de A/N326, wordt verondersteld dat

de oriënterende waarde nergens wordt overschreden, mede gebaseerd op het feit dat het aantal aanwezige personen langs de A/N326 kleiner is dan langs de Wijchenseweg/ Graafsweg. Uit de risicoberekeningen blijkt dat in de toekomstige situatie de veranderingen in transportstromen over wegen niet veel invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. Er is in dat geval dan ook geen overschrijding van de oriënterende waarde. Aangenomen wordt dat dit ook geldt voor de A/N326.

Wel kan de intensivering op het bedrijventerrein er toe leiden dat de personendichtheden binnen het invloedsgebied van deze wegen toenemen en daarmee het groepsrisico. De toename van het groepsrisico dient te worden bepaald en verantwoord.

Voor groepsrisicoberekeningen ten behoeve van onder meer bestemmingsplannen dient uitgegaan te worden van de in bijlage 2 vermelde vervoerscijfers (Rnvgs). In onderstaande tabel zijn deze vervoerscijfers weergegeven:

	<i>Vervoershoeveelheid GF3 voor het berekenen van het GR</i>
A73: Knp. Neerbosch – afrit 1A (Wijchen)	3395
A73: afrit 1A (Wijchen) – afrit 3 (Malden)	4124

Spoorweg

In de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen' van het ministerie van Verkeer & Waterstaat is opgenomen dat gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk worden vervoerd via het onlangs vastgestelde basisnet met categorieaanwijzing. De Betuweroute zal volgens de nota ook onderdeel zijn van het basisnet met als gevolg dat er over het spoortraject 's-Hertogenbosch - Nijmegen beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op basis van het rapport 'Externe veiligheid spooromgeving Nijmegen en Wijchen' (project : 081382, d.d. 3 april 2009), kan worden geconcludeerd dat het groepsrisiconiveau onder de oriëntatiewaarde ligt.

Bij Basisnet Spoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 4 bij deze circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Betreffende afstanden bedragen voor de relevante baanvakken

<i>Traject</i>	<i>Veiligheidszone gemeten (m) vanaf het midden van de baan</i>
Traject 64010 's-Hertogenbosch – Station Nijmegen	0

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico wordt in de huidige situatie de oriënterende waarde langs geen van de transportassen overschreden. Wel kan de intensivering op het bedrijventerrein er toe leiden dat de personendichtheden binnen het invloedsgebied van deze spoorbaan toenemen en daarmee het groepsrisico. De toename van het groepsrisico dient te worden bepaald en verantwoord.

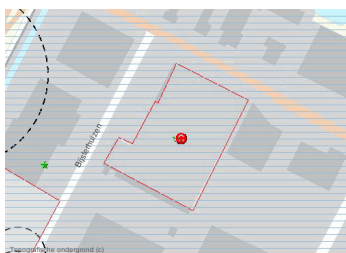
Voor groepsrisicoberekeningen ten behoeve van onder meer bestemmingsplannen dient uitgegaan te worden van de in bijlage 4 vermelde vervoerscijfers (Rnvgs).

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied een viertal risicovolle bedrijven is gevestigd. De twee bedrijven (Recticel Composite Foams, Bijsterhuizen 2219 en Technisol, Bijsterhuizen 1011) blijken geen Bevi-inrichting te zijn. In de in het kaart aangeduide 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontouren zijn vervallen.

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) moeten in het kader van het voorliggende bestemmingsplan de risicovolle activiteiten bij inrichtingen worden bekeken of zij voldoen aan het plaatsgebonden- en groepsrisico ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het plangebied (Nijmeegs grondgebied) zijn twee inrichtingen gelegen met risicovolle activiteiten die vallen onder het Bevi, te weten DHL Exel Supply Chain en Tankstation Nijol.



DHL Exel Supply Chain bv

DHL Exel Supply Chain bv Nijmegen, Bijsterhuizen 11 - 27.

Op grond van artikel 2 lid 1.f van het Bevi, valt de inrichting onder de werkingssfeer van het besluit. Het betreft een categorale inrichting. Uit tabel 3 van bijlage 1, Tabel A van het Revi III volgt dat de 10^{-6} contour (PR) op maximaal 20 m vanaf de rand van de opslagvoorziening ligt.

Aan deze afstand tot al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten wordt voldaan omdat binnen deze afstand dergelijke bestemmingen niet aanwezig zijn danwel door het bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt.

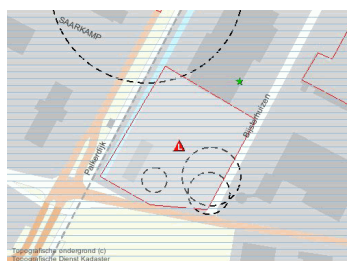
Voor de berekening van het groepsrisico geeft tabel 2 van Bijlage 2 van het Revi een invloedsgebied van 320 m.

Een berekening van het groepsrisico heeft plaatsgevonden door het opstellen van een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) in september 2007. Uit deze berekening blijkt het groepsrisico binnen het

invloedsgebied nihil te zijn waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet van toepassing is.

Tankstation Nijol, Bijsterhuizen 11-01.

Van deze inrichting is op 31 januari 2007 de milieuvergunning geactualiseerd. In deze actualisatie-beschikking is vastgelegd dat de inrichting valt onder categorie A, zodat de doorzet van LPG wordt gelimiteerd op maximaal 1000 m³ LPG per jaar.



Tankstation Nijol

Het betreft een categorale inrichting waarbij volgens het Revi III vaste afstanden gelden. In bijlage 1 Tabel 1 van de wijziging van het Revi zijn de volgende afstanden voor het plaatsgebonden risico op basis van de 10^{-6} contour opgenomen bij een doorzet van maximaal 1.000 m³ per jaar:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| • vulpunt | 45 m rondom de bron; |
| • ondergronds reservoir | 25 m rondom de bron; |
| • afleverzuil | 15 m rondom de bron. |

Aan deze afstanden tot al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten wordt voldaan omdat binnen deze afstand dergelijke bestemmingen niet aanwezig zijn danwel door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Voor de berekening van het groepsrisico geeft tabel 1 van Bijlage 2 van het Revi een invloedsgebied van 150 m en daarbinnen is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Om de verantwoording van het groepsrisico te kunnen uitvoeren zal een Kwantitatieve RisicoAnalyse (QRA) moeten worden opgesteld.

Betreffende risicocontouren zijn opgenomen in de verbeelding voor zover ruimtelijk relevant. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn binnen deze contour niet toegestaan.

In Bijlage 2 van het Revi zijn de afstanden opgenomen waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Dit gebied wordt het invloedsgebied van de inrichting genoemd. Uit bijlage 2 blijkt voor dit bedrijf een invloedsgebied te bestaan van 150 m vanaf het vulpunt.

In de regels wordt de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen ingevolge het Bevi uitgesloten. Door middel van een ontheffing kan het bevoegd gezag alsnog een aanduiding in de verbeelding aanbrengen waarbinnen een benoemde risicovolle inrichting wordt toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde grens- en of richtwaarden en verantwoordingsplicht in het Bevi.

QRA tankstation

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een horecagelegenheid mogelijk gemaakt. De locatie hiervan ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation Texaco Nijol. In verband hiermee is, in opdracht van de gemeente Nijmegen, door Save een kwantitatieve risicoanalyse (QRA)³ is uitgevoerd met betrekking tot het groepsrisico.

De toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen van het LPG-tankstation heeft geleid tot de volgende conclusies:

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebondenrisicocontour 10^{-6} /jaar bereikt het bestemmingsplanvlak waarbinnen de horecagelegenheid (fast food) dient te worden gerealiseerd niet: deze contouren vormen dus geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Groepsrisico

Aangezien een ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, is te allen tijde de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing.

