

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Bijsterhuizen fase 7

Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEIDSKADERS.....	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	HET PLANGEBIED.....	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Ontsluiting	17
3.3	Groen en water	18
3.4	Stedenbouwkundig beeld.....	18
4	HET PLAN.....	21
4.1	Planvoornemen	21
4.2	Beeldkwaliteit	21
5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	27
5.1	Milieuzonering	28
5.2	Bodem en archeologie	29
5.3	Geluid.....	30
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.5	Externe veiligheid.....	34
5.6	Waterparagraaf	36
5.7	Natuur en ecologie.....	43
5.8	Economische uitvoerbaarheid	44
5.9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	45
6.1	Plansystematiek.....	45
6.2	Bestemmingsregels	45

Bijlage(n) bij toelichting:

Bijlage 1	Externe veiligheid
Bijlage 2	Memo water

1 INLEIDING

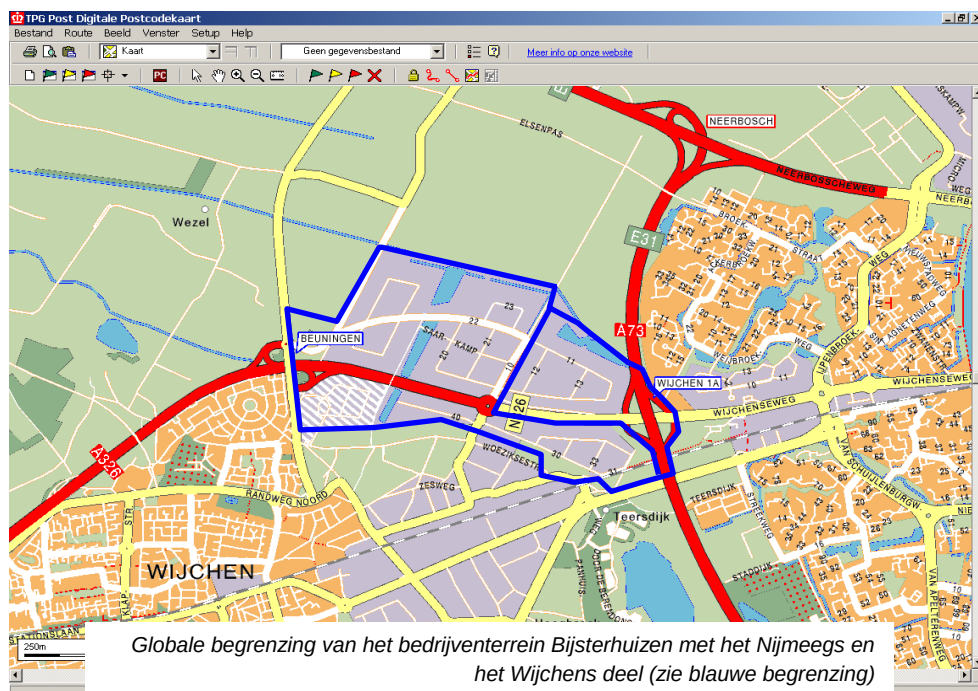
1.1 Aanleiding

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Bijsterhuizen is een marktpartij voornemens een relatief grootschalig bedrijf te vestigen. Dit bedrijf past naar aard en omvang uitstekend binnen Bijsterhuizen. Evenwel is de bestemmingsregeling op enkele onderdelen afwijkend t.o.v. de beoogde bedrijfsopzet. Voorliggend bestemmingsplan is daarom gericht op wijziging in het meest oostelijke deel van het plangebied Bijsterhuizen, betreffende een tweetal bedrijfsbestemmingen en een verkeersbestemming binnen Bijsterhuizen, om daarmee een aangepaste ontsluiting en infrastructuur mogelijk te maken (afwijkend van de verkeersbestemming zoals die in het vigerende plan is opgenomen). Mocht dit plan geen doorgang vinden dan is sowieso grotere flexibiliteit gewenst qua verkaveling.

1.2 Ligging plangebied

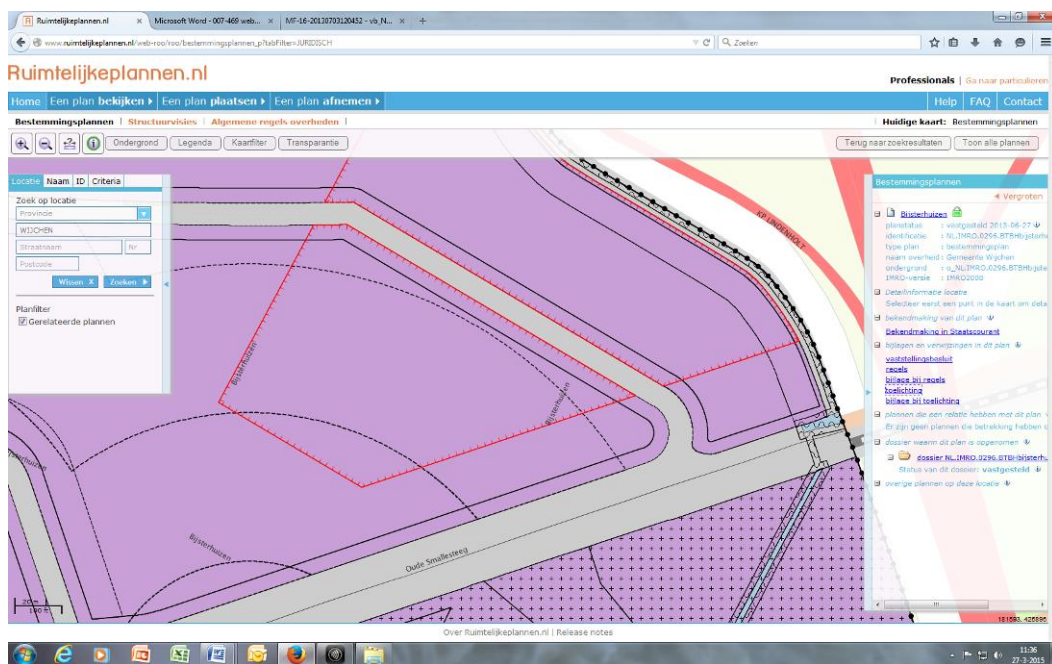
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het meest oostelijke deel van bedrijventerrein Bijsterhuizen, gelegen binnen de gemeente Wijchen. In het oosten wordt de grens van het plangebied gevormd door de A73, aan de zuidzijde aan de Oude Smallesteeg en de spoorlijn Nijmegen – 's Hertogenbosch.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het bedrijventerrein Bijsterhuizen (gelegen in de gemeenten Nijmegen en Wijchen). De planlocatie ligt in de meest zuidoostelijke punt van dit bedrijventerrein.



