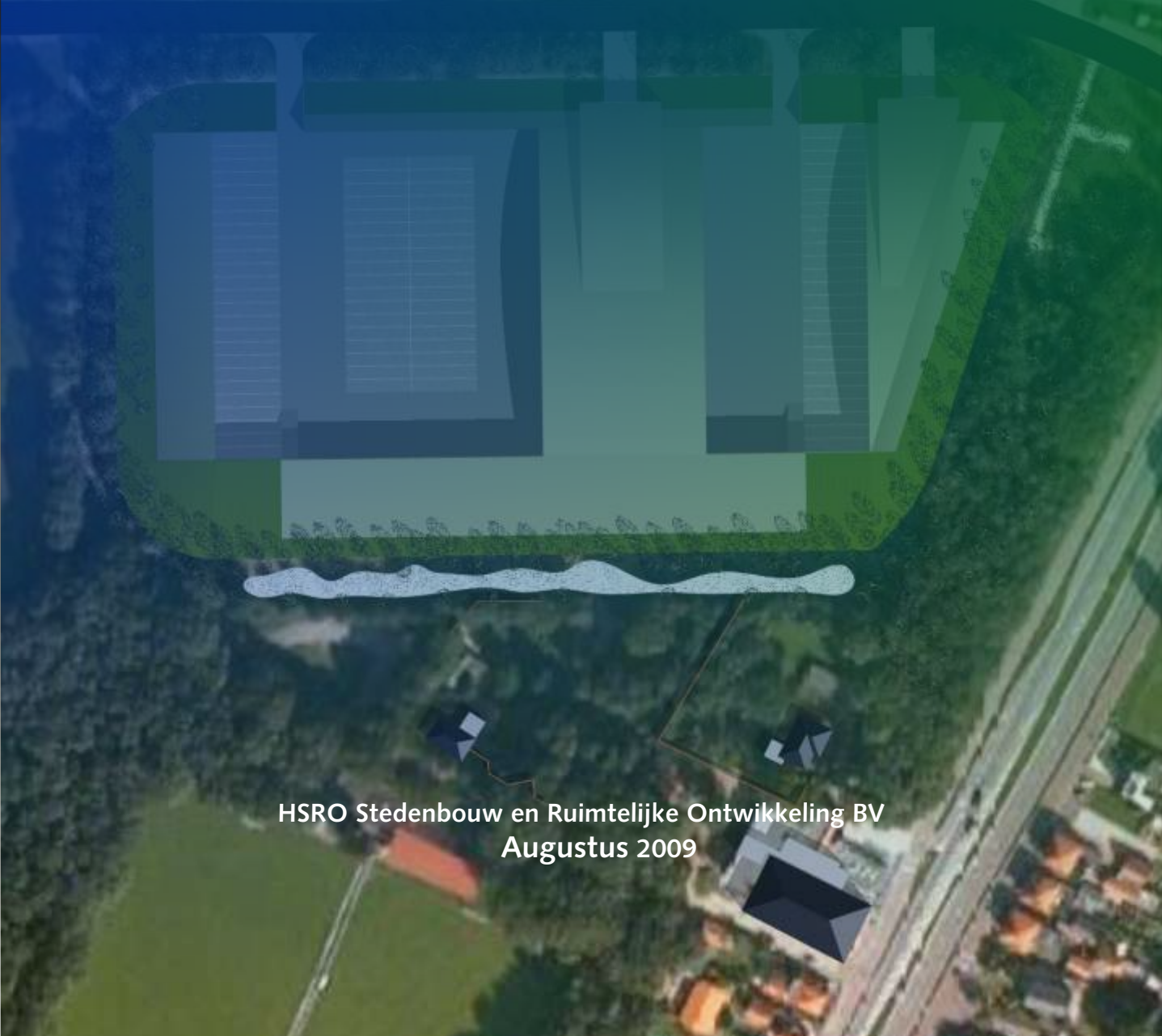


voorontwerp bestemmingsplan

Floor Havenweg Wijchen

Gemeente Wijchen



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV
Augustus 2009

voorontwerp bestemmingsplan

Floor Havenweg Wijchen

Gemeente Wijchen

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV

www.hsro.nl info@hsro.nl Hoogstraat 1 6654 BA Afferden (GLD) 0487-542906

4 augustus 2010 Auteurs: M. Prins, F. Harbers, G. de Jong, C. Schipperus

INHOUD

TOELICHTING

1	Algemeen	
1.1	Aanleiding	2
1.2	Het plangebied	4
1.3	Vigerende plannen	4
1.4	Leeswijzer	4
1.5	Methodiek	4
2	Onderzoek	
2.1	Inleiding	6
2.2	Functies	6
2.3	Beeldkwaliteit op het terrein	6
3	Beleidskader	
3.1	Nationaal beleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Het plan	
4.1	Inleiding	13
4.2	Uitwerking	13
4.3	Ruimtelijke- en beeldkwaliteit	14
5	Milieuaspecten	
5.1	Zonering	15
5.2	Geluid	16
5.3	Bodem	16
5.4	Water	16
5.5	Archeologie	22
5.6	Ecologie	23
5.7	Luchtkwaliteit	23
5.8	Externe veiligheid	24
5.9	Geur	26
5.10	Duurzaam bouwen	26
6	Toelichting op de regels	
6.1	Planopzet	27
6.2	Plansystematiek	27
6.3	Bestemmingen	27
6.4	Verbeelding	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1	Algemeen	28
7.2	Inspraak	28
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1Bro	28
8	Economische uitvoerbaarheid	
8.1	Algemeen	33

BIJLAGEN:

- Memo Luchtemissie / Floor Wijchen - P080049 / d.d. 6 maart 2009 / SIGHT Ruimte en Milieu
- Akoestisch onderzoek / P080049 / d.d. 6 maart 2009 / SIGHT adviseurs voor milieu en landschap b.v.
- Waterparagraaf Bestemmingsplan / d.d. 16 juni 2009 / HSRO B.V.
- Verkennend bodemonderzoek / project: 08.10460 / d.d. 18 juni 2008 / NIPA Milieuconsultancy B.V.
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek / rapport 2008-06/01 /d.d. 2 juni 2008 / Archeologisch bureau Steekproef B.V.
- Staat van bedrijven
- Overleg artikel 3.1.1 Bro

TOELICHTING



Luchtfoto locatie en omgeving

1 ALGEMEEN

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Floor Havenweg Wijchen' beschrijft de juridisch planologische regeling voor de uitbreiding van bedrijventerrein Wijchen Oost. Het gaat om een 4 ha groot gebied ten zuiden van de Havenweg. Dit plan voorziet in de eigen urgente behoefte aan uitbreiding van de bedrijven Floor Trailers BV en Koninklijke Nootboom Trailers BV. Deze gronden liggen tegenover het bedrijf van Floor.

De bedrijven behoren tot de Nootboom Group. Deze bestaat uit 4 werkmaatschappijen, die zich vooral richten op het ontwikkelen en produceren van transportoplossingen. Koninklijke Nootboom Trailers B.V., de grootste werkmaatschappij, is de belangrijkste Europese speler in het produceren van voertuigen voor het uitzonderlijk wegvervoer. NTOS Used Trailer Center richt zich wereldwijd op de in- en verkoop van gebruikte voertuigen voor het speciaaltransport. Floor Trailers B.V. concentreert haar activiteiten vooral op nichemarkten binnen de traditionele oplegger en aanhangwagen markt. Kennis Trailers B.V. houdt zich specifiek bezig met het produceren en vermarkten van steenopleggers voor de bouwsector. Bij de werkmaatschappijen van Nootboom Holding werken ruim 500 mensen en worden jaarlijks circa 1500 voertuigen verkocht.

Behoefte

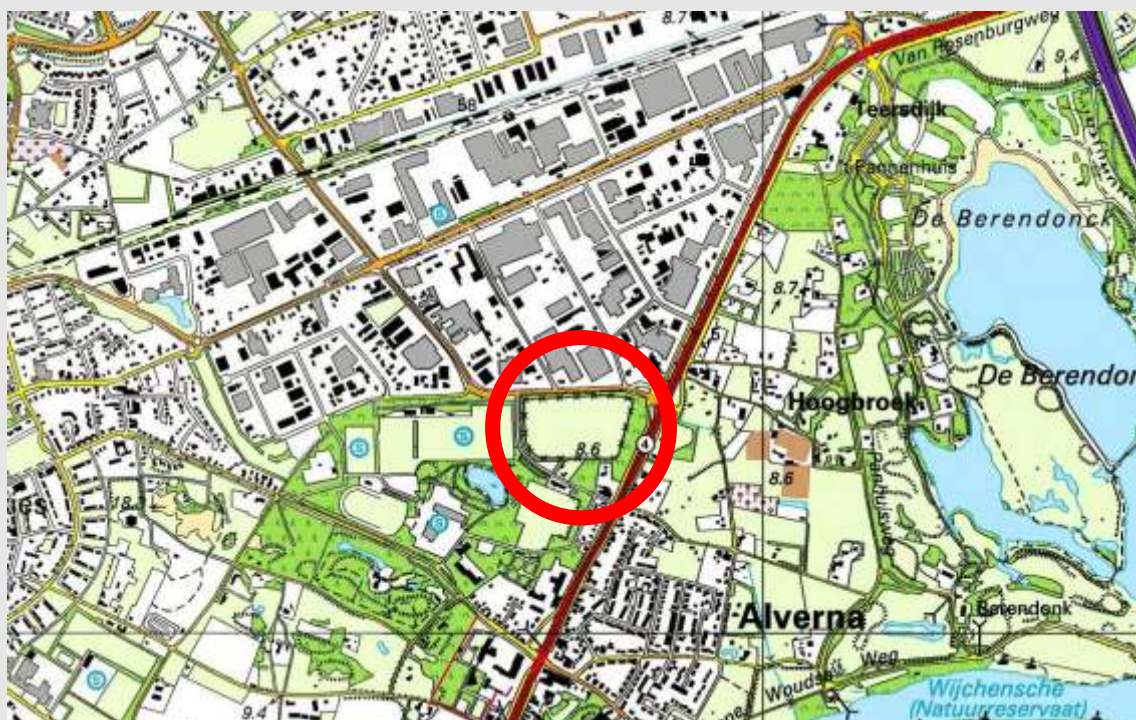
De ruimtebehoefte van de bedrijven heeft betrekking op extra opslaghallen, parkeerruimte voor personeel, stallingsruimte voor gebruikte trailers en een nieuw kantoor. Het tekort aan ruimte remt de laatste tien jaar de groei en efficiëntie in ernstige mate. Gaandeweg is door fusies en autonome groei de productie in Wijchen geconcentreerd. Het huidige bedrijventerrein inclusief bebouwing wordt reeds optimaal gebruikt. Herindeling en intensivering bieden onvoldoende mogelijkheden om in de extra ruimtebehoefte te kunnen voorzien. Recentelijk is door Nootboom een kavel groot circa 8 hectare verworven op het industrieterrein Bijsterhuizen. De verwerving van deze kavel is bedoeld met het oog op de ontwikkelingsslag welke met name in het Nootboom-bedrijfsdeel voornemens is te maken. De verwerving van het genoemde kavel heeft geen invloed op de ruimtevrage van de overige bedrijven. Deze is onverminderd groot en neemt vanwege autonome groei en schaalvergroting alleen maar toe.