Het berekende groepsrisico van noch de bestaande situatie noch de toekomstige situatie overschrijdt de oriëntatiewaarde. Door realisatie van horecagelegenheid (fast food) binnen het bestemmingsplan neemt het groepsrisico wel toe.

Nieuwe beperkt kwetsbare objecten

Ook alle nieuwe beperkt kwetsbare objecten dienen in beginsel buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting te liggen. Aangezien hier echter sprake is van richtwaarde mag van deze norm uitsluitend in geval van gewichtige redenen worden afgeweken. Deze redenen moeten in de motivering van het besluit dat genomen wordt op grond van de Wro worden aangegeven. Hierbij zal het bevoegd gezag ook moeten laten meewegen dat de bestaande situatie al niet voldeed aan het gewenste risiconiveau en zal er naar gestreefd moeten worden om het risico niet verder te laten toenemen. Volgens de Nota van toelichting bij het Bevi is er bewust van afgezien om in dit besluit een nadere invulling van het begrip gewichtige redenen te geven. Afwijking van een wettelijke richtwaarde is primair een verantwoordelijkheid van het lokale bevoegd gezag.

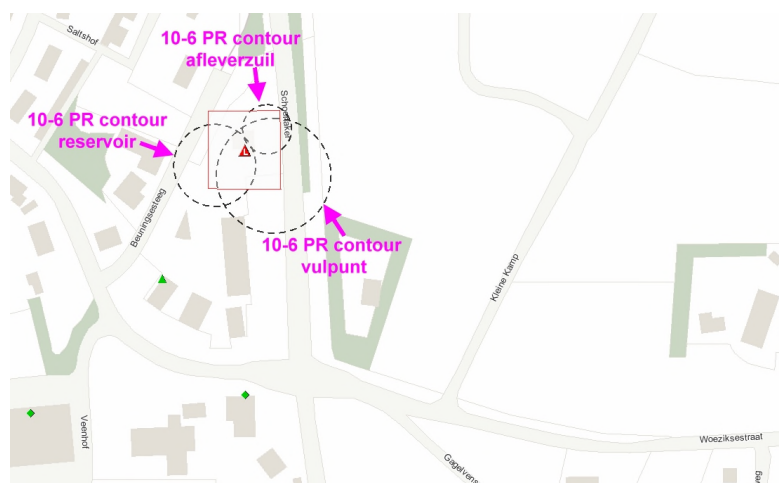
Bij deze afweging kunnen de volgende punten mogelijk een rol spelen:

- Volledige toepassing geven aan het ALARA-beginsel ten aanzien van de risicovolle inrichting en voor beperkt kwetsbare objecten mits het plaatsgebonden risico niet verslechtert;

- Het zwaarwegende belang van het beperkt kwetsbare object;
- Extensief gebruikte terreinen;
- Het opvullen van kleine open gaten in bestaand stedelijk gebied;
- Vervangende nieuwbouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat het beperkt kwetsbaar object (dat vervangen wordt door nieuwbouw) tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR-contour ligt en de situatie na de nieuwbouw niet verslechtert ten opzichte van voorheen.

LPG-tankstation Schoenaker

Ten westen van het plangebied ligt aan de Schoenaker een LPG tankstation. Een detail uitsnede van de risicokaart, is onderstaand weergegeven.



De 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour van het LPG-vulpunt kent een overlap met het plangebied; de overloop is alleen met de bestemming Groen. Er bestaat dus geen overlap (in dit bestemmingsplan) met (beperkt) kwetsbare objecten. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter en kent wel een overlap met de bestemming Bedrijventerrein -1. Een berekening van het groepsrisico heeft plaatsgevonden door het opstellen van een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) in september 2007. Uit deze berekening blijkt het groepsrisico binnen het invloedsgebied.

Verantwoording cumulatie groepsrisico's

Het plangebied ligt binnen de elkaar overlappende risicocontouren van een hogedrukaardgastransportleiding, het Maas-Waalkanaal, de Neerboscheweg/Energieweg, de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch en TWO Chemical Logistics BV. De cumulatie van deze vijf risico's wordt hieronder verantwoord.

³ Kwantitatieve risicoanalyse LPG-tankstation Texaco Nijol, Bijsterhuizen 11-01 te Nijmegen (projectnr. 246464 120202 - HD15 revisie 01, 8 maart 2012)

Domino effecten ontstaan wanneer het falen van de ene risicobron leidt tot het falen van een (van de) ander(en). Cumulatie van risico's is het optellen van het risico van afzonderlijke bronnen.

Voor zowel domino-effecten als cumulatie van risico's geldt dat kwantificering lastig, dan wel onmogelijk is. Tevens bestaat er geen landelijk toetsingskader waaraan getoetst kan worden. Afwegen van domino-effecten en cumulatie is onderdeel van de groepsrisicoverantwoording. Indien relevant, worden beide aspecten in de verantwoording kwalitatief beschouwd bij de interpretatie van fN-curves. Gelet op de hogedrukaardgastransportleiding, de A73, de N326, spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch en de LPG-tankstations, waarbij de transportbronnen een eer marginaal berekend groepsrisico hebben en de LPG-tankstations ver van de andere risicobronnen afliggen, kan opgemerkt worden dat al deze risicobronnen kwantitatief in feite weinig tot niets aan de cumulatie toevoegen. Daarom is op deze locatie het toegevoegde risico van domino-effecten evenals die van cumulatie zeer beperkt. De aspecten werken daarom niet door in de groepsrisicoverantwoording.

Advisering Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Omtrent de externe veiligheidsaspecten is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg advies gevraagd aan de regionale brandweer. Ten behoeve van het voorontwerp heeft de Veiligheidsregio (VR) een advies geschreven, d.d. 6 februari 2013, kenmerk VR/BRW/3030/13/SH. Allereerst geeft de VR aan dat nabij het plangebied het LPG-tankstation Schoenaker is gelegen. Deze moet getoetst worden aan de eisen op het gebied van externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico

De VR geeft aan dat voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht van toepassing is en dat binnen deze verantwoordingsplicht het bestuur van de veiligheidsregio is aangewezen als adviseur over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van burgers.

5.7. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet Milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: *“negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken, mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.”*

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen

ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. Tevens heeft de Europese commissie aan Nederland zgn. 'derogatie' verleend voor grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor deze stoffen in 2015, respectievelijk 2011 aan de grenswaarden moet worden voldaan. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ weergegeven

Stof	Type norm	2009- 2011	2009- 2015	2011 e.v.	2015 e.v.
NO ₂	Uurgemiddelde concentratie in µg/m ³ (maximaal 18 maal per jaar overschrijding)		300		200
	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³		60		40
PM ₁₀	Uurgemiddelde concentratie in µg/m ³ (maximaal 35 maal per jaar overschrijding)	75		50	
	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	48		40	

Overzicht grenswaarden

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet 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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

De regeling NIBM kent voor specifieke bestemmingen criteria (getalsmatige grenzen) waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is. Voor bedrijven en/of bedrijventerreinen bestaan dergelijke criteria (nog) niet.

Plangebied

Het plan voorziet in een intensivering van het bedrijventerrein met globaal 10 % ten opzichte van het geldend plan. Ten behoeve van de planvorming is door Pouderoyen Compagnons in 2006 een onderzoek verricht naar de effecten op de luchtkwaliteit (*Bestemmingsplan Bijsterhuizen, onderzoek luchtkwaliteit*, december 2006). Uit het onderzoek blijkt dat in het jaar 2010 aan de grenswaarden voor fijn stof

wordt voldaan en in 2015 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide. Het plan is daarmee in overeenstemming met de eisen uit de Wet Milieubeheer.

Voor meer details wordt verwezen naar de betreffende rapportage die met dit plan ter inzage is gelegd.

