



GEMEENTE WIJCHEN

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost
aanvulling 2013**

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
4.	HET PLAN	21
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1.	Bodem	23
5.2.	Geluid	24
5.3.	Externe veiligheid	24
5.4.	Luchtkwaliteit	25
5.5.	Milieuzonering	26
5.6.	Waterhuishouding	27
5.7.	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.8.	Flora & fauna	31
5.9.	Leidingen	31
6.	JURIDISCH PLAN	34
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	41
8.1.	Overleg	41
8.2.	Zienswijzen	41



Globale ligging plangebied (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente is van plan om de bebouwingmogelijkheden op een deel van het bedrijventerrein Oost ten zuiden van de Havenweg, nabij de kruising met de Pieter Zeemanstraat, uit te breiden ten behoeve van de vestiging van circa 2 kleine bedrijven specifiek voor de handel in gebruikte motorvoertuigen. Deze bedrijven worden verplaatst van een locatie elders in Wijchen. De betreffende gronden hadden overigens al een bedrijfsbestemming maar uitsluitend als onbebouwd terrein voor het parkeren van vrachtauto's.

Aansluitend wordt tevens een deel van de groenzone ten zuidwesten van de Havenweg, die in het bestemmingsplan 'Oost-Wijchen' uit 2008 een groenbestemming had gekregen maar waaraan goedkeuring is onthouden, opnieuw bestemd als bedrijventerrein. Voor de geldende bestemming van deze gronden moet namelijk teruggevallen worden op het bestemmingsplan 'Wijchen Oost I' uit 1974, waarin het plangebied een bedrijfsbestemming had. Deze bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd.

Qua invulling van de regeling wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost'.

Omdat de geldende bestemmingsplannen niet of maar deels voorzien in de voorgenomen planontwikkeling moeten de geldende plannen deels herzien worden.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen (het verlengde van) de Havenweg en het Sint Jorispad, nabij de overgang naar de Pieter Zeemanstraat, aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein Oost in Wijchen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het oostelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oost-Wijchen'. De gronden hebben hierin de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'bpv', wat staat voor 'parkeerterrein vrachtauto's'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 20 februari 2009. Er is binnen deze bestemming geen bouwvlak opgenomen, zodat ter plaatse geen bebouwing mag worden opgericht.

Voor de gronden in het westelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wijchen Oost I'. De gronden hebben hierin de bestemming 'Industriële doeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 8 augustus 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 mei 1975 (nr. 14512/702-3301).

Voor dit deel van het plangebied blijft de bedrijfsbestemming gehandhaafd, maar wordt deze aangepast aan de regeling in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost', voor het aangrenzende bedrijventerrein. Slechts een heel klein stuk van het westelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeersdoeleinden', ter plaatse van de voorheen geprojecteerde randweg Oost.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zullen beide bestemmingsplannen deels moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De planbeschrijving volgt in hoofdstuk 4.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieuzonering, én omgevingsaspecten als de waterhuishouding, archeologie en flora & fauna.
- Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven.

- De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied ligt ingesloten tussen (het verlengde van) de Havenweg aan de zuidwestzijde van bedrijventerrein Oost, het Sint Jorispad (langzaamverkeersverbinding) aan de noordwestzijde van sportpark De Wijchert nabij de tennisbanen en de achterzijde van de diepe woonpercelen aan de noordzijde van de Leemweg.

Het oostelijke deel van het plangebied is op dit moment in gebruik als parkeerplaats voor vrachtauto's en buitenopslag en wordt omgeven door een hekwerk. Het terrein is geheel verhard. Aan de zuid- en oostzijde van het terrein ligt een wal, die voor een deel het terrein afschermt van het St Jorispad. Het St. Jorispad is ter hoogte van de planlocatie ingericht als een langzaamverkeersverbinding vanaf de Havenweg tot aan de Leemweg.

Het westelijk deel van het plangebied ligt op dit moment braak en is in gebruik als paardenweitje. Het perceel is aan de zuidwestzijde omgeven door een singel van bomen en bosschages.

Het hierachter gelegen gebied, dat zich bevindt tussen de bedrijfsperven en de woningen aan de Leemweg en de Zandweg, is grotendeels ingericht als park met aan de randen een forse groene beplanting met een weide in het midden.

Vanaf de Havenweg loopt er een pad naar de centrale groenzone. Vanuit het parkje lopen er vervolgens paden naar het St. Jorispad en richting de rotonde Nieuweweg-Stationslaan-Kasteellaan.

Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt een ondergrondse hoofdrioolpersleiding van het waterschap, die deels het plangebied doorsnijdt. Voorts is er sprake van een aantal bestaande gemeentelijke riolen binnen de westelijke planlocatie.



Het centrale parkje met de groene randen en het pad naar de Havenweg



Het St. Jorispad met aarden wal ten zuidoosten van de planlocatie



De westelijk en



oostelijke planlocatie

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het beleid voor bedrijventerreinen uit het streekplan is inmiddels vervangen door het beleid uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties'.

Overigens maakt het plangebied op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'rode raamwerk' met de nadere aanduiding '(Inter) nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000'. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen binnen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur bestaande uit het Rode Raamwerk. Het provinciale beleid is in deze gebieden gericht op de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en het regionaal structuurplan.