Groene inpassing

Belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat nieuwe plan past bij het groene karakter van de omliggende sportparken en de terreinen van het Maaswaal college. De architectuur en het landschapsplan zijn gericht op de versterking van de parkachtige zone die tussen het industrieterrein Wijchen-Oost en Alverna ligt. Momenteel staan op het terrein trailers opgesteld en worden materialen opgeslagen. Het terrein draagt nu niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. In de nieuwe situatie worden op het terrein geen zware hinder veroorzakende activiteiten uitgevoerd. Er is gekozen voor een bijzondere architectuur met grondwallen en grasdaken. Aan de zuidzijde is een landschapszone voorzien die een relatie legt met de centrale waterpartij. De nu voorziene invulling, een groen dek en natuurzone die bedrijfsfuncties inkapselen is duurzaam, innovatief en past beter in de omgeving.

Geschiedenis

In 1972 heeft de gemeente Wijchen de onderhavige gronden, als bedrijventerrein, verkocht aan Floor. Indertijd was de "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Wijchen" (1962) van toepassing. De gronden waren bestemd voor "actieve recreatie". Om de gronden als industrieterrein te kunnen leveren heeft de raad van de gemeente Wijchen in 1978 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Bij besluit van 12 april 1979 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland besloten goedkeuring te onthouden aan een industriële bestemming op de gronden. Het belangrijkste bezwaar van GS was dat het gebied onderdeel uitmaakt van de bufferzone tussen het industrieterrein en het dorp Alverna. De goedkeuring werd onthouden omdat de bestemmingsplanregeling meer ruimte zou bieden dan alleen voor de uitbreiding van Floor. Vervolgens zijn een aantal jaren verstreken waarbinnen overleg is gevoerd over de benodigde procedures. Een tussenstap was het opstellen van een bedrijfsplan. BRO Adviseurs heeft in haar rapport van 15 december 2000 aangegeven dat het benodigde ruimtebeslag in het kader van de bedrijfsontwikkelingen aanzienlijk is. In 2002 zijn door bureau INBO verschillende inrichtingsvoorstellen geschetst. In die periode heeft zich ook een



Uitsnede topografische kaart



projectie plan in omgeving

juridische procedure tussen het bedrijf en de gemeente afgespeeld.

Standpunt Gemeente en Stadsregio

De gemeente Wijchen heeft overleg gevoerd met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland. Deze hebben de gemeente Wijchen te kennen gegeven dat men in beginsel mogelijkheden ziet om medewerking te verlenen aan een bedrijfsuitbreiding op de beoogde locatie. Wel moet worden aangetoond dat er geen alternatieven zijn en dat ontwikkeling van de beoogde locatie absoluut noodzakelijk is voor het bedrijf. De gemeente heeft vastgesteld dat op de bestaande locatie alle herstructureringsmogelijkheden van de bedrijvigheid zijn uitgeput. Alle mogelijkheden zijn in de afgelopen jaren maximaal benut, de interne bedrijfsprocessen zijn nu verre van optimaal (routing door de diverse gebouwen van assemblage tot spuitcabine). De gemeente heeft tevens vastgesteld dat er op het huidige bebouwde terrein geen enkele uitbreidingsmogelijkheid meer is. Voor Floor en Nooteboom is uitbreiding strategisch van groot belang. De innovatieve oplossing op het terrein aan de Havenweg is qua logistiek, kosten en milieuoverlast de meest efficiënte oplossing.

1.2 Het plangebied

Wijchen ligt in de provincie Gelderland. Het ligt tien kilometer ten westen van Nijmegen. De gemeente is onderdeel van de Stadregio Arnhem Nijmegen. Het bedrijf Floor – Nooteboom is gevestigd aan de Havenweg 4/ Nieuweweg in Wijchen. Het terrein ligt tegenover Havenweg 4. Dit perceel is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Wijchen, sectie B, nummer 2819.

Het plangebied wordt omsloten door de Havenweg (noorden), de Graafseweg (oosten), aan groenstrook (zuiden) en het Bospad (westen). In de groenstrook bevinden zich enkele woningen. Het gebied ten noorden van de Havenweg is een Industrierrein. Ten zuid oosten van het plangebied ligt Alverna. Dit voormalige dorp is in de loop der tijd onderdeel van Wijchen geworden. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich twee sportcomplexen. Het gebied heeft een goede ontsluiting richting de Graafsebaan (N324) via de Havenweg.

1.3 Vigerende plannen

Op het perceel is het bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Wijchen"(1962) van toepassing. De bestemming is "actieve recreatie". 30 Maart 1978 is het bestemmingsplan 'Industrierrein Nieuwe Weg' vastgesteld. Hierin was voor het plangebied de bestemming Industriële Doeleinden opgenomen. Dit bestemmingsplan is door GS van Gelderland goedgekeurd, met uitzondering van het plangebied ten zuiden van de Havenweg. De planologische status van het terrein, te weten 'Actieve Recreatie' is ongewijzigd gebleven. Bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

De bestaande situatie en onderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging is beschreven in hoofdstuk 2. Het beleidskader voor de bedrijfsuitbreiding is in hoofdstuk 3 beschreven. Het plan voor het bedrijventerrein is in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten (geluid, zonering, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid) met betrekking tot de uitbreiding. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels en de plankaart, waarbij een beschrijving van de opgenomen bestemmingen wordt gegeven. In hoofdstuk 7 wordt vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De reacties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2007 en de inspraak worden hier behandeld. De economische uitvoerbaarheid wordt tenslotte behandeld in hoofdstuk 8.

1.5 Methodiek

De methodiek van dit plan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en is Imro2008 gecodeerd.

2 ONDERZOEK

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige functies en beeldkwaliteit van het plangebied.

2.2 Functies

Het gebied is bestemd als 'Actieve Recreatie', maar wordt niet als zodanig gebruikt. Sinds de jaren zeventig ligt het terrein braak. Het meest oostelijke deel wordt door Floor – Nooteboom reeds gebruikt als parkeer- en opslagplaats. De overheden hechten echter veel waarde aan behoud van de buffer functie die het gebied momenteel op papier heeft. In toekomstige ontwikkelingen zal deze functie moeten integreren in de planvorming. Formeel kunnen de gronden gebruikt worden voor actieve recreatie (sportvelden). De bufferfunctie die van sportvelden uitgaat is beperkt. Juist op tijden dat omwonenden thuis zijn, worden sportvelden intensief gebruikt. Het is dus van belang de bufferfunctie te formaliseren.

2.3 Beeldkwaliteit op het terrein

De uitstraling van het plangebied laat te wensen over door het huidige gebruik van de grond. Het huidige gebruik (parkeren c.q. stalling van trailers en opleggers) van een gedeelte van het terrein door Floor – Nooteboom geeft het gebied een verrommelde uitstraling. Door de beboste omgeving is het plangebied vrijwel alleen te zien vanaf de noordelijk gelegen Havenweg. Het feitelijke gebruik van de gronden vormt nimmer aanleiding voor klachten van visuele of milieuhygiënische aard





Impressie vogelvlucht vanuit havenweg



Impressie vogelvlucht vanuit zuidzijde

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid (nota ruimte)

In de Nota ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De Nota is begin 2006 formeel in werking getreden. De Nota Ruimte geldt als deel vier van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De betrokken overheid moet zich meer gaan opstellen als de partner van ondernemende mensen en bedrijven en dynamiek versterken in plaats van deze tegen te gaan door een veelheid aan regels.

Eén van de vier beleidsdoelen van de Nota Ruimte is 'Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland'. Aangegeven wordt dat ruimtelijke knelpunten voor economische groei in deze nota zoveel mogelijk worden weggenomen. Innovatie van productie en diensten blijft essentieel voor de economische groei en de concurrentiepositie van Nederland.

De gebieden en netwerken die het kabinet vanuit ruimtelijke optiek van nationaal belang acht, vinden hun ruimtelijke neerslag in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen.

Op de kaart 'NRH: economie, infrastructuur en verstedelijking' is te zien dat het plangebied in een nationaal stedelijk netwerk (stadsregio Arnhem - Nijmegen), ligt. Dit is economisch kerngebied. Economische kerngebieden zijn de belangrijkste economische gebieden binnen Nederland. Vooral door hun strategische ligging bevinden zich in deze gebieden de belangrijkste concentraties van en potenties voor stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid en wordt de meeste toegevoegde waarde gerealiseerd. Nederland heeft bedrijventerreinen nodig voor een duurzame economische groei. Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. Tot en met het jaar 2020 is naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig.

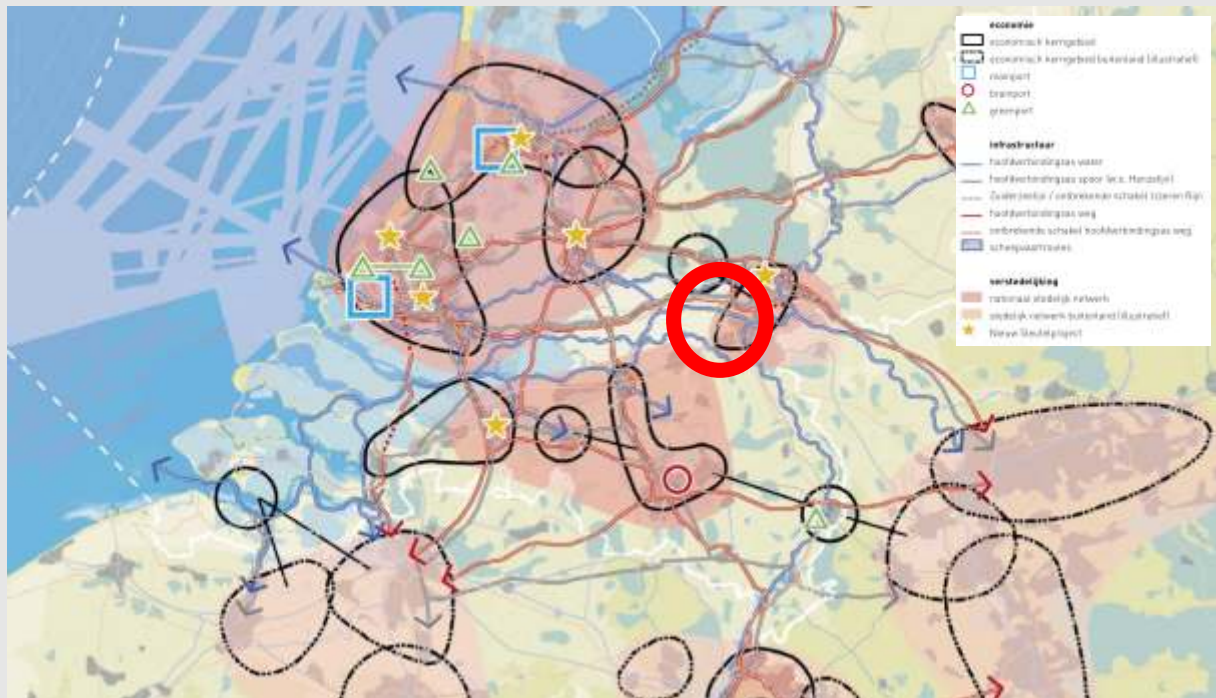
3.2 Provinciaal beleid

In het streekplan 'Gelderland 2005' wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie die ook in de Nota Ruimte wordt gehanteerd: 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het provinciaal belang en het domein van de gemeente:

Provinciaal niveau:	Natuur en water (groenblauw raamwerk) Stedelijke functies en infrastructuur (rood raamwerk)
Gemeentelijk niveau:	Multifunctioneel gebied

Zoals op de Beleidskaart Ruimtelijke Structuur is te zien, valt het plangebied binnen het (inter)nationaal stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen (het terrein is met een stippellijn aangegeven). Gezien de kleuraanduiding op de kaart wordt het terrein grotendeels gekenmerkt als Multifunctioneel Platteland. Het terrein wordt echter geheel omringd door Bebouwd Gebied en ligt geheel in het rood raamwerk van de provincie. Het gebied is dus van bovenlokaal belang.

