

bestemmingsplan

# **bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid**

gemeente Druten

4 februari 2005

projectnummer 21.70.00.03



# INHOUD

## toelichting

<b>1</b>	<b>planbeschrijving</b>	<b>1</b>
1.1	aanleiding	1
1.2	voorgeschiedenis	1
1.3	ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	vigerend plan	3
1.5	opzet van het bestemmingsplan	3
1.6	planbeschrijving	3
1.7	wijze van bestemmen	11
1.8	overleg en inspraak	13
<b>2</b>	<b>onderzoek en analyse</b>	<b>34</b>
2.1	behoefte	34
2.2	milieu- en omgevingsaspecten	44
2.3	economische uitvoerbaarheid	52

## bijlagen

*overzicht inschrijvingen bedrijfskavel Van Heemstraweg Zuid*

*resultaten onderzoek luchtkwaliteit*

*quick-scan flora en fauna*

*besluit ontheffing*

*financiële verkenning*



# 1 PLANBESCHRIJVING

## 1.1 aanleiding

Het gemeentebestuur van Druten heeft het voornemen een bedrijventerrein te ontwikkelen ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Westerhout, op de hoek van de Van Heemstraweg en de Noord-Zuid. De aanleiding hiervoor komt voort uit het feit dat de gemeente Druten op grond van het streekplan Gelderland 1996 een sub-regionale opvangtaak heeft gekregen ten aanzien van bedrijvigheid. Deze opvangtaak heeft ertoe geleid, dat de vraag naar bedrijfsterreinen in Druten groeide, terwijl er een tekort is aan geschikte bedrijventerreinen. De opvang van nieuwe of zich uitbreidende bedrijven binnen de gemeentegrenzen van Druten wordt dan ook steeds moeilijker en ook in de behoefte aan mogelijkheden om bestaande bedrijvigheid te verplaatsen, kan steeds minder worden voorzien. Met de aanleg van een bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg/Noord-Zuid kan voor de komende jaren in de behoefte aan bedrijfsterreinen worden voorzien.

## 1.2 voorgeschiedenis

Op 25 oktober 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Druten het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” vastgesteld. Op formele gronden alsmede vanwege het ontbreken van een visie wonen-werken is door Gedeputeerde Staten integraal goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan (Arnhem, 22 mei 2001 - nr. RE2001.17711).

De formele gronden betroffen het feit dat er tijdens de bestemmingsplanprocedure vanuit de gemeente twee publicaties zijn uitgegaan (op 21 resp. 28 februari 2001) met de bekendmaking van de terinzagelegging. In beide publicaties wordt de datum 22 februari 2001 aangehouden als start van de termijn van vier weken om bedenkingen in te dienen. De provincie stelt, dat zij bij haar beoordeling van de juistheid van de publicatie er vanuit is gegaan, dat de laatste publicatie (28 februari 2001) bepalend was voor de inspraaktermijn. Hierdoor kon alleen het resterende deel van de termijn van vier weken die op 22 februari 2001 was aangevangen, door rechtzoekenden worden benut. Derhalve heeft, anders dan in artikel 27, lid 2 WRO is bepaald, de tervisielegging niet gedurende vier weken plaats gevonden, maar slechts gedurende drie weken. De provincie heeft mede daarom goedkeuring onthouden aan het gehele bestemmingsplan.

Gelijktijdig met de inzending van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” is de door de gemeenteraad vastgestelde “Ontwikkelingsvisie wonen en werken 2000-2010” naar de provincie verstuurd. In maart 2001 is hierop een separate toelichting als aanvulling toegezonden. Volgens de provincie vormt de ontwikkelingsvisie weliswaar een goede inventarisatie van de op dat moment bekende in- en uitbreidingslocaties, maar wordt er in de visie geen afweging gemaakt tussen de diverse locaties. Daarmee is volgens de provincie de noodzaak van inbreiden en uitbreiden niet uitgewerkt.

Tevens is er in de visie volgens de provincie geen inventarisatie opgenomen van de gebieden waar uitbreiding van de werklocaties kan plaatsvinden. Hierbij is ook geen afweging gemaakt om de herstructureringsmogelijkheden eerst te benutten alvorens over te gaan tot uitbreiding. De provincie geeft aan dat op basis van het bovenstaande de “Ontwikkelingsvisie wonen en werken” niet wordt beschouwd als de in het streekplan gevraagde visie. Ook dat is aanleiding geweest voor de provincie om integraal goedkeuring aan het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” te onthouden.