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

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;

- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

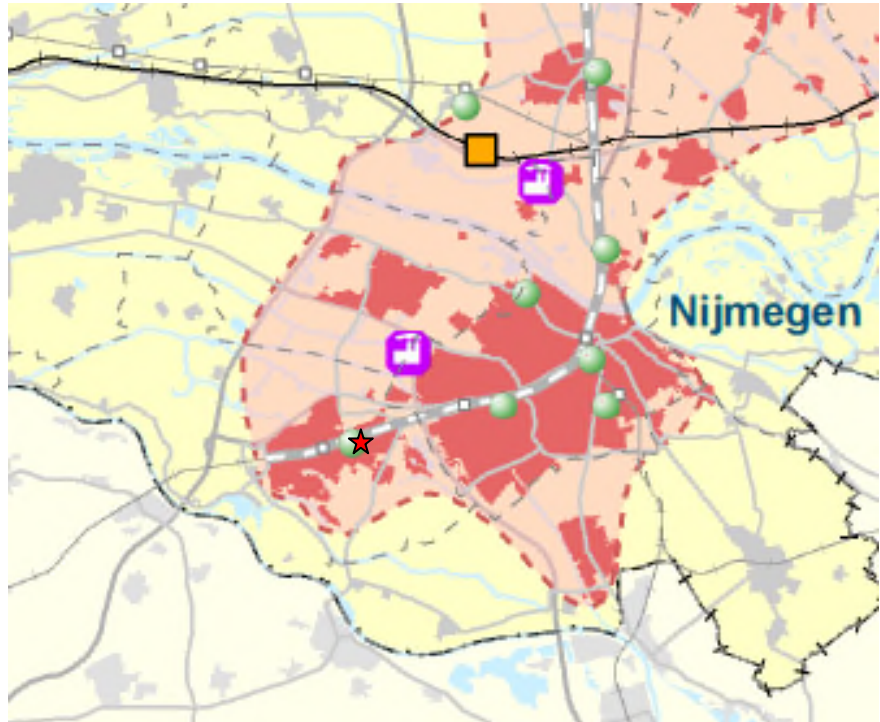
Toepassing van de SER-ladder¹ is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

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

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van de intensivering van het gebruik van een bedrijventerrein.

Bedrijventerrein Oost behoort tot het (inter)nationaal stedelijk netwerk dat onderdeel is van het rode raamwerk en is een (inter)lokaal bedrijventerrein (rode ster).

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



De provincie spoort gemeenten aan gezamenlijk locaties te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Daar waar behoefte is aan de nieuwe vestiging van lokale bedrijvigheid zal eerst moeten worden gekeken en beoordeeld of en in hoeverre samenwerkende gemeenten gezamenlijk kunnen ontwikkelen en welke bedrijven daar qua aard, schaal en functie passend zijn. De provincie staat bundeling van bedrijventerreinen op intergemeentelijk niveau voor. Samenwerking van gemeenten leidt immers ook tot voordelen: Risicospreiding, professionalisering, ontsluiting en beheer zijn beter geregeld.

De aanleg van lokale terreinen mag alleen nog plaatsvinden aansluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al bedrijventerrein is gevestigd. Dat is hier het geval, al betreft het planologisch gezien geen aanpassing van de bestemming, maar slechts een aanpassing van de inhoud van de bestemmingsregeling.

Of en in welke omvang een bedrijventerrein voor (inter)lokale bedrijvigheid nodig is, is afhankelijk van de al in deze gemeenten aanwezige bedrijven en voor zich nieuw ontwikkelende bedrijvigheid mits deze voldoet aan de criteria voor aard, schaal en functie. De provincie vindt het belangrijk dat aard, schaal en functie van de nieuwe bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op de bestaande productie- en werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/ locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximaal milieucategorie 3 volgens de VNG).

Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Instrumenten:

Door middel van planbegeleiding zal de provincie de ontwikkeling van intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen stimuleren. De eisen met betrekking tot aard en schaal zullen worden opgenomen worden in de verordening ex artikel 4.1 Wro.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het plangebied is geheel gelegen binnen het stedelijk gebied. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen provinciale belangen uit het streekplan, de structuurvisie dan wel de RVG schaadt, is een nadere toetsing niet nodig.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan 2005-2020

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

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

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

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

Doel van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) betreft het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van overschotten en leegstand. Dit wordt

bereikt door zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

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

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

Het bedrijventerrein Oost ondergaat een herstructurering, die bijna is voltooid. Het terrein is opgenomen in het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP) van de provincie Gelderland, waardoor het mogelijk is in aanmerking van subsidie te komen voor de herstructureringsopgave. Met betrekking tot het bedrijventerrein Oost en het voorliggende plan wordt voldaan aan de SER afspraken.

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

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

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

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

Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie etcetera. Een goede en

multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

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

Wijchen is de zuidwestelijke uithoek van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, een regio waar zo'n 680.000 mensen wonen, verdeeld over 21 gemeentes en met ongeveer 32.000 bedrijven. De concurrentiekracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen – en dat geldt zeker ook voor Wijchen - ligt in de goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke leefomgeving. De Stadsregio Arnhem Nijmegen profiteert van haar strategische ligging tussen de Randstad en het Europese achterland. Dit leidt er onder meer toe dat er relatief veel aan logistiek verbonden bedrijven gevestigd zijn. Zo ook in Wijchen.