1.3 Bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bijsterhuizen' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 27 juni 2013. In onderstaande afbeeldingen zijn de vigerende bestemmingen weergegeven. De aanpassing betreft vooral de verbindingsweg die aansluit op de Oude Smallesteeg.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan voor de wijziging wijkt op de volgende aspecten af van het vigerende bestemmingsplan:

1. De verkeersbestemming wordt gewijzigd in bedrijfsbestemming.
2. De maximaal 100m breedte-eis voor de bebouwing vervalt hier.

Aan de oostzijde en westzijde is de vigerende bestemming ruim genoeg begrensd en wordt geen aanpassing voorgestaan. Verder blijft ook de zonering zoals die geldt voor de bedrijfscategorieën 3.1 t/m 4.2 ongewijzigd overgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding zijn de meest relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente aangegeven in relatie tot onderhavige functieverandering. Deze zijn in hoofdstuk 2 samengevat.

In hoofdstuk 3 is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Aan bod komen o.a. een beknopte beschrijving van de planlocatie en de context, zijnde een bedrijventerrein in ontwikkeling.

Het plan is in hoofdstuk 4 in meerder facetten toegelicht, te weten de nieuwbouwmogelijkheid en ontsluiting en de verankering – ruimtelijk en functioneel – in de omgeving.

Hoofdstuk 5 beschrijft de voor de haalbaarheid van het plan relevante planologische en milieukundige aspecten. Tevens zijn de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

In het slothoofdstuk is de wijze waarop het plan juridisch vertaald is in een bestemmingsplan toegelicht.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

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

2.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

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

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt¹ een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Evenwel kan in deze situatie worden geconstateerd dat het bestemmingsplan leidt tot een ondergeschikte aanpassing van bestemmingsgrenzen op een reeds bestemd bedrijventerrein. Aldus is zeker geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van een omvang van betekenis, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

Deze zijn:

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

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied met herbegrenzing van bedrijfs- en verkeersbestemmingen, zonder vergroting van het bedrijventerrein.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

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

Relevant beleid m.b.t. werklocaties, bedrijventerreinen en de logistieke sector is hierna weergegeven.

3.1.4 Werken

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

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

De provincie bevordert de topsectoren Agrofood, Health, Energie- en Milieutechnologie en Maakindustrie. In deze sectoren willen provincie en partners excelleren, met name omdat deze zich hebben ontwikkeld tot sectoren met een internationale uitstraling.

Naast deze vier topsectoren beschikt Gelderland over verschillende andere veelbelovende bedrijfstakken, die met een innoverende aanpak hun marktpositie verder kunnen vergroten. Deze 'aandachtssectoren' zijn de logistieke sector, de agrarische sector, de vrijetijdseconomie, de creatieve sector. Voor het midden- en kleinbedrijf wil de provincie extra aandacht besteden aan ontwikkelingsmogelijkheden.

Het uitgangspunt om veelbelovende bedrijven of bedrijfstakken te laten groeien en hun marktpositie te vergroten middels een innoverende aanpak, blijft ook van toepassing. De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudendheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en veel aandacht voor het revitaliseren van bestaande terreinen.

3.1.4.6 Bedrijventerreinen

De provincie en haar partners streven samen naar voldoende voorraden bedrijventerreinen van de juiste kwaliteiten om gerichte groei te faciliteren. Zij zien de volgende opgaven:

- vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
- bereikbaarheid afstemmen op de behoefte van de gebruikers;
- duurzaamheidscriteria stellen bij de inrichting en het beheer;
- anticiperen op horizontale en verticale ketenintegratie.

De bestaande bedrijventerreinen moeten kwalitatief hoogwaardig blijven, waar nodig door tijdige revitalisering of herstructurering.

Regionale programmeringsafspraken

De provincie gaat uit van de regionale programmeringsafspraken die zijn gemaakt over voorraden en soorten bedrijventerreinen. Deze zijn op de kaart in Bijlage 4 Regionale afspraken bedrijventerreinen weergegeven. Deze afspraken zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen. Daaronder vallen onder meer afspraken over regionale bedrijventerreinen, intergemeentelijke terreinen en kadegebonden terreinen. Het uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen agenda

De provincie gaat uit van de kracht van bedrijven en staat voor een ondernemersgerichte benadering. De provincie begeleidt initiatieven en plannen die de economische kracht en dynamiek vergroten en verbeteren. In elke regio identificeert de provincie waar deze kracht en dynamiek zich bevindt en waar deze wordt bekneld door ruimtelijke of milieuhygiënische vraagstukken. Samen met partners gaat de provincie op zoek naar oplossingen.

3.1.4.6.1 Regionale bedrijventerreinen

Regionale terreinen vervullen een belangrijke opvangfunctie voor de grotere, zwaardere bedrijven (wat betreft milieuhindercategorie) die op hoogwaardige bereikbaarheid (A-wegen) zijn aangewezen. Het gaat om bedrijven met een kavel groter dan 0,5 hectare waarvan vestiging op een lokaal bedrijventerrein niet gewenst is. De provincie vindt het van belang dat dit type bedrijvigheid zich in elke Gelderse regio duurzaam kan vestigen op zo'n hoogwaardig terreinen, waarbij met name ruimte voor bedrijven uit categorie 4 en 5 wordt gewaarborgd.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook toelichting bij de Rijksladder in voorgaande paragraaf).

Artikel 2.3.2.1 Bedrijventerreinen van de verordening bevat de bepalingen voor ontwikkeling van en binnen bedrijventerreinen. In bestemmingsplannen wordt de bestemming tot bedrijventerreinen slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen (Regionaal Programma Bedrijventerreinen). Onderhavige ontwikkeling is aldus in overeenstemming met de verordening.