Binnen het rode raamwerk is ruimte voor intensivering van relaties en functies in stedelijke netwerken en regionale centra (stedelijke dynamiek & voorzieningen). De vervoersknooppunten in het rode



raamwerk zijn belangrijke aanknopingspunten voor intensivering van ruimtegebruik met stedelijke functies op netwerkniveau en van regionale aard en schaal. Ruimte voor regionale bedrijventerreinen moet worden gevonden in het rode raamwerk.

3.3 Regionaal beleid

De gemeenten in het gebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen werken samen op diverse gebieden. De ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening sluiten dan ook bij elkaar aan. Daartoe heeft de stadsregio, als overkoepelende organisatie, verschillende wettelijke taken. Op grond van de wetgeving dient de stadsregio te zorgen voor:

- het vaststellen van een Regionaal Structuurplan (RSP);
- het adviseren van Gedeputeerde Staten van Gelderland over bestemmingsplannen.

Het Regionaal Structuurplan geeft zo concreet mogelijk richting aan de ontwikkelingen in het stedelijke gebied. De Stadsregio legt hierin ontwikkelingsrichtingen vast en zorgt voor de condities die deze ontwikkelingen mogelijk maken. Denk aan concrete beleidsbeslissingen over de locatie van projecten die van regionaal belang zijn en de begrenzingen en beperkingen die daarbij horen. Dat zijn bijvoorbeeld projecten en voorzieningen op het gebied van infrastructuur, bedrijventerreinen, woningbouwlocaties en groenvoorzieningen.

Ter ondersteuning van het regionaal ruimtelijk beleid stelt het Rijk locatiegebonden subsidies (BLS) beschikbaar. De stadsregio is hiervoor budgethouder. In het VINEX-uitvoeringsconvenant ligt vast dat de stadsregio het locatiebeleid uitvoert. Daarnaast is in deze overeenkomst uitgesproken dat de stadsregio duurzaam bouwen bevordert.

De Provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen voeren beiden het beleid waarbij bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk benut moeten worden voor het accommoderen van de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid.

De betreffende locatie is niet opgenomen in het Regionaal Structuurplan 2007.

Regionaal plan 2005 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen.

De Stadsregio zet in op het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Waren nieuwe stadsuitbreidingen en nieuwe bedrijventerreinen nog de belangrijkste reden voor het vorige structuurplan, in het Regionaal Plan staat de transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal. Het gaat meer om kwaliteit dan om kwantiteit: het herstructureren en herontwikkelen van het bestaande ten behoeve van een kwaliteitssprong van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen. Dit weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet. Het leidt tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik. Nieuwe grootschalige uitbreidingen voor wonen en werken zijn niet langer noodzakelijk en wenselijk. Daarmee is niet gezegd dat er geen enkele uitbreiding meer zou mogen plaatsvinden. Immers, in sommige gebieden zijn nog beperkte toevoegingen van woningen of bedrijven nodig. Bij de uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen vindt dor de gemeenten een zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats, inspeland op landschappelijke waarden, cultuurhistorische en aardkundige kwaliteiten.

Een van de prioriteiten is ruimte bieden voor innovatie (creative industry, kennis/ ICT, wellness/hospitality). Naast de traditionele economische sectoren als de zakelijke dienstverlening, de industrie en de logistiek, zullen ook meer innovatieve, creatieve economische activiteiten verder moeten worden ontwikkeld voor een versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Dit levert ook een bijdrage aan een meer diverse sectorstructuur. De Stadsregio stelt zich in te zetten voor de regionale afstemming van economische ontwikkelingen, het coördineren van initiatieven en gemeenten stimuleren hiervoor de juiste ruimtelijke en financiële randvoorwaarden (bedrijfshuisvesting, evenementen, netwerken) te creëren.



Impressie werkzaamheden FLOOR



Impressie producten FLOOR

Het planvoornemen past binnen dit beleid. Er is weliswaar sprake van uitbreiding van industriegebied, in het regionaal plan wordt aangegeven dat in sommige gevallen uitbreiding mogelijk is. Het planvoornemen is zo'n geval. Floor – Nooteboom dient en wenst omwille van locatievoordelen en reeds gepleegde kapitaalinvesteringen op dezelfde locatie blijven. Floor – Nooteboom is een belangrijke lokale en regionale werkgever in een branche waarin vanwege Oost Europese en Aziatische concurrentie op de kosten moet worden gelet. Floor – Nooteboom kan op deze locatie blijven mits er medewerking komt voor een uitbreiding in zuidelijke richting. Floor – Nooteboom is een innovatief industrieel bedrijf, in het regionaal plan 2005- 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt behoud en vestiging van een genoemd bedrijf aangemoedigd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2025

In november 2003 is de strategische visie Wijchen opgesteld. Hierin wordt een integraal toekomstperspectief geschetst voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025, aan de hand van sociale en economische thema's. In een intensief proces met bestuur, ambtenaren en inwoners van de gemeente Wijchen is stap voor stap een integrale visie op de toekomst ontwikkeld.

Uitgangspunten hierbij waren:

- benutten van kansen op groei, voortkomend uit positie binnen stadsregio Arnhem Nijmegen;
- een zorgvuldige en beheerste groei en ontwikkeling van stad en land in duurzame samenhang.
- de leidende thema's waarop gericht wordt zijn; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit. Met name bedrijvig Wijchen heeft betrekking op de bedrijfsuitbreiding.

Hierin zijn de belangrijkste ambities voor 2025:

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

De concurrentiekracht van Wijchen ligt in de goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke leefomgeving. De stadsregio Arnhem Nijmegen profiteert van haar strategische ligging tussen de randstad en het achterliggende Europese achterland. Dit heeft er toe geleid dat er relatief veel logistiek verbonden bedrijven gevestigd zijn. Zo ook in Wijchen. Floor – Nooteboom sluit hier goed op aan.



Impressie Havenweg ter hoogte van FLOOR

4 HET PLAN

4.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan “Floor Havenweg Wijchen” wordt richting gegeven aan een proces waarbij voor het plangebied een integrale kwaliteitsverbetering wordt gecreëerd. Dit bestemmingsplan betreft een beperkte zuidelijke uitbreiding van bedrijventerrein Wijchen Oost.

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch vastleggen van de combinatie van groen en een bedrijfsgebouw. De planologische regeling in dit bestemmingsplan is resultante van twee stedenbouwkundige en conceptvormende voorstudies. In de voorstudies is enerzijds het bedrijfsbelang aangetoond, anderzijds is het concept gevormd waarin zowel het bedrijfsbelang als het omgevingsbelang kunnen worden gediend. De vastlegging van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daadwerkelijke bouwregels in dit plan is derhalve een logische volgende stap. In het hiernavolgende worden zowel de (noodzaak van de) fysieke inpassing van de bedrijfsactiviteiten, als de functie en de werking van de buffer toegelicht en uitgewerkt.

4.2 Uitwerking

Voor Wijchen, de stadsregio en het rivierengebied is de aanwezigheid van Floor – Nootboom qua werkgelegenheid (mede vanwege de keten van toeleveranciers) zeer belangrijk. Bij elkaar gaat het om circa 450 arbeidsplaatsen. Alternatieve bedrijfskavels die passen binnen de geografische ligging, zijn alleen op Bijsterhuizen voorhanden, maar vanwege de huidige locatievoordelen is verhuizing 1,5 kilometer noordwaarts naar Bijsterhuizen (en de daarmee samenhangende kapitaalvernietiging) onlogisch. Qua ruimtelijke ordening en milieuhygiëne brengt verhuizing bovendien geen enkele verbetering. Ook is er geen enkele investeringssubsidie of andere overheidsbijdrage beschikbaar. De recente aankoop door Nootboom van circa 8 hectare te Bijsterhuizen voor activiteiten die complementair zijn aan hetgeen reeds op de Nieuweweg-Havenweg plaatsvindt, geeft aan dat de ruimtevrage van de totale bedrijfsactiviteiten substantieel is. Alleen componenten die ruimtelijk en bedrijfsorganisatorisch gezien daarvan afsplitsbaar zijn, kunnen op decentrale locaties worden gepositioneerd. Het terrein aan de Havenweg is enigszins decentraal – omdat het niet direct op het bedrijfsterrein is gelegen – maar is bedoeld om er bedrijfsactiviteiten te doen plaatsvinden die daar direct op aansluiten, met name gaat het om het ‘Floor’ onderdeel van het bedrijf. Dat blijft immers – omdat het merendeel van het productieproces van de Floor trailers op de Havenweg geconcentreerd blijft – het bedrijfsonderdeel waar het voor dit bestemmingsplan met name om gaat.

Ruimtelijk, economisch en logistiek gezien is het voor het bedrijf, het bedrijfsterrein en de omgeving veel effectiever indien geïnvesteerd wordt in verbetering van de huidige locatie en de directe omgeving. Moderne, hedendaagse stedenbouw impliceert een innovatief en landschappelijk ingepast bedrijfsgebouw, waarbij hoogwaardige architectuur en intensief ruimtegebruik leidend zijn. De bedrijfsbebouwing moet niet alleen functioneel zijn ten behoeve van het bedrijf, maar daarnaast ook een fraai onderdeel van het landschap vormen. Dit alles met inachtneming van de randvoorwaarde dat de bedrijfsfuncties van de omliggende functies worden gescheiden door een ‘groene wal’, een buffer in de vorm van een grondlichaam (al dan niet ‘gevuld’ met bedrijvigheid) die alle mogelijke vormen van hinder die de bedrijfsfuncties zouden kunnen geven, wegneemt. Voor de buitenstaander oogt het eindresultaat als een combinatie van een groene heuvel, een wallenfort en moderne architectuur.

Ten behoeve van Floor – Nootboom is een programma van eisen opgesteld. Functioneel is een hal van ongeveer 90 x 230 x 14 m de basis. Daar omheen wordt een buffer gesitueerd in de vorm van een grondwal. Het bedrijfsoppervlak kan vergroot worden door ook onder het maaiveld van de grondwal te bouwen. Het overige deel van het terrein wordt evenals het dak als groene buffer/ groene zone ingericht. Het dak van de hal kan ook gebruikt worden voor lichttoetreding, beluchting, zonnecellen en zonnecollectoren. De hal heeft een maximale hoogte van 14 m. Aan de weg- en industriezijde steken delen uit die benut kunnen worden voor kantoren, showroom en kantine. Dit kan dienen als visitekaartje voor Floor – Nootboom.

4.3 Ruimtelijke- en beeldkwaliteit

De kwaliteit van het gebied wordt bepaald door uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke, verkeerskundige en milieukundige karakteristiek.