Het bedrijventerrein Oost is op de bijbehorende kaart aangeduid als bestaand bedrijventerrein.

Structuurvisie Wijchen

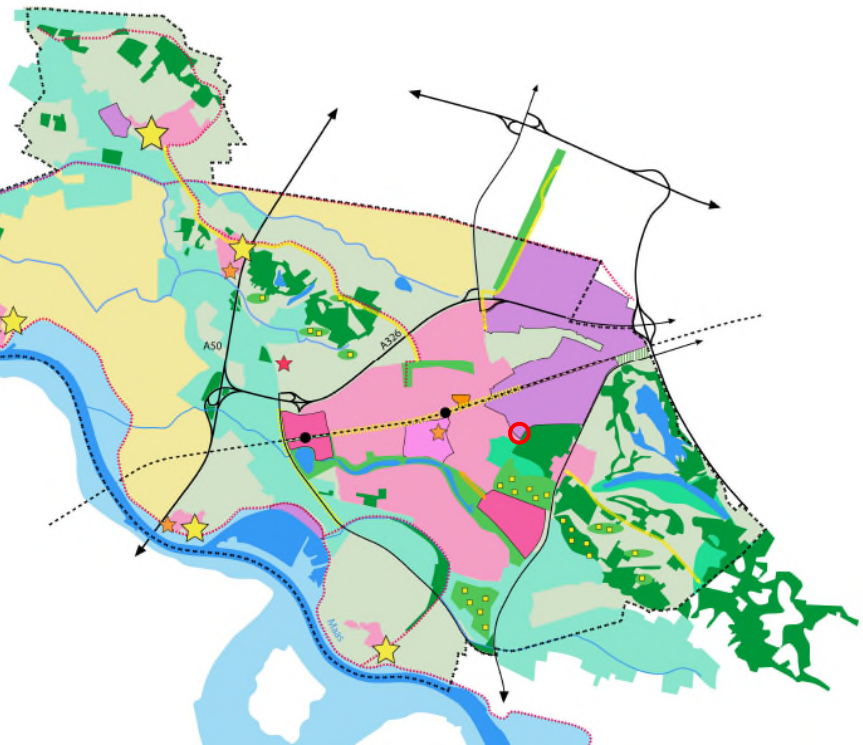
De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

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

Structuurvisie Wijchen

Legenda

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



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaai en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industriellawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

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

Op het bedrijventerrein Oost liggen nogal wat bedrijfswoningen. Door deze vermenging van functies kunnen ongewenste situaties ontstaan. In de eerste plaats kan de geluidbelasting van bedrijfswoningen tot

onvoldoende woonkwaliteit leiden. Bedrijfswoningen worden soms, enkele jaren nadat ze tot stand zijn gekomen, aan derden verkocht. De nieuwe bewoners hebben geen directe relatie met de naastgelegen bedrijven en verwachten een goede leefomgevingkwaliteit. In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oost zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Het plan kent geen regeling voor de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen, waarmee dit dan ook wordt uitgesloten.

In dit bestemmingsplan wordt qua systematiek op dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost' aangesloten.

Klimaatbeleid

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

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

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

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

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

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

Er wordt invulling aan deze kernopgave door 7 thema's en deze worden in dit plan uitgewerkt in concrete beleidsdoelen en -opgaven. De thema's laten zich als volgt samenvatten:

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

Parkeren

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

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

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen dient een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit

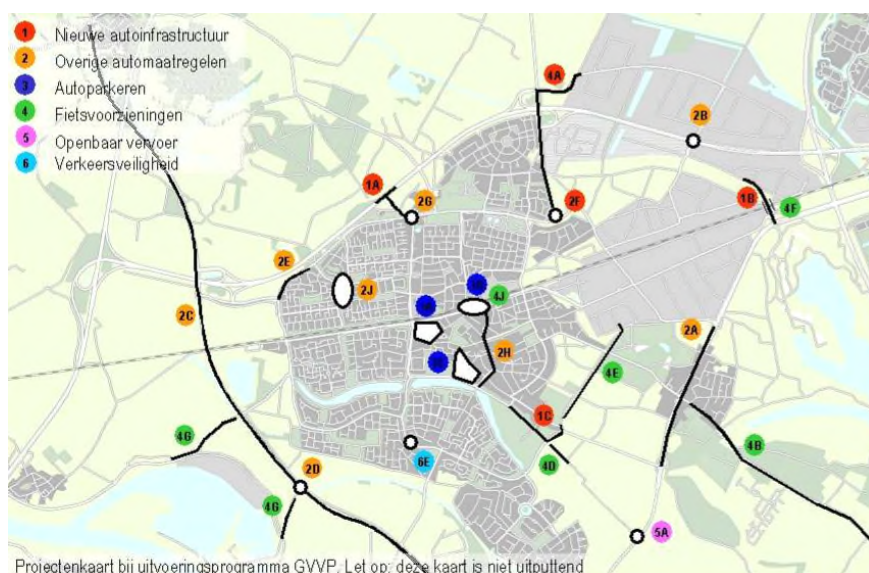
² Cradle-to-Cradle concept is de ontwikkeling waarbij de huidige generatie in haar noden voorziet, zonder de mogelijkheden daartoe voor de volgende generatie te beperken

aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen en heeft in het verlengde hiervan de gemeente beleidsuitgangspunten geformuleerd, waarbij wordt uitgegaan van de in de CROW gehanteerde maximale normering.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft dit GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2006 - 2016.