2.2.3 Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. 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-ladder is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

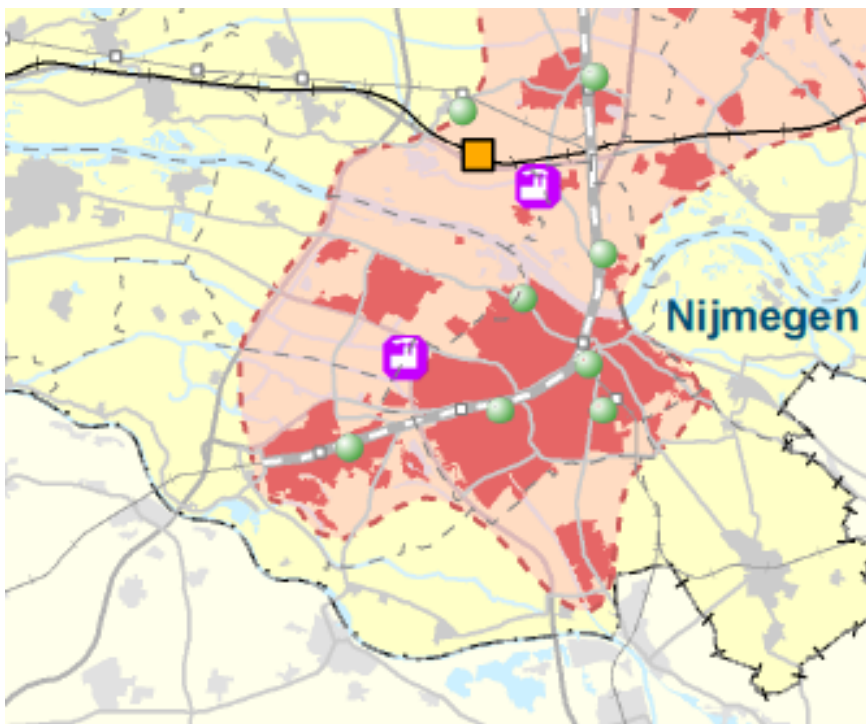
1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en ten slotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

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 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.



Fragment beleidskaart

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.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan, dat vestigingsmogelijkheden creëert voor een bedrijf van bovenregionale omvang en betekenis, op deze goed ontsloten locatie zeer goed past binnen het provinciaal beleid voor werken, logistiek en invulling van regionale bedrijventerreinen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

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. Voor invulling van het aspect bedrijvig Wijchen is de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Bijsterhuizen van groot belang. Onderhavige ontwikkeling past zeer goed in deze visie.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

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

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.

2.3.2 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Onderhavige optimalisatie binnen bestaand aangewezen bedrijventerrein voegt zich naar de uitgangspunten van dit gemeentelijke beleid.

2.3.3 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.

2.3.4 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 geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel 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. Onderhavig bestemmingsplan leidt t.o.v. bestemmingsplan Bijsterhuizen tot ongewijzigde zonetoepassing

2.3.5 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 de zorgplichten voor grondwater, hemelwater en afvalwater.

De voor bestemmingsplan Bijsterhuizen gehanteerd hydrologische uitgangspunten blijven als gevolg van voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing.

3 HET PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke structuur

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 min of meer aaneengesloten gebied dat kan worden beschouwd als één van de grootste in de regio.

3.1.1 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.

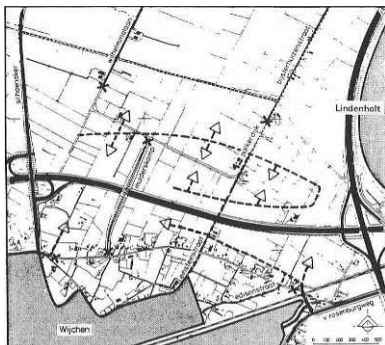
Onderhavige ondergeschikte aanpassing van bestemmingsgrenzen past binnen het principe van de gebiedsindeling.

3.1.2 Structuur planlocatie

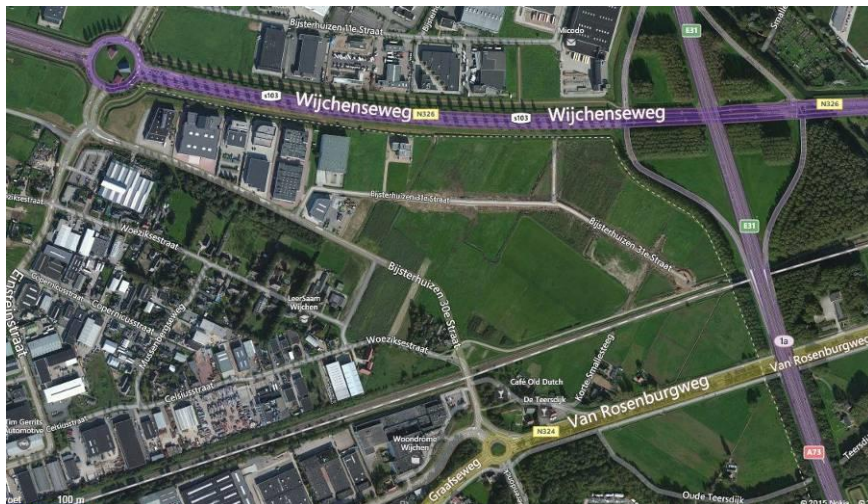
De planlocatie grenst aan de noord- en westzijde aan bestaande en nog te ontwikkelen bedrijfskavels. De planlocatie zal vanaf de noordzijde worden ontsloten via de reeds bestaande ontsluitingsweg Bijsterhuizen 31^{ste} straat. De oostelijke en zuidelijke begrenzing worden respectievelijk gevormd door de rijksweg A73 met oprit en de spoorlijn. De planlocatie is nu nog onbebouwd en wordt tot het moment van ontwikkeling (zeer incidenteel) als agrarisch weideperceel benut.

3.2 Ontsluiting

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 noordelijke 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. Aan de zuidoostzijde is er een gelijkvloerse verbinding tussen de Bijsterhuizen 30^e straat en de Graafseweg.



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.



Huidige verkeersstructuur (bron: bingmaps)

3.3 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. De groene geleedingszones 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.

Om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te waarborgen zijn groenstroken langs de wegen aangelegd/voorzien conform een inrichtings- en beplantingsplan. De ruimte wordt deels gebruikt voor de wateropgave.

3.4 Stedenbouwkundig beeld

Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van uniformiteit in functies – en 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 de paragraaf Beeldkwaliteit (zie volgend hoofdstuk) wordt hier nader op ingegaan.

4 HET PLAN

4.1 Planvoornemen

Initiatiefnemers zijn voornemens om een grootschalig bedrijfsgebouw met daarvoor logistieke ruimte op te richten. Door het verwijderen van de bestemming 'Verkeer' ontstaat er meer flexibiliteit bij de verkaveling. Ook al zou de bedrijfsvestiging die nu in beeld is niet doorgaan, dan zijn er toch meerdere gegadigden voor een bedrijfsvestiging van grotere omvang. De flexibiliteit die met dit wijzigingsplan wordt bewerkstelligd is dus van groot belang.

In het verleden zijn afspraken gemaakt over de ontsluiting van enkele percelen ten oosten van de A73. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden. De concrete invulling van dit plandeel zal daarom in overleg met de eigenaren/gebruikers daarvan plaatsvinden.