Ruimtelijke karakteristiek

Binnen het plangebied wordt het volgende ruimtelijke beeld nagestreefd:

- inpassing bedrijventerrein in het groene gebied tussen industriegebied en het dorp Alverna;
- "groene uitstraling" met bebouwingsaccenten.

Verkeerskundige karakteristiek

Ten aanzien van de verkeerskundige situatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De functies binnen het plangebied dienen te voorzien in parkeren op eigen terrein. Daarbij dient te worden voldaan aan de normen zoals die zijn opgenomen in de CROW publicatie 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering' van juni 2003. Indien deze publicatie gedurende de geldingsduur van dit plan wordt geactualiseerd dan wel wordt vervangen door een andere algemeen geaccepteerde standaard, dan dient voldaan te worden aan de nieuwe normering;
- Aansluiting op Havenweg;
- Bij nieuwe functies dient de verkeersaantrekkende werking te worden afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Milieuaspecten

Er worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen toegevoegd. Er zijn geen veiligheidszones van toepassing op het bedrijfsterrein, noch brengen functies die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hindercirkels of veiligheidszones voor de omgeving met zich.



Aanzicht en vogelvlucht vanaf Havenweg

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Zonering

Zonering bedrijventerrein

In dit bestemmingsplan zijn geen “grote lawaaimakers” toegestaan. Grote lawaaimakers zijn bedrijven die vallen onder de artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer. Dit zijn de voormalige categorie A-inrichtingen uit de Wet geluidhinder (art. 41 Wgh). Onderhavig bestemmingsplan hoeft dan ook niet gezoneerd te worden.

Zonering bedrijven

Bij de afstemming tussen bedrijven en woongebieden wordt meestal uitgegaan van afstand houden. Ter beoordeling daarvan wordt gebruik gemaakt van de uitgave van de VNG ‘Bedrijven en Milieuzonering’. De daarin opgenomen bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in categorieën. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, uitgedrukt in een afstand per milieuaspect van het bedrijf tot aaneengesloten woonbebouwing. Met inachtneming van de afstand wordt hinder in beginsel uitgesloten of in ieder geval tot een aanvaardbaar niveau beperkt. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk gewenste afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Het maatgevende hinderaspect bij Floor – Nootboom is geluid, daarvoor geldt een afstand van 200 meter, uitgaande van de kwalificatie als aanhangwagen- en opleggerfabriek. Een gemotiveerde afwijking van de afstanden is mogelijk. In het kader van gemotiveerd afwijken is door SIGHT adviseurs voor milieu en landschap onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van het nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing van Floor – Nootboom (Bijlage: Rapport P080049 / 6-3-2009).

Ten eerste geldt dat de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied in hoofdzaak het stallen van gereed product, het rijklaar maken ervan en het repareren (service en onderhoud) van reeds rijdend materieel betreft. Ook zal er een huurvloot worden gestald. Van daadwerkelijke fabricage en assemblage zal ter plaatse geen sprake zijn. De wel te ondernemen activiteiten hebben een aanzienlijk beperktere geluidsproductie. Ook de omgeving is van invloed op de afweging. De omliggende bebouwing categoriseert niet als een rustige woonwijk. Tegelijkertijd is de zeer drukke doorgaande Graafseweg in en om het plangebied van overheersende invloed op de geluidsbeleving.

Voor de bedrijven nabij de woonwijken van Wijchen geldt dat alleen categorie 1, 2 en 3 is toegestaan. Met deze zonering is in dit bestemmingsplan rekening gehouden. In het plangebied worden bedrijven geweerd die een hogere categorie hebben dan 3. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkele vrijstaande woningen. De kortste afstand tot een clustering van woningen is op meer dan 100 meter.

Hemelsbreed is op korte afstand van het plangebied een burgerwoning gelegen. Het perceel is volledig ommuurd (vermoedelijk met name vanwege de geluidhinder van de Graafseweg) zodat daarmee een belangrijke buffer tegen de belangrijkste mogelijke vorm van hinder (geluid) is gegeven. Of er afgeweken kan worden van de afstand is echter niet afhankelijk van deze muur, want doordat de bedrijfsbestemming slechts kan worden gerealiseerd nadat de groenbestemming en de dubbelbestemming groen/bedrijvigheid zijn opgericht. Daarmee is ook door het bedrijf een zodanige buffer gecreëerd dat de maatgevende afstanden aanzienlijk kunnen worden gereduceerd.

Uit het door SIGHT adviseurs voor milieu en landschap uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarden voor nieuwe inrichtingen, zoals vermeld in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 1998 ruimschoots wordt voldaan. Het door SIGHT uitgevoerde akoestisch onderzoek dient als motivatie om af te wijken van van categorie 4.1 en de bijbehorende afstand van 200 meter. Voorgesteld wordt als bijbehorende afstand uit te gaan van 100 meter.

5.2 Geluid

Geluidsbeleid gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen heeft in januari 2009 haar kadernota geluid vastgesteld. In deze nota heeft de gemeente haar visie en beleidskaders vastgesteld om het akoestisch klimaat binnen haar gemeente te waarborgen. Floor trailers is gelegen op het ongezoneerde industrieterrein Oost. Voor dit industrieterrein is geen apart beleid opgesteld. Wel is er een en ander vastgesteld over woningen op het industriegebied en over het algemeen beleid voor onder andere industrielawaai.

Akoestische gevolgen

SIGHT adviseurs voor milieu en landschap heeft onderzoek gedaan (Bijlage: rapport P080049/6-3-2009) naar de akoestische gevolgen van het nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing van Floor – Nooteboom. In het onderzoek is gewerkt met twee rekenmethodes om zodoende een prognose te maken van de mogelijk optredende geluidniveaus bij de omliggende woningen. Conclusie is dat aan grenswaarde voor nieuwe inrichtingen van 50 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan. Aangezien reparatiewerkzaamheden (de hoofdactiviteit in de bedrijfsbebouwing) binnen zullen plaatsvinden, kan aan de grenswaarden voor de dag, avond en nachtperiode ruimschoots worden voldaan.

Spoorweglawaai

Voor spoorweglawaai geldt op grond van de Wet Geluidhinder een onderzoekszone van 200 meter aan weerszijden van de spoorweg. Het plangebied ligt op circa 750 meter afstand van de spoorweg, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Door NIPA Milieuconsultancy B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van het rapport (d.d. 18 juni 2008, project: 08.10460) zijn als volgt:

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied aan de Havenweg te Wijchen, kadastraal bekend onder gemeente Wijchen, sectie B, nummer 2819, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de voorgenomen ontwikkelingen van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

5.4 Water

Europees waterbeleid: Kaderrichtlijn Water

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap Rivierenland richting gevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan.

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is een bindende Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. Er wordt onder andere geregeld dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer.

Landelijk waterbeleid: Watertoets

De watertoets is vanaf november 2003 opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985

(Bro). Hierin werd de watertoets wettelijk verplicht gesteld voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Een opvallende wijziging in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is dat de provinciale goedkeuringsbevoegdheid verdwijnt en daarmee vervalt een belangrijk vangnet voor onvoldoende doorlopen watertoetsprocedures. Verder zijn de procedures in de Wro aanmerkelijk ingekort. De nieuwe werkwijze brengt met zich mee dat provincie, waterbeheerders en gemeenten zich pro-actief moeten gaan opstellen. Voor het watertoetsproces betekent dit dat er meer accent op het (niet-formele) voortraject komt te liggen.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan opnieuw voorgeschreven. Dit is te vergelijken met het vroegere artikel 10 BRO overleg.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in en waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten oppervlakte- als grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

In dit plan gaat het vooral om de omgang met hemelwater- en vuilwaterafvoer.

Provinciaal waterbeleid: Streekplan Gelderland 2005

Ten aanzien van water is in het Streekplan Gelderland 2005 het volgende beleid opgenomen:

- ruimte reserveren voor water;
- rekening houden met extreme rivierafvoeren;
- water vasthouden – bergen – afvoeren;
- water niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruiken en schoonmaken.

Door klimatologische veranderingen zal in een aantal gebieden de grondwaterstand hoger worden. In de risicogebieden voor wateroverlast als gevolg van een toenemende fluctuatie van de grondwaterstand dienen gemeenten in hun ruimtelijke plannen de kansen op wateroverlast te beperken.

Provinciaal waterbeleid: Waterhuishoudingsplan 2005 – 2009

Het waterbeleid van de provincie staat in het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het valt uiteen in beleid voor de lange en middellange termijn, en maatregelen die in de planperiode 2005-2009 genomen worden.

De hoofdlijnen van de lange termijn tot 2030:

- veiligheid tegen hoogwater;
- droge voeten en water voor droge tijden;
- natte natuur;
- schoon water in gebieden;
- schoon water uit de kraan.

Voor de middellange termijn tot 2015 is het beleid gebiedsgericht uitgewerkt in drie onderdelen:

- Provinciebreed basisbeleid;
- Aanvullend beleid in actiegebieden;
- Gebiedsgericht grondwaterbeheer.

Het Waterhuishoudingsplan hanteert de volgende uitgangspunten:

- vasthouden – bergen – afvoeren, met de nadruk op het vasthouden van water;
- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;

- in nieuwe stedelijke uitbreidingen worden regenwater en afvalwater gescheiden afgevoerd;
- elke verandering van het rioolstelsel (door stadsvernieuwing, renovatie van weg en riool enz.) leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- binnen het stedelijk gebied is het doel om het chemische bestrijdingsmiddelengebruik en het gebruik van uitlogende bouwmetalen terug te dringen;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; - geen effecten bij (ondergronds) bouwen.

Beleid Waterschap Rivierenland

In de regio is het Waterschap Rivierenland de waterbeheerder. Het Waterschap dient daarom goedkeuring te verlenen aan de omgang met het vuilwater (DWA) en het schoonwater (HWA). Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in de Strategienota 2006-2009 (2006) met als belangrijkste beleidspunten een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren als gevolg van ruimtelijke ingrepen.

Op 31 oktober 2008 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland het Ontwerp-Waterbeheerplan voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Dit plan zal in de loop van 2009 definitief worden vastgesteld. Ook in dit Waterbeheerplan is opgenomen dat het waterschap er bij ruimtelijk ontwikkelingen naar streeft dat minimaal het stand-still beginsel wordt toegepast. Dit betekent dat de waterhuishouding als gevolg van bestemmingsplannen niet mag verslechteren.

Gemeentelijke waterbeleid: Waternota

In november 2003 is de gemeentelijke Waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. De gemeente maakt in het kader van de watertoets in overleg met de waterbeheerder een vertaalslag naar de concrete plansituatie.

Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: veiligheid (waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater), waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (afstemmen watersysteem en grondgebruik, versterken cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde) en communicatie (samenwerken met betrokkenen, zoals waterschap).

Uitgangspunt in het waterbeleid is dat gebiedseigen water zoveel mogelijk wordt vastgehouden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Alleen schoon hemelwater infiltreert rechtstreeks in de bodem. Bij hemelwater afkomstig van wegen dat door het verkeer verontreinigd kan zijn, eist het waterschap een bodempassage, zodat verontreinigingen in de bodem achter blijven en niet in het oppervlaktewater terecht komen.

Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watervanangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de 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.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het stedelijk gebied op de rivierduingronden. De maaiveldhoogte is circa 8-9 m+NAP. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand. De gemiddeld hoogste

grondwaterstand GHG is circa 6-6,5 m+NAP, de gemiddeld laagste grondwaterstand GLG is eveneens circa 6-6,5 m+NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 2-2,5 m-mv.