Voor het plangebied zijn tot 2016 geen specifieke maatregelen in het uitvoeringsprogramma opgenomen.



Visie op de detailhandelsstructuur

De Visie op de detailhandelsstructuur gaat in op de vraag welke detailhandelsstructuur voor de gemeente Wijchen gewenst en haalbaar is. Ingegaan wordt op het perspectief en de positionering van de verschillende winkelcentra. Het bedrijventerrein Oost leent zich voor de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel, maar niet ter plaatse van het voorliggende plangebied. Daarentegen is op de verbeelding voor het oostelijk deel van het plangebied wel een aanduiding opgenomen, op grond waarvan het mogelijk is, handel in gebruikte motorvoertuigen hier direct toe te staan.

Beleidsregel 'Toegestane bedrijven op Bedrijventerrein Wijchen Oost'

In haar vergadering van 17 januari 2012 hebben burgemeester en wethouders aangegeven inzicht te willen hebben in de leegstand en invullingmogelijkheden op bedrijventerrein Wijchen Oost. Zij zou graag willen zien hoe in deze tijd van economische neergang, het goed

functioneren van het recent gerevitaliseerde bedrijventerrein overeind kan blijven en duurzaam in stand gehouden kan worden.

In de beleidsregel zijn de diverse deel gebieden aangegeven binnen een begrensd gebied waarvoor de beleidsregel geldt. Het voorliggende plangebied is formeel geen onderdeel van het aangewezen gebied, maar sluit hier direct bij aan en kan in die zin worden aangemerkt als een uitbreiding van het bedrijventerrein Oost, waarvoor de beleidsuitgangspunten van toepassing zijn.

Het aansluitende gebied is in de beleidslijn aangeduid als een gebied waarbinnen gemengde bedrijven kunnen voorkomen in de categorie 1 t/m 3.

Hierbij wordt uitgegaan van ambachtelijke, industriële en productiegerichte bedrijven die niet of slecht mengbaar zijn met andere functies elders in de gemeente.

Wenselijk zijn derhalve in ieder geval:

- Productiebedrijven van grondstoffen, halffabricaten en/of eindproducten
- Ambachtelijke bedrijven
- Industriële bedrijven
- Drukkerijen en reprobbedrijven
- Bouwbedrijven
- Transport en logistieke bedrijven
- Milieudienstverlening

Daarnaast is het belangrijk te kijken welke bedrijven niet in de kernen, centrum of buitengebied moeten worden gefaciliteerd, zoals:

- Groothandelsbedrijven (business to business)
- Garagebedrijven
- Reparatiebedrijven
- Volumineuze detailhandel (auto's, boten, caravans)
- Keuken- en sanitairbedrijven
- Internetbedrijven zonder winkel

Voorts is aangegeven welke bedrijven in ieder geval niet op het bedrijventerrein thuis horen. Dat zijn bedrijven die juist wel in het centrum, dorp of buitengebied geacommodeerd kunnen worden zoals:

- Agrarische bedrijven
- Detailhandelsbedrijven gericht op dagelijkse aankopen en funshoppen (voedsel, kleding, persoonlijke verzorging, huishoudelijke artikelen)
- Horeca, tenzij het een zeer specifiek geschikte locatie betreft en een toegevoegde waarde voor het bedrijventerrein zijn zoals een truckstop/wegrestaurant achtige voorziening

- Maatschappelijke functies zoals scholen, dokterspraktijken, apotheken, tandartspraktijken
- Sport en recreatie
- Woningen

Wat overblijft is een restcategorie van bedrijven die in sommige gevallen wel op het bedrijventerrein gefaciliteerd kan worden, maar ook mengbaar in een woon- of centrum milieu zijn. Hier zou terughoudend mee omgegaan kunnen worden, afhankelijk van de locatie:

- Niet publiek gerichte zakelijke dienstverlening
- Arbeidsbemiddeling met beperkte publieke functie
- Kantoorfuncties
- Advocaten en notarissen

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Havenweg wordt aangesloten bij de hierboven beschreven beleidsuitgangspunten, met dien verstande dat hier uitsluitend categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Dit in verband met de nabijheid van woningen in de omgeving. Detailhandel is uitgesloten, behouden specifiek de handel in gebruikte auto's ter plaatse van de hiervoor in het plan opgenomen aanduiding.

Groenstructuurplan 2008 – 2017

Het bedrijventerrein Oost bestaat uit meerdere deelgebieden. Het westelijke deel, waarin het plangebied is gelegen, is gesitueerd in de groenstructuur in aansluiting op de sportvelden en de groene zone tussen het bedrijventerrein en de woonpercelen aan de Leemweg.