De terreinranden worden groen ingericht conform de voor Bijsterhuizen uitgewerkte uitgangspunten voor inrichting van terreinranden en de zones rond de ontsluitingswegen. Het plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de ABC (ArchitectuurBegeleidingsCommissie).

In de volgende paragrafen is toegelicht hoe met de voorgestane inrichting wordt aangesloten bij de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zoals die zijn beschreven in het onderliggende bestemmingsplan Bijsterhuizen.

4.2 Beeldkwaliteit

Zoals uit de toelichting van Bestemmingsplan Bijsterhuizen blijkt, wordt ingestoken op een hoog kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. De intenties neergelegd in de nota 'Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen' vinden hierin voldoende juridisch-planologisch houvast. In dit verband gaat het met name over de zichtlocatiezone naar de A/N326 en – hier relevant - A73.

4.2.1 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.

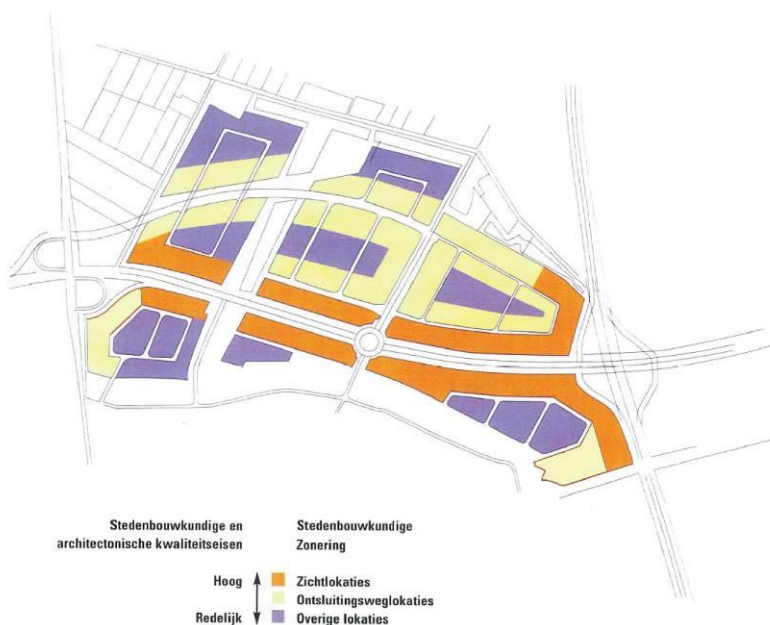
Mogelijke problemen kunnen hierdoor in een vroeg stadium worden opgelost. De formele goedkeuring van de plannen blijft bij de Welstandscommissie van Nijmegen of Wijchen.

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 tijdwinst 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.

4.2.2 Zichtlocaties

De zichtlocaties langs de A73 en de A/N326 (zie oranje aangeduide zones in onderstaand beeld) 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 zichtlocatie binnen onderhavig plangebied zijn de volgende voorwaarden geformuleerd:

- Het gebouw/de gebouwen op de externe zichtlocatie moeten gericht zijn op de A73. Hier bevinden zich dus de entree en de representatieve ruimten. Daarnaast dienen de bedrijven zich eveneens volwaardig te presenteren naar de interne ontsluitingsweg; *Bij voorkeur wordt daartoe op de hoek van de noordelijke voorgevel en naar de A73 gerichte oostgevel een accent gerealiseerd dat hier invulling aan geeft.*
- 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; *Het beoogde gebouw heeft aan de zijde A73 een frontbreedte van ongeveer 100 meter.*
- De gebouwgrootte is vrij, wel dient het gebouw 'geleed' te worden door trappenhuizen, entrees, onderbrekingen. Langs de A73 moet minimaal elke 50 m. zo'n geleding worden aangebracht (een gesloten gevel is ongewenst); *De gevelbreedte van ongeveer 100 meter dient daartoe een architectonische 2-deling te krijgen waarmee invulling wordt gegeven aan dit aspect.*
- De terreininrichting wordt als onderdeel van het totale bedrijfsontwerp beschouwd, in relatie met belendende percelen; *Voor zover dit de relatie met de zuid- en oostzijde betreft, is dit uitvoerbaar. De invulling van de aangrenzende percelen aan de noord- en westzijde is nog niet bekend. Evenwel laat het plan een juiste aansluiting toe, door aan elkaar grenzende zijanten als zodanig vorm te geven en de noordelijke voorzijde open te houden en op de ontsluitingsweg te richten.*
- Een groene aankleding van de buitenruimte is verplicht; *Hieraan zal – voor zover dit in redelijkheid op een bedrijventerrein van belang is – invulling worden gegeven. Een zwaarder groen accent wordt gerealiseerd aan de noordelijke voorzijde en oostelijke zichtlocatie-zijde, waar parkeren in een ruime groene setting wordt voorzien.*
- Buitenopslag is niet toegestaan; *Hieraan wordt voldaan; alle op- en overslag zal inpandig plaatsvinden.*
- Aan de ontsluitingszijde moet een 'achterkantsituatie' worden voorkomen door vormgeving van de gebouwen en buitenruimte. *Het gebouw wordt met de voorzijde, tevens ontsluitingszijde naar de toegangsweg gericht en de inrichting met hoofdzakelijk parkeervoorziening, verkeersruimte en groen zal een representatieve en straatgerichte opzet krijgen.*

Wat betreft de hoogtezonering verandert er niets in de stroken uit het vigerende bestemmingsplan. De bebouwingsstrook die grenst aan 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.

4.2.3 *Ontsluitingsweglocaties*

Ook langs de interne ontsluitingswegen (in onderhavige situatie betreft dit de zuidzijde van het perceel) 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 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.
Het bouw-/inrichtingsplan dient hieraan aandacht te besteden.

4.2.4 *Aanlichten bebouwing*

Het aanlichten van bebouwing mag alleen aan de zijde van de A73, de ontsluitingswegen en de interne wegen. Het aanlichten van gevels die aan het open landschap grenzen (in dit geval is dat de zuidgevel, daar het gebied aan de overzijde van het spoor een open kernrandzone blijft) is niet toegestaan.

4.2.5 *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 er op 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 van 40%. Daarnaast wordt ingezet op intensief ruimtegebruik door de maximale bouwhoogten zoveel mogelijk te benutten. Om dit doel te stimuleren is een minimale bouwhoogte opgenomen van deels 6 en deels 8 meter, waar het voorliggende plan uitgaat van een bouwhoogte van 14 meter. 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 bedrijfsfunctie vraagt veel parkeerruimte op eigen terrein, dat daarom zeer ruimte-efficiënt wordt ingericht;
- De mogelijkheden onderzoeken om ook andere functies in de bebouwing onder te brengen of te combineren. Voor onderhavige specifieke functie is dit niet relevant.
- De inzet van het gebruik van duurzame bouwmaterialen.
- Energiebesparing.