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied zijn geen A- en B-watgangen of open water aanwezig. Op circa 80 m ten oosten van het plangebied is een A-watgang gelegen, ten zuidwesten van het plangebied een vijver.

Regen- en afvalwatersysteem

Het plangebied is gerioleerd door middel van een vrij verval riolering. Aan de oostzijde grenzend aan het plangebied ligt een bergingskelder met overstort op de nabijgelegen A-watgang.

Ecosysteem

Het ecosysteem heeft geen bijzondere waarde. Een nat ecosysteem is niet aanwezig. De A-watgang ten oosten van het plangebied maakt deel uit van een beïnvloedingsgebied van ecologisch waardevol water, te weten het Wijchens ven (HEN-water, hoog ecologische doelstelling). Voor deze watgang geldt daarom een bufferzone van 10 m.

Knelpunten en mogelijkheden

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gezien de relatief hoge ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de drooglegging of ontwatering verbeterd. aan te leggen open water in stedelijk gebied wordt voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en berging van water

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hierbij wordt een balans gevonden tussen vasthouden, bergen en afvoeren van water. Transport en bewerking van schoon hemelwater wordt vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen.

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. bodeminfiltratie, 2. vertraagde afvoer naar een berging in oppervlaktewater, 3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 4. afvoeren via gemengd rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer); ofwel niet-aankoppelen van hemelwater op de riolering. Gezien de bodemsamenstelling en grondwaterstanden biedt het plangebied waarschijnlijk goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. In instantie dient te worden bekeken in hoeverre hemelwater afkomstig van daken, wegen en overige verharding kan worden afgekoppeld en geïnfilteerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. is van belang dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie Waterkwaliteit). De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden berekend.

Conform het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak >500 m² in stedelijk gebied compensatieplichtig. De extra hemelwaterafvoer dient te worden gecompenseerd door de aanleg van voldoende infiltratie- of retentievoorzieningen. Het bouwplan is compensatieplichtig.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken alleen afgevoerd via een bodempassage (bijvoorbeeld filter of wadi). Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

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. Het is van belang hiermee in het bouwplan rekening te houden.

Natuur

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan.

De natuur in het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Bij nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Beleving

Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door aanleg van gootjes.

Huidige situatie plangebied

Bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Wijchen" (1962)

Het plangebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Wijchen" (1962). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Actieve Recreatie'. Voor deze bestemming gelden de volgende voorschriften:

Op de gronden, aangewezen voor actieve recreatie mogen uitsluitend worden opgericht niet voor bewoning noch voor de uitoefening van een bedrijf bestemde gebouwtjes, welke dienstbaar zijn aan de aan de grond gegeven bestemming als kleedgebouwtjes, bergschuurtjes voor gereedschappen, een tribune e.d.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat er op het perceel bebouwings- en verhardingsmogelijkheden mogelijk zijn. Het daadwerkelijk te verharden oppervlak door bebouwing, aanleg van paden en onder andere parkeerplaatsen is niet aangegeven. Aangezien in de voorschriften wordt gesproken van de bouw van tribunes, wordt aangenomen dat het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid biedt aan het verharden van de bestemming 'Actieve Recreatie' met 10% verharding. Voor het plangebied betekent dit dat circa. 4.080 m² verhard oppervlak mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan.

Toekomstige situatie plangebied

Het planvoornemen is het creëren van een modern en multifunctioneel bedrijventerrein. Hierbij bestaat de kern van het bedrijf uit een hal van ongeveer 90 x 230 x 14 m (B x L x H). Op de randen van het plangebied wordt een groene wal aangelegd. In deze groene wal worden parkeerplaatsen voor de werknemers, stallingsplaatsen voor trailers en bedrijfsruimte gebouwd. Het binnenterrein zal worden ingericht als stallingsplaats voor trailers en vrachtwagens. De daken van de hal en de groene wal worden als buffer-, groene zone ingericht. Dit betekent dat het dak van de hal, de grond wal en de overkappingen in de groene wal worden uitgevoerd in gras- en/of sedum. Het voordeel van de gekozen dakbedekking is niet beperkt tot de uitstraling van het plan. De graswallen / -daken en sedumdaken absorberen en houden water vast. Hierdoor wordt hemelwater vertraagd afgevoerd en komt het niet direct in de waterbergingsvoorziening of het rioleringsstelsel terecht. De uiterste buitenrand van het plangebied zal behouden blijven als houtwal.

Voor de verharding van de wegen en parkeervakken zal gebruik worden gemaakt van een waterpasserend bestratingssysteem, zoals het Porodur BKK®-bestratingssysteem. Een dergelijk waterpasserend verhardingssysteem bergt en infiltreert hemelwater, waarna dat water vertraagd wordt afgevoerd. Het voordeel van het Porodur BKK®-systeem, dat gebruikt maakt van Porodur® lava, is dat het geïnfiltreerde water in geval van vervuiling wordt gezuiverd.

Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte gereserveerd voor een waterbergingsgebied. Het waterbergingsgebied heeft een oppervlakte van circa 2127,5 m² (185m x 11,5m). Het planvoornemen is om op deze locatie open water aan te leggen in de vorm van een natuur vriendelijke vijver. De vijver wordt aangelegd met een talud 1:3 (Bijlage 2: Variant 1) waardoor een maximale diepte van 1,9 meter mogelijk is. De vijver krijgt daardoor een maximale bergingscapaciteit van circa 1347 m³. In bijlage 2 zijn nog 2 mogelijke varianten opgenomen met een respectievelijke bergingscapaciteit van 1847 m³ (Variant 2) en 1851 m³ (Variant 3). Zowel variant 2 als variant 3 hebben dezelfde breedte als variant 1. Het verschil tussen de varianten is de steilheid van het talud en de aanwezigheid van oppervlakte water. Waarschijnlijk worden de 3 varianten allen in het eindelijke ontwerp gebruikt. Doordat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) 2 tot 2,5 meter onder het maaiveld ligt zal de vijver onder normale omstandigheden weinig tot geen water bevatten.

Compensatieplicht

Zoals reeds eerder is vermeld is er voor het planvoornemen een compensatieplicht. Het totale planvoornemen heeft een verhard oppervlak van circa 29550 m². Deze verharding is te verdelen in wegverharding (circa 12940 m²) en grondwal / bebouwing (16610 m²). Dat betekent een toename in verharding met ca. 25470 m². Doordat de toename groter is dan 500 m² geldt in deze een compensatieplicht.

Voor de berekening van de compenserende waterberging wordt gebruik gemaakt van de vuistregel, zoals beschreven in de brochure 'Partners in water, De watertoets in Rivierenland'. De vuistregel houdt in dat per hectare verharding 436 m³ waterberging moet worden gecreëerd, mits er geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. In het plangebied is geen kwelproblematiek. Voor het plangebied betekent dit dat bij een toename van 2,547 hectare circa 1110 m³ waterberging moet worden gecreëerd.

In het plangebied is een waterbergingsgebied aangewezen waar een vijver wordt gerealiseerd met een maximale bergingscapaciteit van circa 1347 m³ (Bijlage 2: Variant 1). Doordat deze doorgaans weinig tot geen water bevat, voldoet deze als bergingsvoorziening voor het planvoornemen.

Overleg met waterbeheerder

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota, overleg met de gemeente en nader overleg met de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland) in het kader van de watertoets.

Conclusie Watertoets

Een belangrijke eis van het Waterschap Rivierenland is dat er voldoende compensatie moet plaatsvinden ingeval van toename van verhard oppervlak in het plangebied. Dit vloeit voort uit het beleid van het waterschap. Het planvoornemen voorziet in de eisen van het Waterschap door op een verantwoorde wijze om te gaan met droogwaterafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA). Voor de droogwaterafvoer worden de bedrijfsgebouwen aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De daken en de grondwallen hebben een waterabsorberende werking. Hierdoor zal het water van de daken vertraagd worden afgevoerd. De wegen en bestrating zal worden uitgevoerd in een waterpasserende bestrating. Onder deze bestrating zal het hemelwater worden gezuiverd en vertraagd worden afgevoerd. Het afgevoerde en gezuiverde water zal terecht komen in de nieuw aan te leggen vijver aan de zuidzijde van het plangebied. De vijver wordt in het bestemmingsplan opgenomen als waterbergingsgebied. De vijver heeft voldoende waterbergingscapaciteit om te voldoen aan de compensatieplicht zoals beschreven in de Watertoets.

Het plangebied biedt mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het verhard oppervlak toeneemt. Doordat het hemelwater neerkomt op wegen, parkeerplaatsen en terreinverharding kan het water worden verontreinigd. Het plan voorziet in de aanleg van waterpasserende bestrating met zuiveringssysteem. Het verontreinigde water wordt hierdoor gezuiverd en vertraagd afgevoerd. Passende maatregelen zoals het aanbrengen van een bodempassage zijn hierdoor noodzakelijk. Ook het water dat valt op de daken en grondwallen zal vertraagd worden afgevoerd naar het waterbergingsgebied.

Hiermee voldoet het planvoornemen aan de eisen zoals deze worden gesteld voor de Watertoets.

5.5 Archeologie

Inleiding

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 September 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de gekende en ongekende archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijke planproces en daarmee rekening te houden.

Hiervoor heeft de gemeente Wijchen een archeologische beleidsadvieskaart ter beschikking, waarvan een uitsnede is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt in:

- archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven en waarvoor een straal van 50 meter rondom als vindplaatsbegrenzing wordt gehanteerd.
- archeologische verwachtingsgebieden (gebieden met een middelmatige of hoge archeologische verwachting waar geen waarden bekend zijn, maar deze wel worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken)

Indien bij ruimtelijke ontwikkelingen behoud niet mogelijk is (bijvoorbeeld door middel van planaanpassing) dient tijdig en ruim voorafgaande aan de geplande bodemverstoringen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ten aanzien van de mogelijkheid tot ontheffing van een archeologische onderzoeksplicht gelden de volgende randvoorwaarden:

Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk als de geplande bodemingreep dieper is dan 30 cm – maaiveld én het oppervlak van deze ingreep groter is dan 30 m² voor archeologische gebieden, dan wel 60 m² voor archeologische verwachtingsgebieden.

Kleinere bodemingrepen behoeven in principe geen archeologisch onderzoek. Daarnaast is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen in reeds bestaande bodemverstoringen in het bijzonder:

- het graven van leidingsleuven in reeds bestaande leidingsleuven;
- vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- uitbreiding van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering.

Plangebied

Op de archeologische beleidsadvieskaart van Wijchen heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten zuiden en (zuid)westen van de betreffende locatie zijn op verschillende plaatsen vondsten (o.a. urnen en crematieresten) gedaan, die waarschijnlijk te maken hebben met een grafveld uit de vroege ijzertijd, een zogenaamd urnenveld.