Rapportage luchtkwaliteit gemeente Wijchen 2009

Voor de gemeente Wijchen is in 2009 door Goudappel Coffeng een rapportage luchtkwaliteit verricht (kenmerk WCN078/Cps/0539, d.d. 10 juni 2010). Er is zowel gebruik gemaakt van de recentelijk ingebrachte gegevens in de Monitoringstool als van de verkeersmilieukaart (VMK) van de gemeente. In de gemeente Wijchen wordt in 2009 voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit, zoals gesteld in de Wet Luchtkwaliteit. Zowel voor NO₂ als PM₁₀ wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden voor zowel de jaargemiddelde concentratie als de 24-uursgemiddelde concentratie.

De maximale NO₂ -concentratie binnen het studiegebied bedraagt 40,85 µg/m³, langs de snelweg A50, in feite net buiten de gemeentegrens van Wijchen. Binnen de gemeentegrens van Wijchen ligt de hoogste concentratie eveneens net boven de 40 µg/m³, en is nabij de snelweg A50. De concentraties liggen derhalve onder de plandrempe van 42 µg/m³ die geldt voor 2009.

De maximale jaargemiddelde concentratie PM₁₀ in 2009 die is berekend, bedraagt 25,9 µg/m³. Deze concentraties liggen veelal langs de gemeentelijke wegen binnen Wijchen. Aan de hand van deze jaargemiddelde concentratie kan worden gesteld dat ook voldaan wordt aan de grenswaarde die geldt voor het aantal dagen overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie.

In de gemeente Wijchen werd in 2009 overal voldaan aan de geldende normen en grenswaarden, zoals gesteld in de Wet Luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit zuidoostelijke ontsluiting

Het project de Ontbrekende Schakel behelst een verbindend weggedeelte tussen de bedrijventerreinen Wijchen-Oost en Bijsterhuizen. Het moet de huidige weginfrastructuur in het gebied ontlasten en uitbreiding van de bedrijventerreinen faciliteren. De nieuwe verbindingsweg kruist het spoor ongelijkvloers en sluit aan op rotonde op de Graafseweg.

Oranjewoud heeft de invloed van een nieuwe verbindingsweg beoordeeld (nr. 176639, d.d. 11 april 2008), zowel in algemene zin als voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof.

Uit de luchtkwaliteitberekeningen blijkt dat de geldende grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ op geen enkel beoordelingspunt voor de situatie met planontwikkeling worden overschreden, ongeacht het beoordelingsjaar. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer staat derhalve verdere besluitvorming niet in de weg (artikel 5,16, lid 1, onder a).

5.8. Geur (agrarische bedrijven)

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven. De betreffende wet vervangt de drie 'stankrichtlijnen': de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

Van de bedrijven Woeziksestraat 457 en het bedrijf Palkerdijk 100 overlapt de geurcontour voor een deel het plangebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbinnen de bestaande rechten worden geconsolideerd. Een nadere toets aan het geuraspect behoeft niet plaats te vinden. Voor de locatie Palkerdijk 100 geldt, in de overlap met het plangebied voor Bijsterhuizen, een zone waarbinnen uitsluitend opslag is toegestaan.

5.9. Verkeer en parkeren

Aan de oorspronkelijke uitgangspunten voor het plangebied van Bijsterhuizen is ten aanzien van de verkeersstructuur inmiddels grotendeels invulling gegeven.

In paragraaf 3.4 is de verkeerstructuur op Bijsterhuizen nader beschreven.

Ontsluiting

De A/N326 vormt de belangrijkste infrastructurele drager van het bedrijventerrein, die het noordelijk en zuidelijke deel aan elkaar koppelt en tevens voor de aansluitingen op de rijkswegen A73 en A50 zorgt. De rotonde van het Palkerplein, die recent nog is herstructureerd waarmee de capaciteit aanzienlijk is vergroot, vormt de belangrijkste entree van het bedrijventerrein, daarnaast wordt het noordelijke deel van het bedrijventerrein ook ontsloten via de aansluiting van de Schoenaker met de A/N326. Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt ontsloten via de Schoenaker-Woeziksestraat. Op deze locatie zal de ontsluitingssituatie sterk worden verbeterd met de aanleg van een rotonde op het kruispunt Schoenaker-Woeziksestraat. Aan de zuidoostzijde is voorzien in een gelijkvloerse verbinding tussen de Bijsterhuizen 30^e straat en de Graafseweg.

De gemeenten hebben zich ten doel gesteld om het bedrijventerrein Bijsterhuizen direct, snel en veilig te ontsluiten voor langzaam verkeer, om het fietsgebruik te bevorderen. Derhalve zijn vrijliggende fietsverbindingen gerealiseerd onder andere parallel aan de A/N326. Bij het Palkerplein kruist het langzaamverkeer gelijkvloers via een met verkeerslichten gereguleerde rotonde en via de Mulderskamp ongelijkvloers. Langs de oostzijde van de Schoenaker is een nieuwe fietsverbinding vanaf de Woeziksestraat gerealiseerd. De fietsroute wordt aangesloten op de Wilhelminalaan aan de noordzijde van het plangebied en vormt de langzaamverkeersverbinding tussen Wijchen en Beuningen, via het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein.

De bestaande en toekomstige bedrijfspercelen van bedrijventerrein Bijsterhuizen worden vanaf de interne ontsluitingsstructuur ontsloten. De ontsluiting zal worden getoetst aan het uitwegenbeleid van de gemeente.

Parkeren

Uitgangspunt is dat de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient afgestemd te zijn op het voor het gebied van kracht zijnde bereikbaarheidsprofiel. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het openbaar vervoer betreft dit het bereikbaarheidsprofiel C. De te realiseren parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de richtlijnen en parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. De CROW-publicatie bevat verschillende normen voor verschillende typen bedrijvigheid. Hierin zijn tevens de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor bezoekers opgenomen. De noodzakelijke voorzieningen voor vrachtwagens, zoals expeditie- en stallingsruimte, dienen eveneens op eigen terrein te worden gerealiseerd. Om ongewenst gebruik van de openbare weg te voorkomen geldt voor de wegenstructuur van Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen een parkeerverbodszone.

Deze bestemmingsplanherziening maakt een intensief ruimtegebruik mogelijk. Voor de realisering van parkeervoorzieningen kan dit inhouden dat dit onder of boven op het gebouw dient plaats te vinden.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt voor wat betreft het openbaar vervoer bediend door het openbaar busvervoer dat gebruik maakt van een route door het bedrijventerrein ten noorden van de A/N326. Gezien het groeiende gebruik van het openbaar vervoer is laatst genoemde lijn vanaf 1 januari 2003 ingesteld om de gebruikers beter te kunnen bedienen. In 2013 wordt voorzien in een verbetering in de bereikbaarheid met het openbaar vervoer naar het noordelijke deel van Bijsterhuizen.

5.10. Leidingen

In het plangebied zijn diverse onder- en bovengrondse (transport)leidingen gelegen. De aard en locatie zijn voor het bestemmingsplan van belang uit onderhouds- en/of veiligheidsoogpunt. Alle hoofdleidingen kennen een zakelijk rechtstrook, hetgeen beperkingen oplegt aan het gebruik en/of bebouwingsmogelijkheden binnen een vastgestelde afstand uit het hart van de leiding. Voor (aard)gasleidingen gelden daarnaast bebouwingsvrije-zones in verband met veiligheid. In het plangebied zijn een bovengrondse hoogspanningverbindingen, watertransportleidingen, rioolpersleidingen en gastransportleidingen aanwezig.