Uitsnede van de hoofdgroenstructuur met de locatie van het plangebied

De wijkgroenstructuur van Wijchen Oost kenmerkt zich door veel waardevolle en volwassen boomstructuren en boomgroepen. De hoofdbomenstructuur van Wijchen Oost heeft een duidelijke oriënterende en begeleidende functie. Hier zijn de laanbomen langs de Havenweg onderdeel van. Kenmerkend zijn de Valendriese heuvels en het vervolg hierop in oostelijke richting het bosgebied tussen Urneveldweg en de Leemweg.

De lanenstructuur langs de Havenweg behoort ter hoogte van het oostelijk deel van het plangebied tot de hoofdgroenstructuur. Het westelijke deel van het plangebied behoort tevens tot de primaire hoofdgroenstructuur.

Na de onthouding van goedkeuring van dit deel van de gronden binnen het plan Oost-Wijchen (bestemd voor groen), is de onderliggende bestemming 'Industriële doeleinden' weer komen bovendien en zou dit onderdeel van de groenstructuur komen te vervallen. De bestaande bomen en bermen de langs weg en het fietspad alsmede de bestaande groensingel rond het oostelijke terrein worden gehandhaafd.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 201-2015

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

4. HET PLAN

Planbeschrijving

In het oostelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de Havenweg, is een bestaand parkeerterrein voor vrachtauto's gelegen. Op de locatie rust een bedrijfsbestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan worden hier bebouwingsmogelijkheden gecreëerd zodat het bedrijventerrein Oost uitgebreid kan worden ten behoeve van de vestiging van een aantal kleine bedrijfjes, waaronder bedrijven specifiek voor de handel in gebruikte motorvoertuigen (maximaal milieucategorie 2). Het betreft activiteiten die thans elders in Wijchen plaatsvinden en vanuit stedenbouwkundige en milieutechnische overwegingen worden verplaatst naar deze locatie op het bedrijventerrein.

Het westelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de overgang van de Havenweg in de Pieter Zeemanstraat heeft, door het onthouden van goedkeuring aan de groenbestemming in het bestemmingsplan 'Oost-Wijchen' uit 2008, nog steeds een bedrijfsbestemming conform het bestemmingsplan 'Wijchen Oost I' uit 1974. Deze bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd, maar qua invulling van de regeling wordt eveneens aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost'.

Hier zijn bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 toegestaan in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar deze beperking niet van toepassing was. In verband met milieuaspecten is hier maximaal categorie 2 haalbaar.

Qua invulling van de regeling is voorts aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost'.

De bedrijfsterreinen worden ontsloten vanaf de Havenweg. Binnen eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In dit verband is de CROW-publicatie ASVV 2004 van toepassing, waarin parkeernormen zijn opgenomen. Op grond van het beleid van de gemeente Wijchen zijn hierbij de maximale normen van toepassing. Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.

Vanuit het verkeersaspect levert de uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie geen nadelige gevolgen. Met het verdwijnen van vrachtwagenparkeerterrein, zal er als gevolg van de nieuwe functie geen toename plaats vinden juist in deze verkeerscategorie. Overigens zijn de bestaande wegen binnen het bedrijventerrein ruim voldoende gedimensioneerd om de hiermee gepaard gaande verkeersstromen te kunnen verwerken.

In het kader van inpassing in de omgeving wordt voorzien in een groene aankleding van de terreinen. De bestaande bomen en bermen langs wegen en paden worden gehandhaafd. Dit geldt ook voor de bestaande groensingel rond het oostelijke terrein.

Langs het St. Jorispad kan de bestaande wal worden beplant, waarmee het voormalige parkeerterrein op goede en effectieve wijze landschappelijk kan worden ingepast in de omgeving.

Voor de beide planlocaties zijn nog geen concrete bouwplannen bekend. Voor het terreingebruik is geregeld dat er geen buitenopslag is toegestaan tussen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en de Havenweg.

Planbeoordeling

De voorgenomen planontwikkeling is niet in strijd met de het beleid van de hogere overheden en in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Het betreft hier het herbestemmen van rechtsgeldige bedrijfsbestemmingen, waarbij in aansluiting op de regeling van het bestemmingsplan voor het Bedrijventerrein Oost, een actualisatie plaatsvindt met betrekking tot het westelijke deel ('Wijchen Oost I' uit 1974) en het toevoegen van een bouwmogelijkheid op het oostelijke plandeel ('Oost-Wijchen' uit 2008).

In beide gevallen wordt de vigerende milieucategorie verkleind.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Er is een onderzoek verricht naar de milieukundige kwaliteit van de bodem (Ecopart, verkennend bodem NEN 5740, projectnr. 15573, gedateerd 16 maart 2012).

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met kobalt, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater zijn voor barium en dichloormethaan en plaatselijk voor vinylchloride licht verhoogde gehalten gemeten.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde lichte verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie.

Aandachtspunten en aanbevelingen

Geadviseerd wordt bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij eventuele afvoer van grond beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afhankelijk van de kwaliteit, hoeveelheid en beoogde bestemming van de vrijkomende grond kan worden overwogen om een partijkeuring uit te voeren om de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

5.2. Geluid

In dit geval kunnen akoestische onderzoeken achterwege blijven omdat zowel het oostelijk als het westelijk deel van het plangebied al een bedrijfsbestemming hadden in de geldende bestemmingsplannen. Aan deze planologische situatie verandert niets.