Overige voorwaarden uit het beleid voor beeldkwaliteit zijn in relatie tot dit initiatief niet relevant of achterhaald.

4.2.6 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.

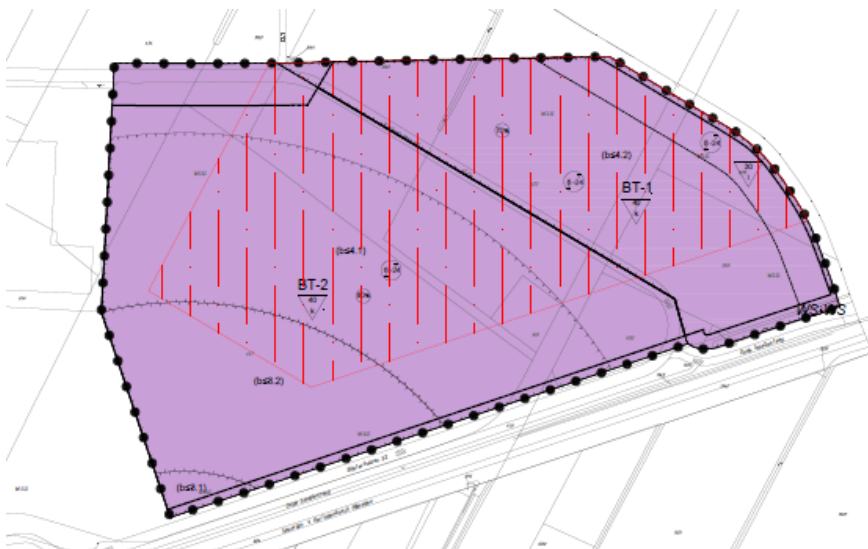
De intentie van deze voorstellen is om een bepaalde eenheid in de buitenruimtes te kunnen waarborgen waarbij tevens een individuele inbreng van een bedrijf mogelijk is.

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.

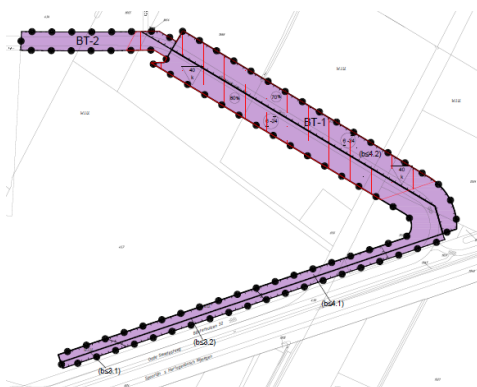
5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Voor de planlocatie is recentelijk het bestemmingsplan “Bijsterhuizen” door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2013 (identificatie: NL.IMRO.0296.BTBHbijsterhuizen-VGBP, zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl). In dit plan zijn de daarin opgenomen bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden op de relevante planologische, ruimtelijke en milieuaspecten onderzocht en onderbouwd. Voorliggend plan leidt tot enkele ondergeschikte planologische wijzigingen ten opzichte van het tot dan vigerende beleid en de daarin onderbouwde milieugebruiksruimte. Vandaar dat voorliggende paragraaf met name gericht is op de planologische en milieuaspecten in relatie tot de wijzigingen in de vigerende regeling.

Ter illustratie van de feitelijke wijziging van de bestemmingen, is hierna de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen met daarbij een uitsnede van de verbeelding waarop uitsluitend die delen zijn weergegeven die feitelijk wijzigen op de verbeelding. Dit betreft de gronden die wijzigen qua bestemming (van verkeer naar bedrijven) of waar door deze wijziging de bouwvlakken worden doorgezet en samengevoegd. Deze weergave maakt inzichtelijk wat de feitelijke planologische wijziging betreft, als basis voor de gewijzigde milieukundige aspecten die hiermee samenhangen.



Plangebied onderhavig bestemmingsplan.



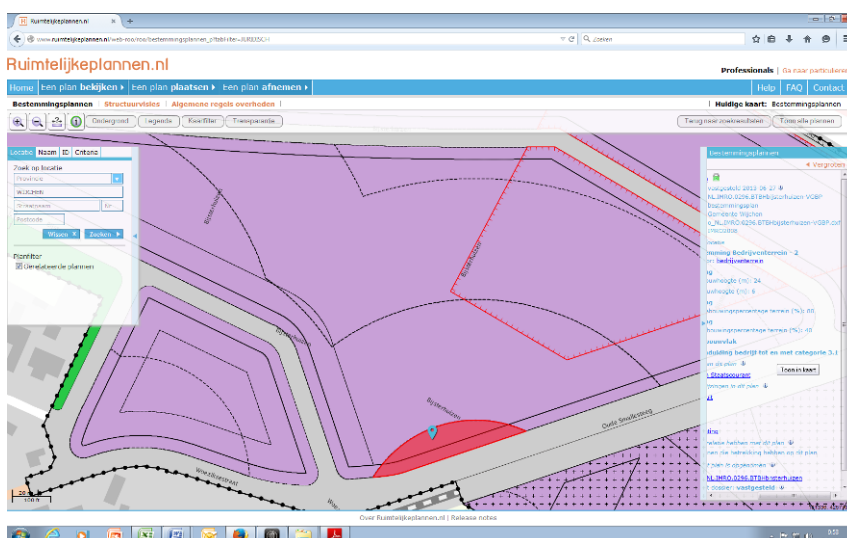
Uitsnede feitelijke wijziging.