Hoogspanningverbindingen

De hoogspanningsverbinding loopt slechts voor een klein deel door de noordoostelijke hoek van het plangebied. Het betreft een relatief kleine leiding met een spanningsniveau van 10 kV, hetgeen op basis van NEN 1060 'Regels voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen' van 1987 leidt tot een beschermingszone / zakelijk rechtstrook van 20 m., ofwel 10 m. uit het hart van de leiding ter bescherming van de leidingstrook. In het betreffende gebied zijn de onderliggende bestemmingen 'Water' en 'Verkeer' in gebruik als rijksweg en A-watergang, waardoor de dubbelbestemming niet leidt tot beperkingen voor de onderliggende bestemmingen. Daar de beheerder van de hoogspanningsleiding zeggenschap heeft over de zakelijk rechtstrook en de zeer beperkte bouwmogelijkheden in de betreffende bestemmingen, wordt de bescherming van de leidingstrook geacht voldoende te zijn gewaarborgd en zijn geen verdere beperkingen voor gebruik en bebouwing opgenomen in artikel 14 'Hoogspanningsverbinding' in de regels van het bestemmingsplan.

Watertransportleidingen

In het westen van het plangebied zijn twee watertransportleidingen gelegen in noord-zuid richting op relatief korte afstand van elkaar en deze kruisen elkaar ter hoogte van de Bijsterhuizen 22^e straat. De leidingen liggen over grote afstand binnen de bestemming 'Bedrijventerrein I/II'. Voor de bescherming van deze leidingstroken wordt een bebouwingsvrije zone van 10 m aangehouden, ofwel 5 m uit het hart van de leiding.

In het plangebied liggen 2 rioolpersleidingen op geruime afstand van elkaar en in hoofdzaak in noord-zuid richting: de hoofdtransportleiding voor de kern Wijchen en de rioolpersleiding Bijsterhuizen. De leidingen lopen grotendeels binnen de bestemming 'Bedrijventerrein I/II'. Voor de bescherming van de leidingstroken dient een bebouwingsvrije zone/ zakelijk rechtstrook van 10 m aangehouden, ofwel 5 m uit het hart van de leiding.

Aardgastransportleidingen

Op verschillende plaatsen in het plangebied liggen gastransportleidingen. Voor de bescherming van deze leidingstroken wordt een bebouwingsvrije zone/zakelijk rechtstrook van 2 maal 5 m aangehouden (zie ook paragraaf externe veiligheid).

Rioolpersleidingen

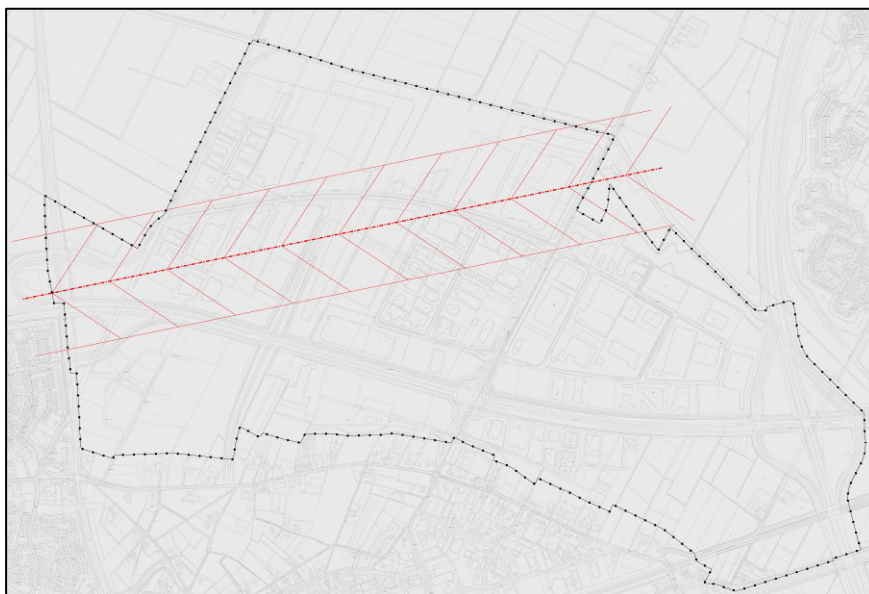
In het plangebied zijn diverse rioolwatertransportleidingen aanwezig die planologisch worden beschermd. Voor de bescherming van deze leidingstroken wordt een bebouwingsvrije zone/zakelijk rechtstrook van 2 maal 5 m aangehouden. De belangrijkste van deze leidingen (hoofdrioolpersleiding) komt ter hoogte van de rotonde Schoenaker-Woeziksestraat het plangebied binnen, loopt dwars door het plangebied om dit in noordelijke richting, op de grens met Beuningen weer te verlaten.

Hoogspanningsverbinding

In het meest noordwestelijke puntje van het plangebied kruist een hoogspanningsverbinding de A 73 en buigt af in noordelijke richting. Het betreft een 150 kV hoogspanningsverbinding met een indicatieve zone van 2 maal 80 m en een zakelijk rechtstrook van 2 maal 10 m. De hoogspanningsverbinding is niet van invloed op het plangebied.

Straalpaden

Over het plangebied loopt een straalpad. Hier geldt een beperking van de bouwhoogte van 63 m. Gelet op de maximaal toegestane bouwhoogten in het plangebied vormt dit geen beperking. Om deze reden is het straalpad niet in de verbeelding opgenomen.



6. JURIDISCH PLAN

6.1. Beheersregeling in afstemming op huidige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatie van het “Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen, deelgebied 1 en 2” (vastgesteld 29 april 1993). Bij de actualisering van het bestemmingsplan Bijsterhuizen wordt het plangebied als geheel benaderd, wat zich voornamelijk uit in één integrale plantoelichting voor zowel het Wijchens als het Nijmeegse plandeel en de uniforme regeling voor de beide plandelen.

Het plan voorziet grotendeels in een op het beheer gerichte regeling. Slechts op enkele plekken in het plangebied is nog sprake van de ontwikkeling van bedrijventerrein (in de zuidoosthoek). Het grootste deel van het plangebied is uitgegeven of is uitgiftegereed.

In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor het bedrijventerrein die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Bedrijventerrein 1 en 2

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen twee bestemmingen bedrijventerrein. De bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ heeft met name betrekking op de zichtlocaties aan de A/N326 en de gronden ten zuiden hiervan. Ook de gronden gelegen aan de A73 behoren tot de zichtlocaties. Daarnaast hebben de gronden in het noordwestelijke plandeel deze bestemming. Hier zijn bij recht bedrijven toegestaan in een categorie tot maximaal 3.1, met een enkele uitzondering voor een gebiedje aan de zuidzijde nabij de A 73, waar een zwaarder bedrijf is toegestaan (categorie 4.2). Daarnaast zijn op grond van de bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk.

De uitgangspunten voor de zichtlocaties zijn weergegeven in het beeldkwaliteitplan ‘Ruimtelijk richtlijnen Bijsterhuizen’. Binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ zijn de ruimtelijke richtlijnen vertaald in de verbeelding in de vorm van gedifferentieerde bouwhoogten in de bouwvlakken en in de regels waar de minimale afstanden tot perceelsgrenzen een zekere ruimte tussen de onderlinge bedrijven moet waarborgen. Daarnaast worden voorwaarden gesteld aan de minimale en maximale breedten van bedrijfspercelen. Voor zover hiervan kan worden afgeweken is dit op de verbeelding aangegeven. Buitenopslag is niet toegestaan met een paar uitzonderingen voor groothandelsbedrijf in trucks (vrachtwagens). Ook worden binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’, meer specifieke eisen gesteld aan bouwwerken geen gebouwen zijnde aan de voorzijde van de bedrijfspercelen op de

zichtlocaties. Het bebouwingspercentage bedraagt hier, met uitzondering van het meest noordwestelijke plandeel, 70 % van het gebied gelegen binnen het bouwvlak.

De bestemming 'Bedrijventerrein -2' heeft betrekking op het noordelijke plandeel, achter de zichtlocaties en voor het middengebied van fase 7 in het zuidelijke plandeel. Hier zijn zwaardere bedrijven toegestaan en gelden niet de specifieke eisen die aan de zichtlocaties zijn gesteld. De bebouwingsdichtheid is wat hoger en het bebouwingspercentage is hier maximaal 80 % van het gedeelte gelegen binnen het bouwvlak. Buitenopslag is hier wel mogelijk, maar is wel gebonden aan specifieke voorwaarden.