Wel is er in het oostelijk deel van het plangebied niet alleen meer een parkeerplaats voor vrachtwagens mogelijk, maar ook bebouwing. Een parkeerterrein voor 'vrachtwagens (met koelinstallaties) (SBI: 5221.2) valt echter volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in milieucategorie 3.2 (100 m) met als maatgevend aspect 'geluid', terwijl onderhavig bestemmingsplan hier bedrijven tot maximaal in de categorie 3 toestaat. Dit betekent planologisch gezien een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor het westelijk deel kan nog opgemerkt worden dat er op dit moment geen maximale milieucategorie is opgenomen in de geldende bestemming. Dit is in de nieuwe situatie wel het geval, waarin de milieucategorie wordt beperkt tot categorie 2.

De aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Dit Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb sluit aan bij het toetsingskader dat in het Bevi is opgenomen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is te omschrijven als de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt gepresenteerd in risicocontouren waarbij de isoricowaarden met elkaar verbonden worden. Binnen de 10-6/jr contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten opgericht worden.

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij een bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Tussen de Pieter Zeemanstraat en de Nieuweweg ligt een garagebedrijf met een Lpg-tankstation. De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied (150 m) van het LPg-vulpunt.

Risicovolle inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken; mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen. De milieucategorieën worden beperkt en het parkeerterrein voor vrachtwagens verdwijnt. De planontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. In verband met eventueel industriegeluid geldt te alle tijden een maximale geluidbelasting van 50 dB (geluidbeleid gemeente Wijchen).

Gezien de beperking van de milieucategorieën ter plaatse (zie paragraaf 5.2) van de bedrijfsbestemmingen ter hoogte van zowel het westelijk als het oostelijk deel van het plangebied zal er geen verslechtering optreden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Pieter Zeemanstraat 59 en de woningen aan de noordzijde van de Leemweg en is zelfs sprake van een verbetering in de planologische milieusituatie.

Voor het overige zijn er geen gevoelige bestemmingen die mogelijk beïnvloed worden als gevolg van de planontwikkeling.

5.6. Waterhuishouding

Algemeen

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

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

In de waterparagraaf wordt de wijze beschreven waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) gekozen oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Hydrologisch onderzoek

De waterparagraaf is verankerd in het, voor het plangebied verrichte geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan (15574, versie 1.1, rapportdatum 20-3-2012).

Uit het gevoerde vooroverleg met de gemeente is gebleken dat daar waar volledige berging en infiltratie binnen het plangebied mogelijk is, er geen aansluiting voor hemelwater op de gemeentelijke riolering is toegestaan. Dit geldt eveneens voor de aanleg van een overstort lozend op openbaar gebied of op de gemeentelijke riolering.

Het hydrologisch onderzoek richt zich op zowel de onderhavige planlocatie als op de planlocatie die is gelegen tussen de beide bestemmingsvlakken in het voorliggende bestemmingsplan. Voor het tussenliggende gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

De uitkomsten uit het hydrologisch onderzoek zijn toepasbaar voor de beide plangebieden en de te nemen maatregelen, waaronder de infiltratievoorziening (infiltratiesloot) kunnen separaat voor de beide plangebieden worden gerealiseerd.

Onderstaand zijn de conclusies uit het rapport weergegeven.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- de maaiveldhoogte ongeveer ligt op 7,9 tot 8,3 m +NAP;
- in de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- in de huidige situatie het hemelwater deels wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied (weiland) en deels wordt afgevoerd buiten het plangebied via een gemeentelijk rioolstelsel (verhard opslagterrein);
- de toplaag van de bodem (0 - 0,5 m -mv) over het algemeen bestaat uit matig grof matig siltig zand;
- de bodem over het algemeen goed doorlatend is met plaatselijk een stoorlaagje met een geringe dikte; het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig grof zand met een k-waarde tussen de 2,0 en 4,0 m/d;
- de GHG ligt rond de 6,5 m -mv;

Het beleid van de gemeente Wijchen is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit zo veel mogelijk te infiltreren binnen het plangebied. Vanaf het plangebied wordt, na de realisatie van de plannen nog enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Hemelwater zal volledig worden afgekoppeld van de riolering.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater wordt bij voorkeur bovengronds en het wegwater ondergronds via putten afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

Uit de in het rapport opgenomen berekeningen (Bijlage VI), valt af te leiden dat het hemelwater afkomstig van de bestaande verhardingen grotendeels wordt geloosd op de gemeentelijke (schoonwater)riolering. Deze zal in zijn geheel worden afgekoppeld en worden aangesloten op een binnen het plangebied aan te leggen infiltratiesloot.

Voorgesteld wordt om een watersysteem aan te leggen zoals hieronder is omschreven:

- a. Het vrijkomende hemelwater afkomstig van de te realiseren uitbreidingen en nieuwbouw, dienen binnen het plangebied te worden geborgen en geïnfiltreerd middels het aanleggen van een infiltratiesloot met een lengte van 207 m, een diepte van 1,0 m, een aanzet van 0,6 m en een talud van 1 op 1. Het te bergen volume bij een bui $T=10 + 10 \%$ bedraagt 165 m^3 en geeft een peilstijging van 0,65 m, terwijl dit bij een extreme bui $T=100 + 10 \%$ 286 m^3 is met een peilstijging van 0,95 m.
- b. Het totale bergend vermogen van deze infiltratiesloot bedraagt circa 300 m^3 .
- c. In extreme gevallen kan, hoewel de infiltratiesloot voldoende bergend vermogen heeft, mogelijk worden overgestort op de in de omgeving gelegen verhardingen.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op de infiltratievoorziening.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Havenweg, de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een infiltratiesloot met een lengte van 207 m voldoet aan de door de gemeente Wijchen gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis. Hierbij is uitgegaan van de berging van een bui $T = 10 + 10 \%$ en een optredende extreme bui $T = 100 + 10 \%$.