5.1 Milieuzonering

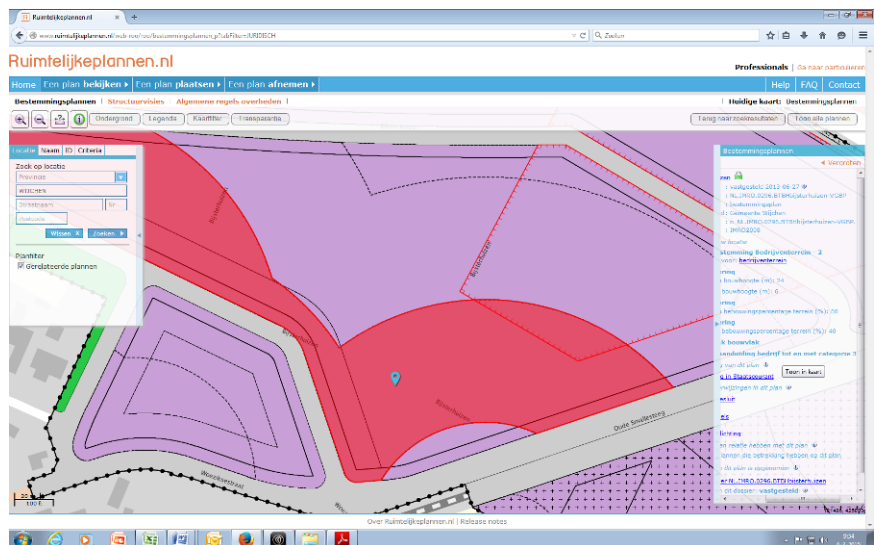
5.1.1 Milieuzonering in relatie tot het vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Bijsterhuizen” zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013 (identificatie: NL.IMRO.0296.BTBHbijsterhuizen-VGBP, zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen de bestemming Artikel 4 “Bedrijventerrein – 2” is een breed scala aan bedrijfstypen toegestaan.

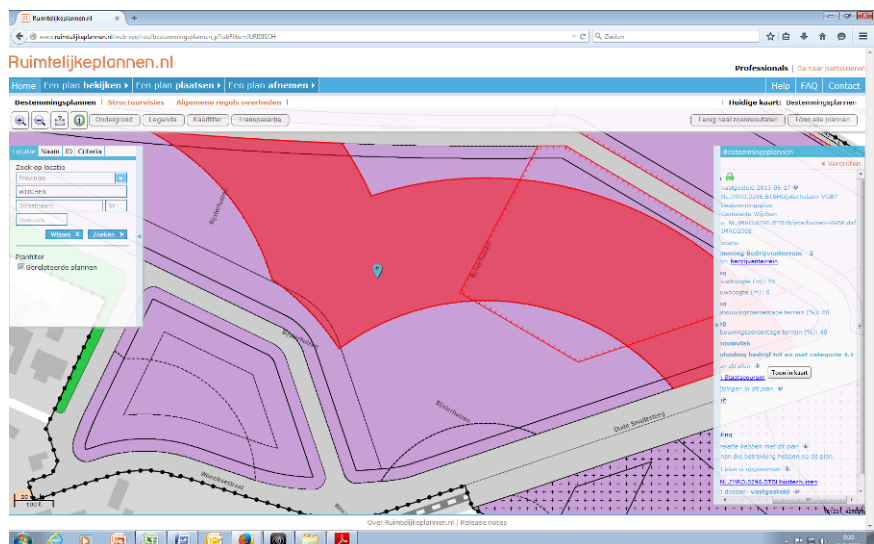
Binnen de bestemming is evenwel een inwaartse milieuzonering opgenomen voor de toe te passen bedrijfscategorieën, om zo de omgeving van het bedrijventerrein niet onevenredig te belasten. Binnen de planbegrenzing van onderhavig plan komen 4 verschillende zones voor, die in de volgende beelden telkens met een rood vlak zijn weergegeven als projectie over de onderliggende bestemming.



Meest zuidelijk: zone met bedrijven t/m categorie 3.1.



Bedrijven t/m categorie 3.2.



Bedrijven t/m categorie 4.1 (en noordoostelijk van deze zone t/m 4.2).

Aldus kan worden geconcludeerd dat meest zuidwestelijk binnen het plangebied milieucategorie 3.1 is toegestaan en in de zones noordelijk en oostelijk daarvan milieucategorieën oplopend tot 4.2. Deze categorie-indeling is in onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen uit het hiervoor vigerende bestemmingsplan.

5.2 Bodem en archeologie

De feitelijke planologische wijziging waar voorliggend bestemmingsplan invulling aan geeft, betreft een beperkte aanpassing van de bestemmingsbegrenzings van 'verkeer' en 'bedrijven 1 en 2'. Deze categorieën zijn milieukundig even gevoelig voor wat betreft het aspect milieukundige bodemkwaliteit en hebben geen gevolgen voor de omgang met archeologische waarden en archeologische verwachtingen.

Het wijzigen van de bestemmingsbegrenzingsen en verandering van verkeer naar bedrijven heeft aldus geen planologisch gevolg dat nader onderzocht zou moeten worden. Dit laat onverlet dat bij een wabo-aanvraag voor de activiteit bouwen de reguliere eisen van toepassing zijn voor wat betreft bodemkwaliteit. In het kader daarvan kan alsnog een bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

5.3 Geluid

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 (vastgelegd in "Bedrijventerrein Bijsterhuizen Beleidsnotitie geluid Zonebeheer", DHV, februari 2009) is in hoofdlijnen vanaf het begin van de oprichting van het bedrijventerrein toegepast in het bestemmingsplan Bijsterhuizen van beide gemeenten en is ook van toepassing voor onderhavig bestemmingsplan.

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.

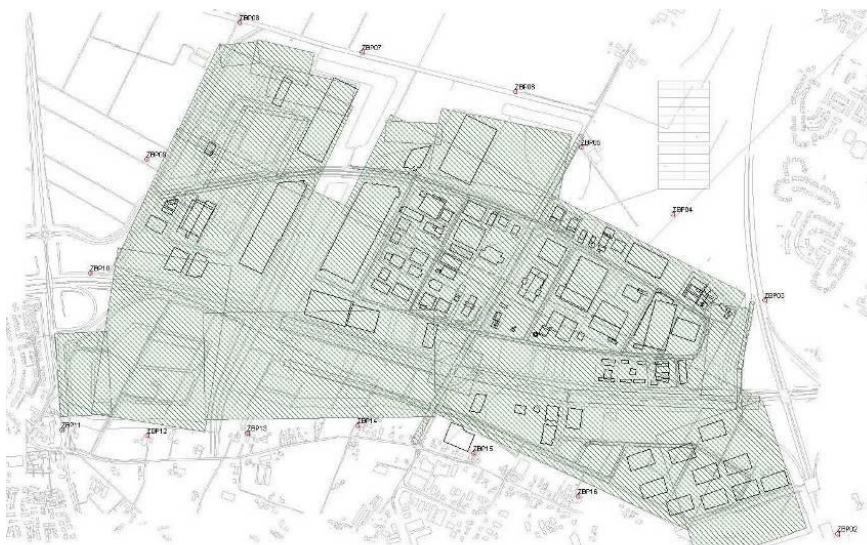
Als extra controle is voor de vaststelling van de zone nagegaan of een grens van 50 dB(A) niet een verslechtering van de huidige situatie van de omwonenden betekent. De etmaalwaarde van het referentieniveau bedraagt gemiddeld 50 dB(A). De zone betekent dus geen (significante) verslechtering voor de omwonenden.