Reeds bestaande zwaardere bedrijven alsmede bedrijven die niet specifiek zijn vernoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' bij het plan (bedrijvenlijst) zijn specifiek aangeduid.

Milieuzonering

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen is het resultaat van een planmatige ontwikkeling, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de uitstraling van het bedrijventerrein op de omgeving. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan is al gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering (versie 1986)" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze brochure is op onderdelen geactualiseerd en vormt heden ten dage nog steeds een belangrijke leidraad voor de zonering van (hinderlijke) bedrijvigheid 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect – geluid, gevaar, geur, visueel, verkeer en stof – wat resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden gehouden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten dienen de volgende afstanden in acht te worden genomen in Bijsterhuizen:

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Overigens moet worden vermeld dat bedrijven in de categorie 1 niet zijn toegestaan binnen het bedrijventerrein. Een uitzondering hierop vormt de vestiging van categorie 1 bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen.

Doorvertaling naar het bestemmingsplan betekent voorts dat de aard van de toegelaten bedrijven is vastgelegd in een bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten). In die lijst zijn in de eerste plaats de bedrijfscategorieën opgenomen waarbinnen de nu aanwezige bedrijven passen. Verder zijn er bedrijfstypen in opgenomen die aansluiten bij de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ten slotte is deze lijst ook een afspiegeling van de gemeentelijke visie op dit terrein. Het doel is om binnen het bedrijventerrein de vestiging toe te staan van logistieke of logistiek verwante bedrijven, technisch hoogwaardige bedrijven en groothandels- en productiebedrijven in eind- en halffabrikaten (geen productie en/of groothandel van ruwe grondstoffen).

De bedrijvenlijst is ontleend aan de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De aard van de bedrijvenlijst in het voorliggende bestemmingsplan is echter substantieel gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Bestaande bedrijven die niet voorkomen in de bedrijvenlijst zijn specifiek bestemd, evenals bedrijven in een afwijkende categorie.

In het geldende bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een tweetal zogenaamde ‘negatieve’ bedrijvenlijsten, gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst. De bedrijvenlijsten waren uitgesplitst voor de twee onderscheiden bedrijfsbestemmingen (verschillende categorieën bedrijfszwaarten). Deze bedrijvenlijsten geven een limitatieve opsomming van bedrijven die zich niet op het bedrijventerrein mogen vestigen. Echter om ongewenste situaties te voorkomen, flexibiliteit in het bestemmingsplan te creëren en in het kader van de standaardisering gaat de voorkeur uit naar een ‘positieve’ bedrijvenlijst. De nieuwe bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijven zich tenminste op het bedrijventerrein mogen vestigen. Door middel van het toepassen van een afwijkingsregeling kunnen tevens, qua aard en omvang hieraan gelijkwaardige bedrijven worden toegelaten. Bij aard en omvang moet worden gedacht aan, qua milieucategorie gelijkwaardige bedrijven, die daarnaast ook nog passen binnen het karakter van het bedrijventerrein. Het plan stelt namelijk een aantal regels aan onder andere buitenopslag, perceelsomvang, parkeren bouwhoogten en bebouwingspercentage.

Op het bedrijventerrein is maximaal milieucategorie 3.2 (bedrijventerrein – 1) en/ of 4.2 (bedrijventerrein – 2) toegestaan. Zwaardere bedrijfsvormen zijn uitsluitend toegestaan met de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Vanwege milieugevoelige functies in de omgeving van het bedrijventerrein (woningen), wordt een inwaartse zonering voor het bedrijventerrein gehanteerd. De in de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG gehanteerde richtafstanden zijn hiervoor het uitgangspunt voor de maximaal toegestane bedrijfscategorie. Ten zuiden van de A/N326 wordt maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan behoudens de eerder genoemde afwijkmogelijkheid en de zone (fase 7) waar categorie 4.2 is toegestaan.

- Tot het gebied Woeziksestraat wordt middels een minimaal 30 m brede groenstrook afstand gehouden tot de erven bij het bebouwingslint. Hetgeen betekent dat zonder meer bedrijven in de milieucategorie 2 zijn toegestaan. Daarnaast moet in ogenschouw worden genomen dat het gebied Woeziksestraat niet getypeerd kan worden als een rustige woonwijk, zoals bedoeld in de VNG-brochure. Het gebied vormt een buffer tussen de bedrijventerreinen Oost en Bijsterhuizen. Het is een dynamisch gebied met een pluriforme functionele aard. Wonen, bedrijven, agrarische en recreatieve functies komen naast en door elkaar voor. Het gebied vervult een belangrijke rol als stedelijke uitloopgebied, hetgeen wordt voortgezet in het plangebied Bijsterhuizen in de vorm van een groen middengebied in noordelijke richting. Tot slot wordt opgemerkt dat de burgerwoningen dikwijls niet op de grens met het plangebied staan, waardoor de werkelijke afstand vaak minimaal 50 m is. Met het oog op het voorgaande wordt geconcludeerd dat ten opzichte van de Woeziksestraat in beginsel bedrijven behorende tot de milieucategorie 3.2 zich kunnen vestigen. Een verdere bescherming ten opzichte van omliggende woningen vindt plaats in het kader van de milieuvergunning.
- De woonwijk Saltshof voldoet wel aan het criterium van rustige woonwijk en is gelegen op minimaal 70 m van de bestemming bedrijventerrein. Hetgeen in beginsel bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 mogelijk maakt. Om te voorkomen dat bedrijven met een milieucategorie 3.2 te dicht op de woonwijk komen te liggen, is in het zuidelijk deel van het plan een zonering aangebracht. Wel is opgenomen dat wanneer aangetoond wordt dat een bedrijf in een hogere categorie qua aard, omvang en milieubelasting vergelijkbaar is met een 3.1 bedrijf dit, door middel van het toepassen van een afwijkingsregeling, aldaar kan worden toegestaan.
- In het zuidoostelijk deel van het plangebied is in fase 7 voor een deel een zwaardere milieucategorie toegestaan. Hierop is de inwaartse zonering afgestemd ten opzichte van bestaande woningen aan de Woeziksestraat en woningen ten zuiden van de spoorlijn.
- Voor verspreid liggende woningen rondom het bedrijventerrein is een vergelijkbare systematiek toegepast, waarbij de zonering is afgestemd op het omgevingstype.

Bedrijven in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders, door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, de vestiging van bedrijven in een hogere categorie toestaan. Belangrijkste criterium hierbij is dat de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact van die bedrijven, vergelijkbaar is met de bedrijven, die op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan zijn toegestaan.

MER-plichtige activiteiten

Plannen die een kader vormen voor MER⁴-plichtige of MER-beoordelingsplichtige activiteiten, conform bijlage C en D van het Besluit M.E.R. 1994, zijn plan-MER plichtig. Deze eis geldt ook voor bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen waar vestiging van MER-(beoordelings)plichtige inrichtingen mogelijk is. Ook wanneer MER-(beoordelings)plichtige wijzigingen of uitbreidingen mogelijk zijn is het opstellen van een plan-MER verplicht.

In het onderhavig bestemmingsplan is vestiging van MER-(beoordelings)plichtige activiteiten uitgesloten. Ook wijziging of uitbreiding van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn worden niet toegestaan. Het opstellen van een plan-MER is derhalve niet noodzakelijk.

Een wijzigingsbevoegdheid in het plan biedt de mogelijkheid voor het toestaan van MER-(beoordelings)plichtige activiteiten met als voorwaarde dat uit een milieueffectrapportage, op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994, blijkt dat de betreffende vestiging of uitbreiding vanuit milieuoogpunt acceptabel is.

Risicovolle inrichtingen

Vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen, zgn. Bevi inrichtingen wordt niet rechtstreeks toegestaan. Binnen voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders, door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, de vestiging van risicovolle inrichtingen toestaan.