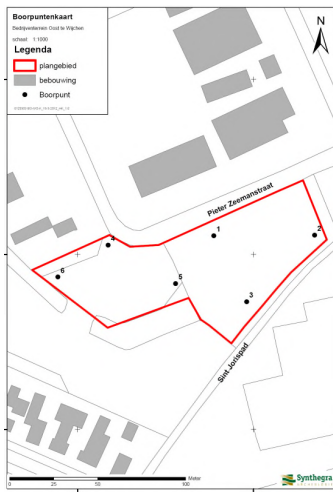
Indien ter aanvullend op de voorliggende berekeningen op de nieuw te bouwen opstallen vegetatiedaken worden toegepast, dan kan het totale aanvullende waterbelang afhankelijk van de te realiseren oppervlakte bebouwing worden gereduceerd met circa 75 m^3 .

De haalbaarheid van de voorgenomen plannen is getoetst aan het benodigde waterbelang. Voorafgaande aan de daadwerkelijke aanleg van de benodigde voorzieningen dient te worden beoordeeld of en voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig is ter plaatse van de daadwerkelijk aan te leggen voorzieningen. Dit in verband met plaatselijk aangetroffen dunne stoorlagen in de ondergrond. Als er stoorlaagjes onder de slootbodem worden aangetroffen, dan dienen deze te worden verwijderd.

5.7. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor de planlocatie is een archeologisch onderzoek verricht (Synthegra, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Bedrijventerrein Oost te Wijchen, nr. S120303).



Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingenresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Op grond van de uitkomsten uit het onderzoek is de verwachting dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat- paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek eveneens naar laag worden bijgesteld. Het verrichten van een vervolgonderzoek is niet nodig.

Selectiebesluit

Op basis van de uitkomsten uit het archeologisch onderzoek heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen.

In het selectiebesluit neemt het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, het advies naar aanleiding van het inventariserende archeologische onderzoek over. Vervolgonderzoek is niet nodig. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurlandschappenkaart is het plangebied onderdeel van jonge ontginningen op afwisselende plateaus en laagten. Aan het gebied wordt een laag-gemiddelde waarde toegekend.

Conclusie

Er zijn met het plan geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden in het geding. Archeologie en cultuurhistorie vormen daarom geen beperking voor de planontwikkeling.

5.8. Flora & fauna

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. De planontwikkeling is niet van invloed op de natuurgebieden.

De ingreep vindt niet plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor behoeft er in dit kader geen nadere afweging plaats te vinden.

Er is een onderzoek verricht naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna binnen het plangebied (Bureau 'Regelink, Ecologie en Landschap', nr. RA12044-01, d.d. 1 mei 2012).

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling mogelijk negatieve effecten zijn te verwachten voor vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Voor vogels geldt dat er geen jaarrond beschermde soorten te verwachten zijn. Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen.

Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep in het plangebied, niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met broedende vogels.

5.9. Leidingen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een rioolpersleiding met een planologische beschermingszone. De persleiding doorsnijdt voor een deel het plangebied. Met de planopzet is rekening gehouden met de leiding in die zin dat het bouwvlak geen overlap kent met de leidingzone. Voorts is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen waarin de gronden primair zijn bestemd voor de leiding. Voor het bouwen

binnen de zone dient in ieder geval afstemming plaats te vinden met de leidingbeheerder. Voorts dient er rekening te worden gehouden met een bestaande gewone riolering, die zich bevindt binnen de zone van de rioolpersleiding. Deze riolering takt af in noordelijke richting naar de noordzijde van de Havenweg. Het bouwvlak is hierop afgestemd.

Op de volgende pagina is de ligging van de betreffende leidingen schematisch weergegeven.



De hoofdrisloopersleiding en overige riolering in en in de omgeving van het plangebied

6. JURIDISCH PLAN

Inleiding

Voor het juridisch plan is aangesloten bij de regeling van het geldende bestemmingsplan voor het Bedrijventerrein Oost, met dien verstande dat de regeling specifiek is afgestemd op de planlocatie en de hier voorgenomen activiteiten.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst.

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, hetgeen inhoudt dat de voor het plangebied voorgestane ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor heeft er in deze plantoelichting al een afweging plaats gevonden ten aanzien van een aantal omgevings/ en milieuaspecten. Op grond hiervan is de planontwikkeling mogelijk.

In het plan is flexibiliteit ingebouwd, teneinde bepaalde ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige stedenbouwkundige waarden.

Digitale plan

Met de plansystematiek sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit is een standaard die net als de standaard IMRO 2008 wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart). Bij de regels is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als bijlage gevoegd. In de regels wordt verwezen naar deze bijlage zodat deze deel uitmaakt van het juridisch bindend gedeelte van het plan.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen);
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)³ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

³ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridische bindende werking.