Uitkomsten archeologisch onderzoek

Archeologisch bureau Steekproef B.V. heeft in opdracht van Floor een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd op 2 juni 2008. De rapportage (juni 2008, rapport 2008-06/01) maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Uit deze rapportage volgt dat er binnen het plangebied geen sprake (meer) is van een intacte bodemopbouw en er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Waargenomen baksteenfragmenten waren zo recent van aard dat deze archeologisch gezien, niet interessant genoeg waren voor verder onderzoek. Voorts zijn binnen het plangebied geen vondsten gedaan die met bewoningssporen uit het Neolithicum/vroege bronstijd

en de Romeinse tijd (of andere perioden) kunnen worden geassocieerd. Het rapport stelt vast dat het thans niet wetenschappelijk verdedigbaar is om beperkende of beschermende maatregelen te treffen. Een vervolgonderzoek wordt niet geadviseerd.

5.6 Ecologie

Natuurbeschermingswet

Met de inwerking treding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De NB-wet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt op meer dan 4km van een, door de NB-wet beschermde, Natura 2000-gebied. Gezien de afstand doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhouding van deze gebieden.

Flora- en faunawet

De bescherming van is soorten geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. De doelstelling van de FF-wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Deze wet omvat zo'n 1.000 van de 40.000 in Nederland voorkomende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de FF-wet is een zorgplicht opgenomen. Hierin moet iedereen voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat ieders handelen of nalaten dat negatieve gevolgen voor flora en/of fauna veroorzaakt, verplicht achterwegen gelaten moet worden, voorzover dit in alle redelijkheid kan worden gevraagd. Daarnaast moeten alle maatregelen genomen worden die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om negatieve gevolgen te beperken of ongedaan te maken, voorzover deze gevolgen niet kunnen worden voorkomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing is verleend. De initiatiefnemer neemt de zorgplicht, voor zover aan de orde, in acht door bij de start van de bouw zoveel mogelijk rekening te houden met het broedseizoen met betrekking tot omliggende bomen.

Gezien de gegevens van het natuurloket zijn er vanuit vaatplanten geen bijzondere waarden te verwachten. Gezien de huidige terreinsituatie en terreingebruik zijn er geen bijzondere waarden te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet is, mits wordt voldaan aan de zorgplicht, dan ook niet nodig.

Ecologische hoofdstructuur

Op de streekplan kaart is te zien dat het plangebied buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) valt. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de kernkwaliteiten van de EHS. Ook op beschermde natuurmonumenten, wetlands, nationale landschappen of nationale parken heeft het voornemen geen invloed. Deze liggen allen op meer dan 4 km afstand. Een nadere beoordeling is niet nodig.

5.7 Luchtkwaliteit

De Rapportage luchtkwaliteit 2006 betreft een jaarreportage van de gemeente Wijchen over het jaar 2006 (datum publicatie: 27 juni 2007). Hierin wordt nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs gemeentelijke, provinciale en rijkswegen.

In de buurt van het plangebied komen overschrijdingen van de PM₁₀ 24 uursnorm voor bij de Christiaan Huygensstraat en de Graafseweg. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in de gemeente niet overschreden.

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Volgens de Handreiking "Niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) hoeft er geen luchtkwaliteitsberekening gemaakt te worden indien een project geen gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Bijvoorbeeld als een project niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies.

De uitbreiding van het bedrijventerrein leidt niet tot een toename van bedrijvigheid en verkeersintensiteiten op de genoemde wegen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie vinden reeds vervoerbewegingen plaats op en richting het plangebied. Het aantal vervoersbewegingen zal nagenoeg gelijk blijven. Er is met name sprake van het herstructureren van het bedrijfsproces waardoor voor het gehele Floor – Nooteboom terrein een efficiëncyslag gemaakt wordt. De herstructurering van het terrein is gebaseerd op met name het verplaatsen van de parkeer- en stallingsfunctie, alsmede de reparatie en onderhoudsfunctie van het Floor – Nooteboomterrein naar het Havenwegterrein, waarna op het Floor – Nooteboomterrein het productieproces kan worden geoptimaliseerd. Op zichzelf brengt deze herstructurering geen toename van verkeersbewegingen met zich. Niet is beoogd om met de ontwikkelingen op het Havenwegterrein extra verkeer aan te trekken. Naar verwachting zal door de herstructurering de bereikbaarheid en de doorstroming van het verkeer verbeterd kunnen worden, omdat er nu op het Floor – Nooteboomterrein minder vervoersbewegingen plaatsvinden (verplaatsingen op het terrein zelf zijn aan de orde van de dag). De inrichting van het Havenwegterrein leidt niet tot een verhoging van de concentratie benzeen in de lucht. Ook de concentratie PM10/NO2 neemt niet toe, maar kan zelfs afnemen.

Volgens het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), artikel 3, dient bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zowel het verkeer van en naar de inrichting als het daar redelijkerwijs te verwachten verkeer van overige inrichtingen te worden beschouwd. Omdat het nieuw aan te leggen perceel direct naast het bestaande perceel van het bedrijf is gelegen zal de verplaatsing van een deel van de bedrijfsactiviteiten naar de nieuwe locatie geen toename geven in de achtergrondconcentraties zoals opgenomen in de GCN (generieke concentraties Nederland). Voor 2007 is de achtergrondconcentratie PM10 voor het betreffende perceel (x,y-coördinaten 181.240,255 resp. 425.673,246) vastgesteld op 28 µg/m³ (GCN-kaart). Voor 2010 wordt zelfs een achtergrondconcentratie van 26,3 µg/m³ aangegeven. Ook al zouden er enkele vervoersbewegingen extra ontstaan als gevolg van de uitbreiding van de inrichting, dan nog is het onwaarschijnlijk dat de grenswaarden voor fijnstof hierdoor wordt overschreden. Daarbinnen mag het 24-uursgemiddelde tot 35 maal per jaar worden overschreden. Vooralsnog is er geen aanleiding te veronderstellen dat dat door de voorgenomen plannen het geval zal zijn. Door het planvoornemen juist op deze locatie te realiseren worden langere transportafstanden voorkomen. Op elke andere locatie nemen de transportafstanden toe en daarmee ook de uitstoot.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat geen sprake zal zijn van een toename van de luchtverontreiniging als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Een luchtkwaliteitsberekening wordt niet nodig geacht.

Hoewel in het project NIBM is, is door Sight adviseurs voor milieu en landschap b.v. een luchtkwaliteitsberekening gedaan (bijlage :Memo d.d. 6 maart 2009 met kenmerk Floor Wijchen - P080049 / Luchtemissie). Deze bevestigt dat het project geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Op 7 augustus 2007 hebben Burgemeester en Wethouders de beleidsnotitie 'Externe veiligheid; hoe veilig wil de gemeente Wijchen zijn?' vastgesteld. Doel van dit beleid is om in kaart te brengen welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Wijchen aanwezig zijn en hoe met deze (en toekomstige) risico's om gegaan dient te worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico en het plaatsgebonden risico te overwegen.

De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan activiteiten die de risico's veroorzaken. In het beleid maakt de gemeente keuzes die de vorm hebben van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambitie. De gemeente Wijchen streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie, waarbij;

- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente Wijchen goed in beeld zijn gebracht en iedereen zich bewust is van van de aanwezige risico's;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's;
- communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn in geval van een calamiteit.

Voor wat betreft gebieden die vallen binnen het gebiedstype bedrijvigheid categorie 1, waartoe het plangebied dient te worden gerekend, houdt de uitwerking van het ambitieniveau, het volgende in:

Ambitie plaatsgebonden risico

- Binnen een PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan, waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van aanpak van de risicobron en geschikte alternatieve locaties;
- In nieuwe situaties dienen de PR 10-6 contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Ook wanneer deze contour binnen de inrichtingsgrens valt, besteedt de gemeente veel aandacht aan het treffen van bronmaatregelen.

Ambitie groepsrisico

Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen. Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits:

- invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, zoals opgenomen in het BEVI, waarbij aandacht wordt besteed aan mogelijke maatregelen om de zelfredzaamheid en rampenbestrijding te bevorderen;
- bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute hoogte van het groepsrisico, maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als richtwaarde beschouwd. Slechts een geringe overschrijding kan incidenteel en gemotiveerd op basis van zwaarwegende argumenten geaccepteerd worden.

Spoorwegvervoer gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn van Nijmegen naar 's -Hertogenbosch. In een brief van Prorail (2006) aan de gemeente wordt aangegeven dat op dit moment en in de toekomst (2010) geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer per spoor door Wijchen zal plaatsvinden. Dit is een direct gevolg van de aanleg van de Betuweroute. In verband hiermee kan worden aangenomen dat er met betrekking tot externe veiligheid vanwege het railverkeer geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan bestaan.

Wegvervoer gevaarlijke stoffen

Op dit moment bestaan geen specifieke risicovolle aandachts- of knelpunten voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. In het kader van de uitvoering van de beleidsnotitie 'Externe veiligheid; hoe veilig wil de gemeente Wijchen zijn?' zal de gemeente de wenselijkheid onderzoeken van een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

LPG-tankstations

Op het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied bevinden zich twee verkooppunten van motorbrandstoffen voor het wegverkeer waar ook LPG wordt verkocht. Deze stations vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Gezien de afstand van circa 500 en 700 meter tot het plangebied levert dit geen problemen op.

Gasbuisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen gasbuisleidingen die in het kader van externe veiligheid een plaatsgebonden risicocontour hebben.

5.9 Geur

Sinds 1995 zijn er geen algemene, landelijk erkende normen (meer) voor geur van bedrijven. Het rijksbeleid sinds 1995 is verwoord in een brief van de toenmalige Minister van VROM (d.d. 30 juni 1995) die integraal is opgenomen in de Nederlandse Emissierichtlijn Lucht (NeR). Het geurbeleid wordt thans niet meer bepaald door het al of niet aanwezig zijn van een geurbelasting maar door het optreden van hinder.

Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen - denk aan nieuwvestiging en uitbreiding van milieubelastende en milieugevoelige functies - geldt het uitgangspunt dat nieuwe hinder dient te worden voorkomen. Nieuwe woningbouwlocaties dienen op een zodanige afstand van stankbronnen te worden gepland - dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder te verwachten is. De locaties van nieuwe bedrijventerreinen dienen ten opzichte van woningen ook aan dit uitgangspunt te voldoen. Dit uitgangspunt wordt als volgt genuanceerd (brief toenmalige Minister van VROM (d.d. 30 juni 1995): *'Binnen de contour van het hinderniveau (uitgedrukt in ge/m3) dat acceptabel wordt geacht, past een duidelijke terughoudendheid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen tenzij op basis van een gedegen analyse van de lokale problematiek een andere afweging wordt gemaakt'*. Deze nuancering bevordert de lokale beleidsruimte.

Aanhangwagen- en opleggerfabrieken hebben een milieucategorie van 4.1 en een bijbehorende afstand van 30 meter voor geur. Binnen een straal van 30 meter van het bedrijf bevinden zich geen geurgevoelige functies.

5.10 Duurzaam bouwen

Het bouwplan is gebaseerd op de principes van duurzaam bouwen. Het gebouw en het terrein zijn multi-functioneel en flexibel te gebruiken. Bij het bouwsysteem en materiaalkeuze is rekening gehouden met de principes van Industrieel Flexibel en Demontabel Bouwen. Hout, keramische materialen, glas en groene gevels en daken zullen samen een innovatief bedrijfsgebouw vormen. Bij het totaal ontwerp is veel rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. De groene wallen zijn met sedum en gras bekleed. De wallen zijn binnen gedeeltelijk hol en te gebruiken voor (buiten) opslag en parkeren. Er is hier sprake van dubbel ruimte gebruik. De bebouwing, de verharding en het watersysteem vormen samen een integraal geheel.