Geluidhinderlijke bedrijven

Op dit bedrijventerrein is vestiging van zogenaamde “grote lawaaimakers” zoals aangeduid in artikel 2.4 Ivb (voorheen categorie A-inrichtingen genoemd) niet toegestaan.

In de juridische toelichting (hoofdstuk 6) wordt nader ingegaan op de juridische planregeling.

⁴ Milieu-effectrapportage

Efficiënt ruimtegebruik

Ruimte op bedrijventerreinen is een schaars goed, waar zorgvuldig mee omgesprongen dient te worden. Efficiënt, zo mogelijk dubbel, ruimtegebruik staat hoog op de agenda van overheden.

Om intensief ruimtegebruik te stimuleren zijn de toegestane hoogtematen verruimd, hetgeen een intensivering tot gevolg kan hebben. Dit mag niet ertoe leiden dat er in het ruimtegebruik een afwenteling plaatsvindt naar de openbare ruimten, in verband met bijvoorbeeld parkeren en laden en lossen. Bestaande bedrijven behoeven niet te voldoen aan een minimum bebouwingpercentage omdat dit niet functioneel wordt geacht.

Bebouwingspercentage

Ten aanzien van het bebouwingspercentage kan nog worden aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan een bebouwingspercentage geldt van 70 % gemeten over het (gehele) bouwperceel. In het voorliggende plan is dit voor de bestemming 'Bedrijventerrein -1' 70 % over het bouwvlak (zelfde percentage over een kleiner vlak) en voor de bestemming 'Bedrijventerrein -2' 80 % (deels in het noordwestelijk plandeel ook binnen 'Bedrijventerrein -1'). Het opgenomen bebouwingspercentage komt nagenoeg overeen met de oorspronkelijke regeling uit het geldende bestemmingsplan. Voor de fase 7 in het plangebied, die nog in ontwikkeling is, geldt tevens een minimaal bebouwingspercentage van 40 %. De verdichting van het bedrijventerrein (intensief ruimtegebruik) uit zich vooral in de hierboven genoemde bouwhoogten en het minimale bebouwingspercentage.

Bouwhoogten

Voor het grootste deel van het bedrijventerrein is de maximale bouwhoogte van de gebouwen bepaald op 24 m. In dit plan wordt daar een minimale bouwhoogte van 6 m aan toegevoegd. De hoogtebepalingen voor de zone ter weerszijden van de A/N326 blijft gehandhaafd: maximaal 24 m en minimaal 8 m hoog. In fase 5 (omgeving Bijsterhuizen 50^e, 51^e straat) geldt alleen een maximale hoogte van 10 m, behoudens langs de afrit naar de A/N326 en langs de A/N326. Op de hoek met de op-en afrit van de A73 gelden afwijkende hoogtematen (minimaal 10 m). Hier wordt gestreefd naar een bijzondere beeldkwaliteit met bijpassende hoogteaccenten. Langs de oprit naar de A 73 en het hierachter gelegen gebied, is een zone aangeduid waarbinnen, via een afwijkingsregel, een bouwhoogte tot maximaal 40 m mogelijk is.

Afstand tot de perceelsgrens

Voor de zichtlocaties blijft de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens minimaal 7,5 m, dit om te voorkomen dat er een gesloten

bebouwingswand ontstaat aan de A/N326. Tevens is de perceelbreedte op de zichtlocaties tussen de 50 en 100 m breed.

Voor de rest van het bedrijventerrein geldt een minimale afstand van bebouwing tot perceelsgrens van 3 m.

Overige bedrijfsfuncties

Binnen de bedrijfsbestemming komt nog een aantal specifieke functies voor, waaronder een milieustraat, een bedrijf voor reparatie en onderhoud voor opleggers met voornamelijk buitenopslag en een tankstation voor vrachtwagens met LPG verkoop met een ondergeschikte horecafunctie. Daarnaast wordt nabij het Palkerplein, op een nog niet ontwikkelde locatie, een horecabedrijf toegestaan. De betreffende bedrijven zijn geen onderdeel van de bedrijvenlijst. Bestaande bedrijven die niet voorkomen in de bedrijvenlijst zijn specifiek bestemd, evenals bedrijven in een afwijkende categorie.

Overige grondgebruik

Belangrijk overig grondgebruik in het plangebied zijn de verkeersgebieden, te onderscheiden in het verkeersgebied (hoofdwegen en overige ontsluitingswegen), groen- en watervoorzieningen, een weiland, nutsvoorzieningen (schakelstations en een middenspanningsruimte), de verschillende leidingstroken en een straatpad.

6.2. Vormgeving juridisch plan

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. Uitgangspunt voor de regels zijn de geldende bestemmingsplannen, het beeldkwaliteitplan "Ruimtelijke richtlijnen Bijsterhuizen", versie maart 2002 en de laatste digitale standaarden (SVBP 2008/ Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Voorts is het plan in overstemming gebracht met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De plantoelichting geeft een beschrijving van de achterliggende motivatie, beleids- en afwegingskaders en richt zich op het gehele bedrijventerrein Bijsterhuizen en geeft het integrale beeld weer. Deze paragraaf uit de plantoelichting richt zich specifiek op de juridische regeling voor het Wijchens plangebied.

De basis voor de verbeelding, (de tekening), is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en

letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.
- *Hoofdstuk 4* bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Functies algemeen

De hoofdfunctie van het plangebied betreft bedrijventerrein. Grenzend aan het bedrijventerrein zijn aan de noordzijde agrarische gronden gelegen en aan de zuidzijde het stedelijk uitloopgebied omgeving Woeziksestraat. Het plangebied kent naast de bebouwde functies ook onbebouwde openbare ruimten, die zijn geregeld in de verkeersbestemmingen en de bestemmingen groen en water.

Tot slot zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen: leidingen voor de binnen het plangebied verspreid liggende leidingen en waterstaatsdoeleinden om de onderhoudsstrook van de aanwezige A-watergangen en de waterplassen in het gebied, te beschermen. Daarnaast zijn de in het gebied door de gemeente Wijchen aangewezen waardevolle bomen en de hier voorkomende archeologische verwachtingswaarden beschermd met een dubbelbestemming.

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwhoogte*
De maximale en de minimale te hanteren bouwhoogten zijn aangegeven in de verbeelding. Een en ander houdt verband met een voor het bedrijventerrein gewenste intensivering en beoogde beeldkwaliteit. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, is maatvoering in de regels opgenomen.
- *Milieuzonering bedrijventerrein*
Binnen het bedrijventerrein komt een zonering voor met betrekking

tot de toe te stane bedrijfscategorieën (twee bedrijfsbestemmingen). Daarnaast zijn specifiek voorkomende bedrijfspvormen, die hiervan afwijken, aangeduid en bij recht toegestaan. Daar waar milieuaspecten een rol spelen dient te worden uitgegaan van een hierop aangepaste bedrijfscategorie. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

- *Situering gebouwen*

Alle gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen de bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken komen maatvoeringsvlakken die de differentiatie in de bouwhoogten vastleggen.

- *Bebouwingspercentage*

In de verbeelding zijn maximale bebouwingspercentages aangegeven. In enkele gevallen geldt een minimaal bebouwingspercentage voor nog uit te geven gronden. Dit in het kader van intensivering en zuinig ruimtegebruik. De toepasbaarheid voor een minimum bebouwingspercentage voor reeds bestaande bedrijfsterreinen is vanuit een oogpunt van een mogelijke verdere ontwikkeling van deze percelen geen beheersbare optie. De bebouwingspercentages gelden voor de bouwpercelen voor zover deze binnen het bouwvlak zijn gelegen.