Indeling bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestiging van bedrijven tot en met de categorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - autohandel' zijn de gronden tevens bestemd voor de handel in en de reparatie van gebruikte motorvoertuigen.

Voorts zijn binnen de bestemming water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan alsmede bij de

bestemming behorende voorzieningen zoals, verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

In de nadere detaillering van de bestemming is een verdere specificatie opgenomen van de hierboven genoemde doeleinden. Hierin is onder andere bepaald dat In de nadere detaillering is geregeld dat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan en dat parkeervoorzieningen voor de te vestigen bedrijven dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Van toepassing hierbij is de CROW-publicatie ASVV 2004, 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Hierbij worden de maximale normen voor het van toepassing zijnde gebied gehanteerd.

Het laden en lossen ten behoeve van de bedrijvigheid dient plaats te vinden op eigen terrein.

Voorts geldt dat buitenopslag niet is toegestaan buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - autohandel. Hier moet het mogelijk zijn gebruikte motorvoertuigen ter verkoop uit te stallen. Het stallen van handelswaar, waaronder hiervoor bestemde motorvoertuigen, is niet toegestaan in het openbaar gebied. Deze laatste bepaling is opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3.

Ter plaatse van de aanduiding pad dient er ruimte vrij te blijven voor de aanleg en instandhouding van een openbaar pad. Dit om de verbinding vanaf de Havenweg met het achter het bedrijventerrein gelegen parkje in stand te kunnen houden.

Bouwen

Bouwwerken (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen e.d). De maximale toegestane bouwmaten zijn opgenomen in de regels. Aangesloten is bij de bouwhoogten uit het bestemmingplan bedrijventerrein Oost. Dit geldt ook voor het maximale bebouwingspercentage. dit betreft echter de bovengrens. De werkelijke bouwmogelijkheid is afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel en de omvang van het bouwvlak.

Via een afwijkingsregel kan de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden verkleind en kunnen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht buiten het bouwvlak.

Op grond van de nadere eisenregeling kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering en omvang van parkeervoorzieningen indien dit noodzakelijk in verband met een aantal factoren, waaronder de verkeersveiligheid, -afwikkeling en de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksregels

In de gebruiksregels wordt specifiek gebruik geregeld (o.a opslag) en wordt ongewenst gebruik uitgesloten (o.a detailhandel). Van de gebruiksregels kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de bij het plan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst) en eventueel bedrijven uit een hogere milieucategorie, waarbij als belangrijkste voorwaarden geldt dat er geen onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Tevens kan van het plan worden afgeweken voor het toestaan van zogenaamde risicovolle inrichtingen, waarbij dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot de externe veiligheid en kan bij uitzondering worden afgeweken van de voorgeschreven parkeernorm voor bedrijven die zich uitsluitend toeleggen op opslag of sprake is van een volautomatisch productieproces.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming verkeer is ruim van opzet en in afstemming met het geldende bestemmingsplan voor het Bedrijventerrein Oost. Binnen de bestemming "Verkeer" valt de strook tussen de Havenweg en het bedrijventerrein. De gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en bermen.

Daarnaast zijn ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen onderdeel van de doeleinden, alsmede de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals zoalsabri's, telefooncellen, kunstobjecten, straatmeubilair en -verlichting.

Er zijn binnen de bestemming geen gebouwen toegestaan, wel andere bouwwerken. De hoogte van deze bouwwerken is nader bepaald in de regels.

Artikel 5 Leiding – Riool

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' voorziet in de bescherming van de op de verbeelding aangeduide rioolpersleiding. Het betreft een planologisch te beschermen hoofdrioolpersleiding in beheer bij het waterschap. Er mogen uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen) worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Door middel van het verlenen

van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende andere bestemmingen. Het belang van de leiding en de veiligheid mogen hierbij echter niet in het geding zijn. In dit verband wordt de leidingbeheerder om advies gevraagd. Daarnaast is voor het verrichten van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelbepaling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 algemene bouwregels (nutsvoorzieningen), specifieke gebruiksverboden, algemene afwijkingsregels in verband met mogelijke geringe afwijkingen en algemene wijzigingsregels ten behoeve van een antennemast voor de mobiele telecommunicatie.

De procedureregels geven de te volgen procedure aan bij het stellen van nadere eisen. De te volgen procedures bij de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zijn verankerd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en voor wijzigingen in de Wro.

Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor deze planherziening worden gedekt door de opbrengst uit de grondverkoop van de kavels in het plangebied.

Daarnaast is een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de beoogde kopers voor de kavels in het westelijk deel van het plangebied en de gemeente. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor de aanleg van infrastructuur, kabels & leidingen, groen, plankosten) vastgelegd. Voor het oostelijke plandeel is met de toekomstige gebruikers een overeenkomst gesloten over de huur van de percelen. Op termijn kan worden overgegaan tot verkoop van de betreffende percelen.

De planherziening heeft geen nadelige financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. In hun reactie geeft het waterschap dat de waterberging in het plangebied geborgd moet worden. Daarom zijn de regels op dit punt aangevuld.

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn is verder vooroverleg niet noodzakelijk.

8.2. Zienswijzen

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

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.