Het hoofdgebouw zal, na vaststelling van het bestemmingsplan, te zijner tijd nader uitgewerkt worden. Voor de werkplaats en cursusruimten zal onderzocht hoe het water, energie- en watergebruik zo beperkt mogelijk kan zijn. Er wordt gedacht aan combinaties van glas en photo voltaïsche cellen. Mogelijk kan een deel van het dak voorzien worden van zonnecellen. Bij een eventuele wasvoorziening kan worden aangesloten op het watersysteem.

6 TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Planopzet

Bij de opstelling van het plan is primair als uitgangspunt genomen dat ruimte gegeven dient te worden aan de ambities van Floor – Nooteboom. Een tweede uitgangspunt is echter dat de functie als (groene) buffer tussen bedrijventerrein en het dorp Alverna behouden blijft. Deze uitgangspunten moeten leiden tot een innovatief bedrijfsterrein. Dit alles binnen de bestaande milieuregelgeving en met respect voor de bebouwing en het gebruik van de omgeving. Het eindresultaat moet een vergroting van de stedenbouwkundige kwaliteit en functionaliteit van het gebied betekenen.

6.2 Plansystematiek

De regels richten zich op de voor het plan essentiële uitgangspunten en bieden enige flexibiliteit ten aanzien van de bouwplanontwikkeling. Gezien de gevoelige ligging van het plangebied is in dit geval de flexibiliteit sterk ingeperkt. Er worden een duidelijke randvoorwaarden geschapen voor de bouw en het gebruik van de grond.

De systematiek is zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

6.3 Bestemmingen

Algemeen

In combinatie met de planregels krijgen de bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart de precieze juridische betekenis.

De inleidende regels staan in het eerste hoofdstuk. In artikel 1 staan de gehanteerde begrippen gedefinieerd. Het gaat daarbij vooral om begrippen die cruciaal zijn voor een nauwkeurige afbakening van de werkingssfeer van het bestemmingsplan. De andere in de regels gehanteerde begrippen hebben geen andere betekenis dan in het normale spraakgebruik. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze gemeten moet worden. In de bestemmingsregels (hoofdstuk 2) wordt in de artikelen de juridische uitwerking gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht. In hoofdstuk 3 en 4 zijn algemene regels, overgangs- en slotregels opgenomen.

Bedrijventerrein (BT artikel 3)

Het huidig maaiveld wordt in stand gehouden. Er wordt geen perceelsverlaging toegepast. De bebouwing wordt maximaal 14 meter hoog (middenpunt dak), bestaande uit bedrijfshal/kantoor overeenkomstig het nieuwe bestemmingsplan.

Gemengd (GD artikel 4)

Hierin wordt de verhoging van het maaiveld door de aanleg van een talud vastgelegd van max. 12 meter hoog, bestaand uit een grondwal en gedeeltelijk (op het Bedrijventerrein gerichte) gebouw of bouwwerk onder gebogen maaiveld. Het niveau onder gebogen maaiveld kan worden aangewend voor bedrijfsdoeleinden (bijvoorbeeld als parkeerterrein/stalling van eind- en halffabricaten).

Groen (G artikel 5)

Hierin wordt de omliggende beplanting en waterpartijen vastgelegd, met aan de Havenweg een aantal ingangen.

Waterbergingsgebied (WS-WB dubbelbestemming, artikel 6)

De dubbelbestemming is toegekend ten behoeve van waterberging.

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding (voorheen plankaart) zijn de bestemmingen en de aanduidingen aangegeven voor het plangebied.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Voordat bestemmingsplan 'Floor Havenweg Wijchen' rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente past daaraan voorafgaand haar eigen inspraakverordening toe.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze fase vindt plaats overleg met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn;
2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (artikel 3.8 Wro);
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Wijchen;
4. Terinzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak

Op 17 juni 2009 is er voor omwonenden een informatieavond gehouden. Daaraan voorafgaand was er al één reactie van twee personen binnengekomen. Zij verwijzen naar de strijdigheid met regionaal beleid, vrezende geluidhinder en aantasting van het woongenot. Ook zijn er bedenkingen bij de opzet van de onderzoeken en de handhaafbaarheid van de inpassingsmaatregelen. De initiatiefnemer heeft aangeboden om de verschillende opmerkingen met de betrokken deskundigen en de sprekers door te nemen. Dit is echter afgewezen door de indieners van de inspraakreactie. Het ging daarbij ondermeer over het aanbod de geluidssituatie qua verkeer en hinder van bedrijven voor en na de realisatie van het plan in beeld te brengen. In het geluidsonderzoek is dit nader uitgewerkt.

Daarnaast is overleg gevoerd met de Kamer van Koophandel en de bedrijvenvereniging Wijchen-Oost. Deze steunen het initiatief.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De VROM-inspectie heeft in haar brief van 9 oktober 2009 aangegeven geen opmerkingen te maken gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Waterschap Rivierenland heeft per brief van 27 augustus 2009 laten weten dat het bestemmingsplan conform de eisen en wensen van het waterschap is opgesteld. Er is geen ontheffing op de Keur van het waterschap vereist.

In de brief van 7 december 2009 heeft de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aangegeven dat Floor-Nooteboom op grond van haar aard en omvang te typeren is als een bedrijf dat in principe op een regionaal bedrijventerrein gevestigd moet worden. Het bedrijf is thans gevestigd op een lokaal bedrijventerrein. Wanneer geen verdere uitbreidingsbehoefte bestaat, kan het bedrijf op het lokale bedrijventerrein gevestigd blijven. Lokale bedrijventerreinen zijn uitsluitend bedoeld voor verplaatsing en nieuwvestiging van kleinschalige lokale bedrijven en om beperkte groei van lokale bedrijven te kunnen opvangen.

Op grond van het Regionaal Plan 2005-2020 wordt binnen de stadsregio gestreefd naar vestiging van regionale bedrijven op de daarvoor bestemde regionale bedrijventerreinen. Voor verdere ontwikkeling moet Floor-Nooteboom verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein waarbij Bijsterhuizen het meest voor de hand liggende terrein is.

Per brief van 23 december 2009 (zaaknummer 2009-015393) heeft de provincie Gelderland medegedeeld dat "Nu de stadsregio niet instemt met een afwijking van het regionale beleid, zien de provinciale afdelingen hier eveneens geen reden toe". Het advies is om het plan in deze vorm niet verder in procedure te brengen.

Vanwege de strekking van deze brieven is op 12 februari overleg gevoerd tussen vertegenwoordigers van de stadsregio, het bedrijf, de bedrijvenvereniging Wijchen oost en de Kamer van Koophandel. Hoewel het een constructief gesprek was, is per brief van 21 mei door de stadsregio medegedeeld dat het eerder ingenomen standpunt gehandhaafd blijft. Als extra argument is aangevoerd dat er op dit moment een overaanbod van bedrijventerreinen binnen de stadsregio is en dat de stadsregio een strakke regie voert op vraag en aanbod. De beoogde uitbreiding staat haaks op het door de stadsregio vastgestelde Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument.

De opmerkingen van de stadsregio zijn op zich begrijpelijk. Men wijst vooral naar beleidsaspecten. Het afwijken daarvan zou precedentwerking kunnen hebben en als gevolg kunnen hebben dat het regionale terrein Bijsterhuizen hiervoor niet benut zal worden. De gemeente staat echter voor een belangenafweging die breder is als het planologisch beleid van de stadsregio alleen. De gemeente heeft dan ook besloten om het bestemmingsplan door te zetten. Hiervoor zijn de volgende argumenten van toepassing:

Beleid

Het plan niet voorziet niet in een blinde uniforme uitbreiding van het bedrijventerrein maar het gaat om een plan, specifiek gericht op het faciliteren van de uitbreidingsbehoefte van een reeds van oudsher op Wijchen Oost aanwezig bedrijf. Het is helder dat Floor-Nooteboom inmiddels een bedrijf van boven lokale omvang is geworden en in een ideale wereld op een regionaal bedrijventerrein gevestigd zou moeten worden. Het betreft hier echter een uitbreiding van een bestaand bedrijf en geen volledige nieuwbouw/ nieuwvestiging. Een volledige bedrijfsverplaatsing brengt een dermate grote kapitaal- en investeringslast met zich mee, dat staat niet in verhouding tot de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf. Het gaat immers slechts om een beperkt deel van de werkzaamheden.

Het enkel en alleen faciliteren van de uitbreiding op Bijsterhuizen past niet in het logistieke bedrijfsproces en zou bovendien veel onnodige vervoersbewegingen met zich meebrengen. Dit brengt kosten met zich mee maar is ook niet erg duurzaam. Uitbreiding nabij de bestaande productiefaciliteit is de meest rendabele en duurzame invulling. Bovendien geeft de provincie in de recent vastgestelde structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties aan dat bedrijven zo lang mogelijk op hun bestaande locatie moeten kunnen functioneren. Door de uitbreiding te faciliteren is dit mogelijk. Het is niet logisch, realistisch en wenselijk voor deze locatie als Floor in zijn geheel zou verhuizen. Vasthouden aan verhuizing naar Bijsterhuizen, hetzij naar buiten de gemeente of naar het buitenland ? Dat laatste is een slechte zaak voor de regio.

Conclusie: Stadsregio en Provincie hebben 100% gelijk dat het plan niet past binnen de vigerende beleidskaders, echter aangezien het hier een reeds bestaand bedrijf betreft, dienen deze uitgangspunten wel op een werkbare wijze te worden toegepast. Volledige verplaatsing of het enkel vestigen van de nieuwe uitbreiding op Bijsterhuizen is zowel bedrijfseconomisch als bedrijfstechnisch geen optie. Het risico op wegtrekken uit de gemeente/regio is aanwezig. Dan staat iedereen met lege handen!

De stadsregio dient gedetailleerd en genuanceerd te kijken naar dit specifieke geval. Men kan niet enkel de algemene beleidslijn hanteren, maar ook te bekijken wat de omstandigheden en de consequenties van het onverkort hanteren van het beleid zijn. Bezien dient immers te worden of het beleid onverkort van toepassing is en of er aanleiding is van het beleid af te wijken. Uit de standpuntbepaling van de stadsregio is niet af te leiden dat zij dat heeft gedaan en ook het gevoerde overleg heeft niet tot een nadere afweging geleid, zodat de gemeente deze afweging zelf dient te maken.

Het provinciale beleid is gericht op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voorrang voor bestaande bedrijventerreinen. Deze ontwikkeling past daarin, nu een bestaand bedrijventerrein op zorgvuldige wijze wordt uitgebreid. Verder past de ontwikkeling in het (toekomstige) provinciale beleid, dat immers een onderscheid maakt tussen lokale, interlokale, regionale en (inter)nationale bedrijvigheid. Bijsterhuizen is gericht op regionale en (inter)nationale bedrijvigheid, het bedrijventerrein Wijchen-Oost is bedoeld voor lokale, interlokale en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Bovendien is het bedrijventerrein Wijchen-Oost qua bedrijven veel diverser als een puur lokaal bedrijventerrein. Op het terrein zijn van oorsprong ook een behoorlijk aantal veel grotere bedrijven gehuisvest die onder andere gegroeid door aankoop van aangrenzende kleinere bedrijven.