Bestemmingen

Hieronder worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bedrijventerrein – 1

Deze bestemming ligt voornamelijk op de gronden die zijn gelegen aan de A73 en de A/N326 en die daarmee een belangrijke zichtfunctie vervullen voor het bedrijventerrein. Daarnaast hebben de gronden in het noordwestelijke plandeel deze bestemming. Toegestaan zijn de bedrijven opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Binnen deze bestemming betreft dit bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Op de verbeelding is aangegeven in welke gebieden uitsluitend bedrijven in categorie 2 of uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Deze nadere zonering is opgenomen om recht te doen aan de afstanden van bedrijven tot gevoelige objecten (zoals woningen). Verder is een gebied aangeduid waar bedrijven tot en met categorie 4.2 worden toegestaan direct aansluitend aan de A 73.

Binnen de bestemming zijn tevens bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan. Deze zijn in het plan nader gedefinieerd en qua omvang begrensd. Binnen bedrijfsverzamelgebouwen, zijn in afwijking op de overige bedrijven, ook categorie 1 bedrijven toegestaan.

De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst. De lijst is afgestemd op de lijsten uit het geldende bestemmingsplan (negatieve

lijsten) en nagelopen op de op het bedrijventerrein van toepassing zijnde functies. Kantoor- en detailhandelsfuncties zijn in deze lijst niet opgenomen, evenals uit oogpunt van beeldkwaliteit ongewenste bedrijven. Dit heeft deels betrekking op bedrijven die uit een oogpunt van de bedrijfsvoering veel buitenopslag behoeven. Naast de bedrijven uit de lijst is voor een aantal bouwpercelen een specifieke bedrijfsfunctie aangeduid, die ter plaatse is toegestaan. Het betreft een aantal bestaande functies, dat niet binnen de toegestane categorie en/of bedrijvenlijst valt. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bestaat de mogelijkheid af te wijken van het plan, zodat bedrijven onder voorwaarden worden toegelaten als ze niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt hierbij is dat deze bedrijven naar de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegestane bedrijven.

Binnen deze bestemming zijn, vanwege de zichtfunctie van deze gronden, een aantal beeldkwaliteitseisen opgenomen, voor zover dit voor een bestemmingsplan ruimtelijk relevante aspecten zijn. De beeldkwaliteitseisen komen onder andere tot uitdrukking in een gedetailleerde regeling ten aanzien van de hoogtebepalingen. Daarnaast wordt een maximum gesteld aan de toegestane perceelbreedte en geldt een ruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor een tweetal zones geldt dat een kleinere perceelsbreedte is toegestaan (langs de afrit Schoenaker naar de A/N326 en langs de oprit naar de A 73. Lange, aaneengesloten percelen zijn op deze zichtlocaties niet gewenst. Voor een representatieve inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving, zullen de bedrijven zich zowel naar de snelwegzijde als de interne ontsluitingsweg dienen te presenteren. Buitenopslag en uitstalling ter verkoop past niet binnen dit beeld en is daarom uitgesloten (met uitzondering van het bedrijf dat is aangeduid met specifieke vorm van bedrijventerrein -opleggers'; bij dit bedrijf is buitenopslag toegestaan in de vorm van de stalling van voertuigen voor het goederenvervoer). Ook ter plaatse van groothandelsbedrijven in trucks (vrachtwagens) is buitenopslag in de vorm van stalling van vrachtwagens toegestaan. Voorts gelden er specifieke regels voor reclame-uitingen, lichtmasten en palen voor zover deze van invloed kunnen zijn op de gewenste beeldkwaliteit van de zichtlocaties.

In het kader van het provinciale beleid ten aanzien van intensivering van bedrijventerreinen is een bepaling opgenomen met betrekking tot de minimale bouwhoogte. Deze vervult ook een functie in het kader van de gewenste beeldkwaliteit. Het maximale bebouwingspercentage dat voor deze bestemming geldt, is lager dan voor de bestemming *Bedrijventerrein – 2*, ook weer in verband met de gewenste beeldkwaliteit van dit deel van het bedrijventerrein vanaf de snelwegen. Een uitzondering hierop vormt het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein, waar geen sprake is van een zichtlocatie.

Bewoning van gebouwen (bedrijfswoningen) is niet gewenst op bedrijventerreinen en is daarom uitgesloten. Ondergronds bouwen is toegestaan en geregeld in de algemene bepalingen.

Daarnaast geldt een aantal specifieke regelingen ten aanzien van ongewenste functies op bedrijventerreinen. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan (met uitzondering van zelfstandige kantoren die onderdeel uitmaken van een bedrijfsverzamelgebouw (al heeft dit niet de voorkeur), alsmede detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen. Detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte vorm toegestaan (productiegebonden detailhandel). Internetverkoop is wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- er geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
- er geen showroom en/of verkoopprijsruimte aanwezig is;
- geen mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen.

In aanvulling op de regeling voor internetverkoop bevat het plan een afwijkingsregel die het mogelijk maakt om op het bedrijventerrein een centraal afhaalpunt te realiseren voor bedrijven die goederen willen leveren die via het internet worden aangeboden.

Uitgangspunt hierbij is dat de verkeersafwikkeling op het bedrijventerrein hierdoor niet onevenredig mag worden belast. De locatie dient gesitueerd te worden nabij een van de belangrijke aansluitpunten naar het bedrijventerrein en aan een voor het gemotoriseerde verkeer doorgaande weg, waarbij de verkeersafwikkeling zo vlot mogelijk kan plaatsvinden. Het meest voor de hand liggend in dit geval is de fase 7. Deze is bereikbaar via het Palkerplein en het zuidelijke ontsluitingspunt vanaf de Nieuweweg. De in de regels opgenomen afstand over de weg vanaf deze beide ontsluitingspunten draagt ertoe bij dat bezoekers van het afhaalpunt niet te ver vanaf de doorgaande route het plangebied behoeven te betreden.

Binnen de bestemming zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven, risicovolle inrichtingen en M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven uitgesloten. Geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. In het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) worden activiteiten genoemd die bepalen of een bedrijf al dan niet een risicovolle inrichting is. De M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven betreft nieuwe activiteiten uit kolom 1 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Binnen de bestemming is de voorts de aanleg van interne ontsluitingswegen mogelijk en kunnen waterhuishoudkundige voorzieningen worden getroffen.

In aanvulling op hierboven genoemde afwijkingsregels is het voorts mogelijk om af te wijken van het plan teneinde de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen te verkleinen.

Bedrijventerrein – 2

Deze bestemming ligt op de gronden gelegen achter de zichtlocaties in het noordelijk plangebied. De bestemming komt voor een groot deel overeen met de *Bedrijventerrein – 1*, met dien verstande dat hier een zwaardere categorie bedrijven is toegestaan, geen bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk zijn en wel buitenopslag is toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. met een verwijzing naar de bij het plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Specifieke bedrijfsfunctie, die niet in de lijst voorkomen, zijn aangeduid op de verbeelding.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bestaat de mogelijkheid af te wijken van het plan, zodat bedrijven onder voorwaarden worden toegelaten als ze niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt hierbij is dat deze bedrijven naar de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegestane bedrijven.

Voorts is aangegeven in welke gebieden uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.1, 3.2 of 4.1 zijn toegestaan. Deze nadere zonering is opgenomen om recht te doen aan de afstanden van bedrijven tot gevoelige objecten (zoals woningen).

Ook hier zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven, risicovolle inrichtingen, M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven uitgesloten en is internetverkoop toegestaan (zie ook *Bedrijventerrein – 1*). Ook zijn zelfstandige kantoren, alsmede detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen, niet toegestaan. Detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte vorm toegestaan (productiegebonden detailhandel).

Voor de handel via het internet gelden dezelfde regels als binnen de bestemming *Bedrijventerrein – 1*.