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 geluidsruijtte voor hun bedrijfsvoering en ook op termijn mag de geluidsbelasting van de omgeving niet toenemen.

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.

Met betrekking tot de realisatie van bedrijvigheid binnen het plangebied is reeds hiervoor aangegeven dat dit een categorie 3.1 bedrijf mag zijn (aan de uiterste zuidwestelijke rand) en verderop een hogere categorie, met aldus ook een beperkt en acceptabel akoestisch effect op de omgeving. De inrichting is dusdanig voorzien dat de bedrijfshal met dichte zijden naar de zuidwestelijk gelegen woonkern is gericht en dat de geluidveroorzakende zijde (parkeren en toerit) aan de binnenzijde en rijkswegzijde van het bedrijventerrein worden voorzien. Dit is voor wat betreft het omgevingseffect gunstig. Voor dit aspect kan daarom worden geconstateerd dat voldaan wordt aan 'goede ruimtelijke ordening'. Wel dient door het zich vestigende bedrijf een akoestisch rapport te worden ingediend waaruit blijkt hoeveel geluidsruimte wordt gebruikt.

5.4 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 in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bijsterhuizen voorzag in een intensivering van het bedrijventerrein met globaal 10 % ten opzichte van het toen geldend plan.

Ten behoeve van de planvorming is destijds 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. Onderhavige zeer beperkte aanpassing van bestemmingsgrenzen leidt op de schaal van het bedrijventerrein en de aldaar voorkomende verkeersbewegingen tot een zeer marginale wijziging in de gebruiksmogelijkheden. Aldus kan de onderzoeksconclusie zoals hiervoor vermeld tevens van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan.

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 plandrempel 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 Bijsterhuizen 30^{ste} straat

Het project de Ontbrekende Schakel behelst een verbindend weggedeelte tussen de bedrijventerreinen Wijchen-Oost en Bijsterhuizen; de huidige Bijsterhuizen 30^{ste} straat. Het ontlast de oudere weginfrastructuur in het gebied en faciliteert de uitbreiding van het bedrijventerrein.

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 luchtkwaliteitsberekeningen 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).

5.5 Externe veiligheid

De ODRN heeft een advies externe veiligheid uitgebracht (gedateerd 23-3-2015) waarin met betrekking tot onderhavige ontwikkeling de volgende conclusies zijn opgenomen.

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en van risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Het spoor van Nijmegen naar Den Bosch;
- De A73 tussen afrit Wijchen en afrit Malden.

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het (PR) wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron.

Daar waar gesproken wordt van een plaatsgebonden risicocontour wordt de PR 10^{-6} contour bedoeld. Het PR van het spoor van Nijmegen naar Den Bosch is 0 meter. Op grond van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen heeft het traject van de A73 tussen afrit Malden en afrit Wijchen een PR-contour van 15 meter (4124 vrachtauto's met GF3-stoffen) vanaf het midden van de weg. Deze contour valt niet over het plangebied. Op grond van de PR contour zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

Verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. De hoogte van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Voor de verantwoording van het groepsrisico van bedrijven geldt een ander afwegingskader dan de verantwoording van de risico's rond transportroutes.

Hieronder wordt het groepsrisico van het spoor verantwoord conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, per 1 april 2015).

Onderstaande figuur geeft het groepsrisico weer van de planlocatie.

Deze ligt ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde (ODRN, maart 2015). Op grond van artikel 8 van het Bevt kan worden volstaan met een beschouwing van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de betreffende locatie.



Figuur. Groepsrisico bestaande (rood) en inclusief onderhavig plan Bijsterhuizen (groen).

De planontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de A73. Van GF3 stoffen worden 4124 tankauto's vervoerd over dit traject. Door toepassing van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (juni, 2014) kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico ter plaatse lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Op grond van het BEVT is er dus geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk volgens artikel 8 maar alleen een beschouwing van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op grond van artikel 7 van het Bevt. VRGZ is hiervoor om een advies gevraagd.

De eindconclusie van ODRN is dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.6 Waterparagraaf

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.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het stedelijk gebied. De bodem bestaat uit oude rivierkleigrond. Het maaiveld ligt tussen 7 en 8 m +NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 6 tot 6,5 m +NAP. De locatie is grotendeels gelegen in intermediair gebied. Dat betekent dat de dockshelters waterdicht uitgevoerd moeten worden om te voorkomen dat grondwater tot afstroming komt naar het hemelwaterriool. De grondwaterstroming is globaal westelijk tot noordwestelijk gericht.

Het plangebied bedrijventerrein Bijsterhuizen 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).



Water en watergangen in het plangebied (Legger Waterschap Rivierenland)

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). In het zuidelijk deel van het plangebied zijn inmiddels ook de nodige retentievoorzieningen gerealiseerd. De nieuwe planopzet heeft gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie van fase 7 en daarmee voor het gehele plangebied Bijsterhuizen. De gevolgen en te treffen maatregelen zijn in een aparte notitie beschreven. Deze is als bijlage gevoegd bij dit plan.

Het water in of direct aansluitend aan het plangebied heeft geen HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status. Het plangebied is uitgerust met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Ten zuiden van de spoorweg ligt een drukrioleringsstelsel. Binnen het bedrijventerrein bevindt zich een aantal hoofdtransportpersleidingen van het waterschap.

Beleid Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015. 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 grondwater, hemelwater en afvalwater. 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 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.

Het is regel dat perceeleigenaren hemelwater op eigen perceel dienen te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Voor Bijsterhuizen gelden evenwel collectieve afspraken over het te hanteren watersysteem, dat vooral ook buiten eigen terrein is ingericht. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van de 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

1. 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).

Gelet op de bestaande terreinhoogten wordt voldaan aan de ontwateringseisen. De ondergeschikte aanpassing waarbij stroken met een verkeersbestemming een bedrijfsbestemming krijgen, heeft geen invloed op dit aspect.

2. 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 dakoppervlak afgekoppeld, en geborgen in de in het gebied aangelegde retentievoorzieningen. De hiervoor benodigde bergingscapaciteit binnen het plangebied is hiervoor toereikend. Hemelwater afkomstig van verhard terrein- en wegooppervlak moet worden afgevoerd naar de openbare hemelwaterriolering. Afgevoerd naar het landelijke gebied wordt volgens de norm van 1,5 l/s/ha via een automatische stuw op de Nieuwe Wetering.