De gemeente Wijchen is voorstander van het plan. Zij was kritisch, maar na intensief overleg en in nauwe samenwerking is een goed ruimtelijk inpasbaar (en groen) plan ontwikkeld. De gemeente heeft het bestemmingsplan in procedure gebracht en de gemeenteraad van Wijchen heeft een besluit genomen dat dit plan ondersteunt.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarbij behorende Invoeringswet is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld. Op het niveau waarop het bestemmingsplan Floor betrekking heeft acht de gemeente zich voldoende bevoegd en geëquipeerd om de normstelling te formuleren en de uitvoering ter hand te nemen.

Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen. Gemeenten worden vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door GS te worden goedgekeurd. Onder de Wro is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang. Van uit de provincie is geen argumentatie ontvangen waarom dit bestemmingsplan strijdig is met een duidelijk provinciaal belang. Men verwijst alleen naar strijdigheid met beleid van de Stadsregio en geeft aan belang te hechten aan de mening van het dagelijks bestuur.

In de pas naar verwachting in november 2010 vast te stellen Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn (nog) geen regels opgenomen met betrekking tot de functie werken. De reden hiervoor is dat nieuw beleid terzake in voorbereiding is en de vaststelling daarvan niet tijdig voor de tervisielegging van de ontwerp-verordening kon worden afgerond. Zodra dit beleid, dat wordt opgenomen in een partiele herziening van de structuurvisie (streekplan Gelderland 2005), door Provinciale Staten is vastgesteld, zal deze verordening met voorschriften ten aanzien van werken, worden aangevuld.

In het Economisch Programmerings- en Ontwikkeldocument (EPO) zegt De stadsregio een hoge economische ambitie te hebben. Als gevolg hiervan zal de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Uitstijgen boven het TM (Transatlantic Market) scenario zoals dat door de provincie wordt gehanteerd. De stadsregio wil de planningsopgave die voorkomt uit het Tm+ scenario vooral gebruiken als een leidraad en benadrukt dat gemeenten en stadsregio sturen op het aanbieden van voldoende ruimte van de juiste kwaliteit om te kunnen ondernemen (dit is immers niet voor elk bedrijf hetzelfde). Dat wil zeggen dat de stadsregio het te voorbarig vindt om nu al plannen te schrappen, maar zeer zeker wel van mening is dat overaanbod voorkomen dient te worden. De gemeente is van mening dat dit bestemmingsplan past binnen het streven om voldoende ruimte van de juiste kwaliteit aan te bieden. In het EPO is aangegeven dat de subregionale vraag in de A73 zone (hier valt de gemeente Wijchen onder) tot 2015 62 ha is. Het totale aanbod in deze zone is 89 hectare. Hiervan is 44 hectare direct beschikbaar en valt 76 hectare onder de noemer Zachte planen. Bovendien vindt er een transformatie plaats op 31 hectare. De ervaring leert slechts een deel van de zachte plannen daadwerkelijk

gerealiseerd wordt. De stadsregio wil voorlopig nog geen plannen schrappen en de mogelijkheid voor ontwikkeling openhouden voor de toekomst. Voordat er zachte plannen ontwikkeld zullen gaan worden zal een afweging gemaakt worden ten aanzien van de achtergrond van de vraag en de kwaliteit van het bestaande aanbod. In dit licht bezien is constatering van de stadsregio dat er oeraanbod is en strijdigheid is met het EPO te kort door de bocht. Geconstateerd kan worden dat de stadsregio vooral kan sturen in de voortgang van de zachte plannen. De vier hectare die met dit plan gemoeid zijn hebben geen significante invloed hierop, maar zijn wel wezenlijk voor Floor-Nooteboom.

Ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan is ruimtelijk zeer goed ingepast. Het is een zeer innovatief, vooruitstrevend en groen plan. Dit zou zelfs als voorbeeldplan kunnen dienen voor inpassing van bedrijvigheid elders. Bovendien betekent het een upgradering van de wijze van ruimtegebruik op dit moment. Er komt een innovatief en landschappelijk ingepast gebouw voor terug met fraaie architectuur.

Qua ruimtelijke ordening en milieuhygie leidt verhuizing niet tot een verbetering. In dit geval zou opdeling van de huidige locatie in kleinere eenheden voor de omgeving naar alle waarschijnlijkheid zelfs slechter uitpakken.

Qua ruimtelijke kwaliteit kan geconstateerd dat het voorliggende plan landschappelijk en functioneel goed in te passen is in de Groene Buffer tussen Wijchen en Alverna. Het plan tast de aard van de Buffer niet aan

De buffer is op zichzelf voldoende robuust om een dergelijk initiatief te huisvesten. Dit is ook van redenen dat de gemeente al in 1972 besloten heeft om de betreffende percelen als bedrijventerrein te bestemmen en te verkopen aan het bedrijf Floor-Nooteboom. Door omstandigheden is dit echter tot nog toe niet geformaliseerd

Bereikbaarheid.

Bij de revitalisering van het bedrijventerrein Wijchen Oost is de verkeerssituatie op het bedrijventerrein onder de loep genomen en aangepast op de verkeersbewegingen die op het terrein plaats vinden. Zo zijn rotondes bijv. uitgebreid. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de trailerfabriek.

Economie

Enkel verwijzen naar verplaatsing naar Bijsterhuizen als alternatief is geen optie want dit is economisch niet haalbaar. Er zijn ook geen (verplaatsings)subsidies beschikbaar. Wijzen op vestiging op Bijsterhuizen ligt misschien voor de hand als het gaat om nieuwvestiging, voor bestaande bedrijven die willen uitbreiden is (ook volgens het provinciale beleid) een zorgvuldiger afweging vereist.

Bij verplaatsing zal sprake zijn van een grote kapitaalvernietiging en de synergie met toeleveranciers in de omgeving dreigt verloren te gaan. Het gaat om grote bedragen als het gaat om volledige verplaatsing van het bedrijf. De bedrijven Floor en Nooteboom zijn economisch gezien van belang voor Wijchen en zijn ook van interlokaal belang. Rondom deze bedrijven is in de loop der jaren een hele keten ontstaan, zo zijn veel toeleveranciers in Wijchen en omgeving gevestigd. Dit hangt samen met de keuze van de bedrijven Floor en Nooteboom om de productie en ontwikkeling van de verschillende trailermerken in Wijchen te concentreren. Belangrijkste aanleiding hiervoor is juist geweest de geclusterde aanwezigheid van de toeleverende bedrijven voor Floor en Nooteboom.

Ook de betekenis voor de werkgelegenheid in Wijchen en op interlokaal niveau hangt hier in belangrijke mate mee samen. Niet alleen in de bedrijven zelf werken veel mensen (zowel laaggeschoolden als hoger opgeleiden) maar ook nog eens een groot aantal in de toeleverende bedrijven. Bij elkaar gaat het om honderden arbeidsplaatsen. De ruimte is beschikbaar en reeds in handen van Floor.

Mogelijke heroriëntatie of heroverweging bij afkeuring van het plan.

Als dit plan wordt tegengehouden door de overheid bestaat altijd de kans dat Floor zich elders (en dan dus ook buiten Wijchen en buiten de regio) gaat oriënteren voor uitbreiding. Floor / Nooteboom heeft al

een locatie in Roemenie. Vertrek van dit bedrijf zou economisch gezien een groot verlies zijn. Vergelijkbare negatieve ontwikkelingen doen zich voor ten aanzien van vertrekkende bedrijven in Nijmegen West als gevolg van de plannen rondom Koers West en Waalfront. Een deel van de bedrijven neemt Nijmegen als vestigingsplaats in geval van heroverweging niet meer in de opties mee, maar gaat heroverwegen buiten de regio.

Draagvlak

Er zijn weinig bezwaren op het plan. Er is enkel bezwaarmaker uit de omgeving.

Het bestuur van Bedrijvenvereniging Wijchen Oost ondersteunt het plan ook van harte. Het plan past in de ogen van het bestuur van de bedrijvenvereniging zeer goed op het pas gerevitaliseerde terrein, de verbindingen liggen er. Bovendien heeft het bestuur ook de wens dat de ruimte niet voor andere doeleinden in aanmerking komt zoals bijv. recreatie. Nu al vinden er enkele recreatieve activiteiten plaats op het terrein, daar heeft een deel van de bedrijven op Oost reeds hinder van.

Alternatief gebruik

De locatie heeft momenteel de bestemming Actieve recreatie. De gemeente heeft in de nabije toekomst geen concrete plannen om de sportaccommodaties binnen de gemeente Wijchen uit te breiden. Er wordt hard gewerkt aan de campus aan de Oosterweg, inclusief sportaccommodaties en Sportpark Woezik is net helemaal vernieuwd.

Het gebied heeft momenteel een groen karakter omdat er geen bebouwing aanwezig is, maar is ingepland met gras. De groene bufferfunctie krijgt voornamelijk handen en voeten in de groenstrook tussen de Graafseweg en het nu voorliggende plangebied. Hier staan forse bomen en is sprake van een dichte begroeiing. Dit gebied is eigendom van de gemeente en maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling en zal als zodanig zijn afschermende werking niet verliezen. Door het gekozen bebouwingsconcept in een aarde wal natuurlijke afdekking zal er qua groene bufferfunctie dan ook weinig veranderen. Wel vindt er een intensivering van gebruik plaats, echter deze is georiënteerd op de havenweg, in het verlengde van de daar aanwezige bedrijfsfuncties.

De gemeente heeft de onderhavige grond in 1972 aan Floor-Nooteboom verkocht als bedrijventerrein. Indien deze bestemming niet gerealiseerd kan worden moet nagedacht worden over een alternatieve vorm van gebruik van deze grond. Aan extra sport, school of grenvoorzieningen bestaat binnen de gemeente geen behoefte. Bovendien ligt deze locatie decentraal. Kleinschalige bedrijvigheid biedt minder mogelijkheden tot inpassing in de groene buffer en kan qua beleidskader door hogere overheden vergelijkbaar worden getoetst. Dit biedt dan ook geen perspectief.

Woningbouw is gezien de nabijheid van het bedrijventerrein en de Graafseweg minder voor de hand liggend. Het is alleen in lage dichtheden in te passen.

Actieve recreatie vindt momenteel op het bedrijventerrein Wijchen -Oost plaats bij Olympic en Jungle Town. Verdere uitbreiding hiervan is volgens de bedrijvenvereniging niet wenselijk. Milieueisen, externe veiligheid en aantrekkende werking van het verkeer en het parkeren maken dat dergelijke activiteiten nu al slecht passen bij de activiteiten van bestaande bedrijven.

Actieve recreatie vergt ook de nodige bebouwing. Indien de architectuur niet aangepast is kan dit het groene karakter van de buffer ernstiger aantasten dan nu voorzien is in dit plan.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het gaat om een initiatief van de particuliere grondeigenaar, waarvoor geen beroep wordt gedaan op gemeentelijke middelen. De grondeigenaar ontwikkelt ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van Floor. De noodzaak tot het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein, is een continu gegeven en is in meerdere rapporten en bedrijfsbezoeken/gesprekken aangetoond. Dat betekent dat verhuur te zijner tijd van de te realiseren bedrijfsruimte gegarandeerd is. Door een gegarandeerde afnemer is de herontwikkeling en realisatie financieel onderbouwd.



HOOGSTRAAT 1
6654 BA AFFERDEN (GLD.)
WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL
TEL. 0487-542906
FAX. 0487-542905