Beeldkwaliteitseisen zijn, voor zover ruimtelijk relevant, onderdeel van de planregeling. Buitenopslag en uitstalling ter verkoop op een prominente plek op het perceel is vanuit beeldkwaliteitsoogpunt niet gewenst. Daarom geldt hier dat buiten het bouwvlak geen buitenopslag en uitstalling ter verkoop is toegestaan en binnen het bouwvlak vanaf een aan te houden afstand, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak die gericht is naar de genoemde ontsluitingswegen. Voor zover opslag plaatsvindt achter gebouwen (uit het zicht) is dit toegestaan. Overigens zijn elementen als hoogtematen, onderlinge afstanden tussen gebouwen alsmede situering en omvang van reclame-uitingen, mede bepalend voor de beeldkwaliteit.

Ook binnen deze bestemming is in het kader van de intensivering van bedrijventerreinen een minimale bouwhoogte en waar mogelijk, een minimaal bebouwingspercentage opgenomen. Het maximale bebouwingspercentage ligt binnen deze bestemming hoger dan binnen de bestemming *Bedrijventerrein – 1* omdat de gronden binnen deze bestemming een minder prominente zichtfunctie vervullen. Ook hier is bewoning van gebouwen (bedrijfswoningen) niet gewenst en daarom uitgesloten. Voor ondergronds bouwen geldt dezelfde regeling als binnen de bestemming *Bedrijventerrein – 1*.

Binnen de bestemming is de voorts de aanleg van interne ontsluitingswegen mogelijk en kunnen waterhuishoudkundige voorzieningen worden getroffen.

Groen

De bestemming groen betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, weilanden water e.d. is toegestaan. Deze gronden hebben een structureel groen karakter en dienen dat te behouden. Voor een deel zijn de groenvoorzieningen afgestemd op de in het gebied aanwezige ondergrondse buisleidingen.

Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op alle in het plangebied gelegen wegen. De bestemming is heel breed geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, bermen, water, fiets en voetpaden etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

De bestemming bevat de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken.

Verkeer - railverkeer

Binnen deze bestemming is de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen opgenomen.

Water

De binnen het plangebied gelegen belangrijke waterlopen (A-watgangen) en waterplassen zijn als zodanig bestemd. Via een dubbelbestemming wordt de onderhoudsstrook van deze watgangen en de in het gebied aanwezige waterplassen beschermd.

Leiding - Gas, Leiding - Riool en Leiding - Water (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming leidingen voorziet in de bescherming van de op de verbeelding aangeduide leidingen. Het betreft gastransportleidingen, een rioolpersleiding en een watertransportleiding. Er mogen uitsluitend

bouwwerken (geen gebouwen) worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende andere bestemmingen. Het belang van de leiding en de veiligheid mogen hierbij echter niet in het geding zijn. In dit verband wordt de leidingbeheerder om advies gevraagd.

Daarnaast is voor het verrichten van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Waarde – Archeologie 1 2 en 3 (dubbelbestemming)

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vanaf 100 m² vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen.

Bij gronden met de bestemming Waarde Archeologie 2, zijn deze bepalingen van toepassing bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 250 m² en bij Waarde Archeologie 3 boven een oppervlakte van 2.000 m².

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waardenen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

In paragraaf 5.2 van deze toelichting is nader ingegaan op de afwegingen met betrekking tot de onderscheiden archeologische bestemmingen.

Waarde – Waardevolle bomen (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied voorkomende waardevolle bomen geldt dat de bescherming ervan planologisch is gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

Voor zover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de verbeelding de bestemming *water* gekregen. Dit met de bestemming *water* op de verbeelding aangeduide water is gedeeltelijk A-watgang. Daarnaast is de A-watgang gedeeltelijk ondergronds gelegen. Om de A-watgang te beschermen is voor de onderhoudsstrook van de A-watgang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via ontheffing kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een aanlegvergunningstelsel is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

Algemene regels

Binnen de algemene regels is de anti-dubbelregel opgenomen. Voorts zijn de algemene bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en voor de mogelijkheid voor het oprichten van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Gebruiksregels

De gebruiksregels geven aan, wat in aansluiting op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro en de elders in de regels opgenomen gebruiksregels wordt aangemerkt als strijdig met de in dit plan opgenomen bestemmingen.

Veiligheidszone Bevi

Rondom de risicovolle inrichtingen, waarvan de 10⁻⁶ contour buiten het perceel valt, is een zone opgenomen, waarbinnen de bouw van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten en het gebruik van gebouwen als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object niet is toegestaan.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dezen contour aan te passen of te verwijderen indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels gelden voor geringe afwijking van de voorgeschreven maatvoering, de bouw van een gemeenschappelijke reclamemast en antennemasten voor de mobiele communicatie. Daarnaast is er een mogelijkheid opgenomen om in een nader aangeduid gebied op de verbeelding (WRO-zone) en grotere bouwhoogte toe te staan.

Wijzigingsbevoegdheden

Via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is het onder voorwaarden mogelijk:

- M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen;
- bedrijven toe te staan in een hogere milieucategorie;
- risicovolle inrichtingen toe te staan.

Procedureregels

De procedureregels vermelden de regels die moeten worden doorlopen bij het toepassen van de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor het stellen van nadere eisen.

Overgangsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen.

Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig nog met maximaal 10 % worden uitgebreid.

Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt. Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd.

Slotregel

In de slotregel is de benaming van het plan opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op o.a. het beperken van de maximale kavelbreedte, bebouwingsgrenzen met daarbij gewenste bouwhoogtedifferentiatie. Aangezien deze wijzigingen geen invloed hebben op zowel kosten als opbrengsten kan gesteld worden dat de beoogde planwijzigingen financieel-economisch uitvoerbaar zijn. Het plan valt binnen de exploitatie van het bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Via Planviewer zijn de volgende instanties uitgenodigd voor het vooroverleg:

- Gemeente Beuningen
- Provincie Gelderland
- Gemeente Nijmegen
- Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen
- Gemeente Wijchen
- Gasunie
- Stadsregio
- Kamer van koophandel (Gelderland)
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid
- Prorail
- Waterschap Rivierenland
- Bedrijfsvereniging

Op 26 juni 2012 is het plan gepresenteerd aan de Bedrijfsvereniging.

De volgende instanties hebben de uitnodiging via Planviewer geaccepteerd:

- Gemeente Beuningen
- Provincie Gelderland
- Gemeente Nijmegen
- Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid
- Prorail
- Gasunie
- Waterschap Rivierenland

De Veiligheidsregio Gelderland Zuid en het Waterschap Rivierenland hebben een reactie gegeven op het plan. De overige instanties hebben niet gereageerd.

Gemeente Wijchen, de Stadsregio en de Kamer van Koophandel hebben de uitnodiging om het plan te bekijken niet geaccepteerd:

Reactie veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft, naar aanleiding van de uitgevoerde Kwantitatieve risicoanalyse voor het LPG tankstation Texaco Nijol, geadviseerd met betrekking tot de realisering van een horecagelegenheid op het bedrijventerrein. Aan de hand van de risicoanalyse en het advies van de Veiligheidsregio wordt een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is opgenomen in het hoofdstuk Externe veiligheid van het bestemmingsplan.

Reactie Waterschap Rivierenland

De reactie van het waterschap is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het waterschap geeft aan dat op de verbeelding een aantal watergangen nog in overeenstemming moeten worden gebracht met de legger, alsmede met de veranderde situatie nabij de rotonde Schoenaker-Woeziksestraat. Daarnaast ontbreekt het bij een aantal plassen in het plangebied aan een beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Het tracé van de (hoofd) rioolwaterpersleiding vanuit Wijchen dient te worden afgestemd op het juiste verloop. Voorts wordt verzocht nog een aantal correcties aan te brengen in de waterparagraaf.

De reactie van het waterschap is verwerkt in het plan.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.

8.3. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Wijchen gewijzigd vastgesteld.

In verband met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zijn met name niet alle in het beeldkwaliteitplan opgenomen doelstellingen haalbaar gebleken.

Aan het raadsbesluit tot vaststelling zijn de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen toegevoegd.