Volgens de waterhuishoudkundige opzet is er van uitgegaan dat maximaal 80% van het uitgeefbare terrein wordt verhard. Zoals de nieuwe planopzet is uitgelegd, komt er meer verhard oppervlak (95%) en daarmee ook meer hemelwater van het perceel vrij dan waarmee in de waterhuishoudkundige opzet rekening is gehouden. Dat betekent dat het nieuwe plan een beperking krijgt opgelegd ten aanzien van de maximale afvoercapaciteit voor het hemelwater. Het overtollige hemelwater moet op het perceel worden geborgen en mag niet naar de buurpercelen tot afstroming komen. E.e.a. zal nader worden getoetst bij de omgevingsvergunningverlening.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 rioleringsstelsel 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 deels opgehoogd tot de definitieve straatpeilen van 7,1 m +NAP in het noordwestelijk deel, tot 8,2 m +NAP in het zuidoostelijk deel.

Als ontwateringseis geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet hoger mag reiken dan 1,00 m beneden vloerpeil begane grond, 0,70 m beneden straatpeil en 0,50 m beneden groenvoorzieningen. Aan deze vereisten wordt voldaan; de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 6 tot 6,5 m +NAP. Voor de effecten van het verwijderen/verplaatsen van de riolering wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting, waarin blijkt dat wijziging van het rioleringsstelsel op zichzelf mogelijk is..

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. Onderhavige ondergeschikte aanpassing laat deze fasering ongewijzigd mogelijk.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het totale oppervlaktewaterstelsel 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 rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het plangebied bestaat 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. Uit de definitieve bouw aanvraag zal moeten blijken of hieraan wordt voldaan, of dat – eventueel in aanvulling op het bestemmingsplan – aanvullende bergingsmaatregelen worden gevraagd. Binnen het bedrijventerrein wordt in beginsel voorzien in voldoende bergingscapaciteit. Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

Bouwfase

In het verlengde van de planologische regeling op basis van voorliggend plan, zal bij de uitvoering (bouw voorbereiding) een aantal aspect nader uitgewerkt dienen te worden. Hierbij zijn verleende vergunningen van Waterschap Rivierenland relevant.

Voor verschillende fasen zijn door het waterschap vergunningen verleend. De laatste verleende watervergunning is van 26 februari 2015. Hierin zijn ook de gedempte watergangen in fase 7 opgenomen. Hiermee is voor heel Bijsterhuizen een watervergunning aanwezig. Bij de uitwerking van het concrete inrichtingsplan en bouwplan dienen nog de volgende stappen te worden doorlopen, c.q. aspecten te worden uitgewerkt:

In de memo van RE-Infra bv (zie bijlage bij deze toelichting) staan een conclusies en aanbevelingen ten behoeve van de uitwerking van het rioolsysteem;

Bepaald dient te worden of het bestaande rioolstelsel en pomp de toekomstige droogweerafvoer kan verwerken. Zonodig wordt dit stelsel aangepast. Bepaal hiervoor hoeveel verhard oppervlak uiteindelijk zal afvoeren naar de riolering en rechtstreeks naar oppervlaktewater (oostelijk van het perceel) en toets dit aan het waterhuishoudingsplan uit 2009. Wanneer de verharde oppervlakken kleiner of gelijk zijn dan die uit het plan is er in principe geen probleem binnen de huidige vergunningen;

Tevens moet nader onderzoek uitwijzen welke aangelegde riolering eventueel kan blijven liggen op eigen terrein, eventueel met zakelijk recht blijvend in eigendom van gemeente. Hiermee kan bijvoorbeeld ook benodigde berging worden gebruikt. De memo van RE-Infra gaat uit van verwijderen van 1.470 m1 riolering en nieuwe aanleg van 480 m1.

Overleg met waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met het Waterschap Rivierenland. In het vervolg daarop zullen ook bij de uitwerking van het bouwplan en inrichtingsplan voornoemde uitvoeringsaspecten met het waterschap worden overlegd.

5.7 Natuur en ecologie

Soortenbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn diverse soorten planten en dieren beschermd. Het betreft een instandhoudingsdoelstelling op soortniveau. In onderhavige situatie wordt een zeer beperkte wijziging van de bestemmingen verkeer en bedrijven doorgevoerd op gronden die nu nog braak liggen. Uit onderzoek dat in het kader van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan is uitgevoerd, is gebleken dat het plangebied in beginsel ongeschikt is voor het verblijf van beschermde dier- en plantsoorten.

Gezien de geïsoleerde ligging van het terrein wordt er vanuit gegaan dat deze conclusie ongewijzigd is, mede ook gezien de recente vaststelling van het onderliggende plan. Nader onderzoek vooraf naar dit aspect is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt in genoemd onderzoek gewezen op de potentiële geschiktheid van het gebied voor de rugstreeppad en de noodzaak van nader onderzoek voorafgaand aan bouwactiviteiten. Daarvoor is dus op dat moment een inventarisatie ter plekke nodig.

Voor het verstoren van holen etc. en het verstoren van beschermende zoogdieren van de categorie “algemene soorten” voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van AmvB artikel 75 van de Flora en faunawet. Er hoeft voor onderhavig plan geen ontheffing te worden aangevraagd.

Directe schade aan vogels, hun nesten en eieren is niet aanwezig. Zekerheidshalve dient de start bouw buiten het broedseizoen aan te vangen.

De in de Flora- en faunawet genoemde “algemene zorgplicht” is van toepassing op alle beschermende en onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze zodat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Aanbevolen wordt dan ook om in ieder geval de zorgplicht in acht te nemen en daarbij de door het ministerie goedgekeurde Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector.

Gebiedsbescherming

Omdat er geen Vogel- of habitatrictlijngebieden en beschermde natuurmonumenten in de directe nabijheid zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1). Geconcludeerd kan worden dat in het huidige gebruik van het plangebied de aanwezigheid van beschermende planten en diersoorten onwaarschijnlijk is en derhalve geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermende soorten en beschermde natuurgebieden.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

5.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft de reguliere procedure van vooroverleg en zienswijzen doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Plansystematiek

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Aansluiting is gezocht bij de structuur en inhoud van de vigerende bestemmingen uit het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Bijsterhuizen. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

6.2 Bestemmingsregels

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. Het bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- Bedrijven 1 en bedrijven 2:

Twee bedrijfsbestemmingsvlakken uit het vigerende bestemmingsplan worden met dit bestemmingsplan vergroot, daar waar nu nog een verkeersbestemming geldt. De tussenliggende c.q. aangrenzende verkeersbestemming vervalt en bouwvlakken en aanduidingen zullen op ruimtelijk logische wijze aaneengesloten worden. E.e.a. zoals is weergegeven in de inleiding van de milieuparagraaf van deze toelichting.