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” is vervolgens aangepast, met name naar aanleiding van de eisen van de provincie. Dat houdt in dat hetgeen in de inmiddels aangepaste Ontwikkelingsvisie Wonen en werken is opgenomen (zie hoofdstuk II, paragraaf beleidskader), in het bestemmingsplan is verwerkt voor zover het betrekking heeft op het plangebied. Ook de provinciale adviezen met betrekking tot de Ontwikkelingsvisie Wonen en werken zijn bij het aanpassen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid meegenomen en waar nodig verwerkt. Ten slotte is het bestemmingsplan op punten waar dat noodzakelijk bleek geactualiseerd en aangepast (o.a. de waterparagraaf).

### 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Druten en wordt begrensd door de Van Heemstraweg in het noorden, de Noord-Zuid in het westen, de oostgrens van de kadastrale percelen 3888 en 3891 in het oosten en een A-watergang langs een fruitteeltgebied in het zuiden.



*ligging van het plangebied*

## 1.4 vigerend plan

Binnen het plangebied vigeert grotendeels het huidige “Bestemmingsplan buitengebied 1971” zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 22 juni 1971 en de gedeeltelijke herziening 1976 zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Druten op 9 augustus 1976.

Voorliggend plan herziet tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op bovengenoemd plan voor wat betreft het aangegeven plangebied.

## 1.5 opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan omvat toelichting, voorschriften en plankaart. De toelichting als bedoeld in artikel 12 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is hierbij opgesplitst in twee delen.

In hoofdstuk 1 "planbeschrijving" wordt, naast de inleiding, aangegeven wat de begrenzing van het plangebied is, welk plan op dit moment vigerend is en hoe het voorliggende plan is opgezet. Vervolgens wordt in paragraaf 1.6 de inhoud van het plan beschreven. Hierna komt in paragraaf 1.7 de wijze van bestemmen aan de orde en in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitkomsten van het overleg en de inspraak.

In hoofdstuk 2 "onderzoek en analyse" worden in de eerste paragraaf het provinciaal beleidskader en de behoefteraming omschreven. In paragraaf 2.2 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In de afsluitende paragraaf van dit deel komt de economische uitvoerbaarheid ter sprake.

De voorschriften en de plankaart ten slotte vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

## 1.6 planbeschrijving

In deze paragraaf wordt allereerst de huidige situatie binnen het plangebied kort beschreven. Daarnaast komen de uitgangspunten, die aan het plan voor het bedrijventerrein ten grondslag liggen aan bod. De gewenste stedenbouwkundige opzet wordt vervolgens toegelicht aan de hand van een aantal thema's. Ook de beeldkwaliteit die bij de uitwerking van het plan wordt nagestreefd en de duurzaamheidsaspecten van het plan staan beschreven in dit hoofdstuk.

### *beschrijving van het plangebied*

Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor het overgrote deel uit akker- en grasland. In het plangebied ligt een agrarisch bedrijf waarop in de huidige situatie nog een vergunning voor het houden van varkens ligt. Op dit perceel is in de huidige situatie een illegale steenhandel gevestigd. Met de eigenaar van de steenhandel is overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden voor de benodigde waterberging op het bedrijventerrein, de aanleg van natte en droge infrastructuur en het intrekken van de op het perceel rustende milieuvergunning in ruil voor een positieve (niet agrarische) bedrijfsbestemming.

In het gebied is een stelsel van sloten aanwezig. Er bevindt zich geen opgaande beplanting van betekenis. Ten zuiden van het plangebied vindt fruitteelt plaats. Tussen het plangebied en deze boomgaard loopt een A-watergang.

Aan de westzijde van het plangebied loopt de Noord-Zuid, die met een rotonde is verbonden met de Van Heemstraweg. Op de Van Heemstraweg bevindt zich veel doorgaand verkeer richting Tiel. Vanaf de rotonde bij de entree van het aan de noordzijde van het plangebied gelegen bedrijventerrein Westerhout richting Druten is er op de Van Heemstraweg echter voornamelijk lokaal verkeer aanwezig.

Het bedrijventerrein Westerhout heeft langs de Van Heemstraweg een inrichting met groen en sloten. Bij de entrees van dit bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg en bij de rotonde bij de Noord-Zuid is representatieve bebouwing aanwezig. Op het bedrijventerrein is bedrijfsbebouwing van verschillende omvang, massa en architectuur aanwezig.

#### *uitgangspunten bij de planvorming*

Bij het maken van het bestemmingsplan zijn door het gemeentebestuur de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- het nieuwe bedrijventerrein dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het reeds bestaande bedrijventerrein Westerhout ten noorden van de Van Heemstraweg;
- bedrijven zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (voormalige A-inrichtingen) zijn niet toegestaan op het nieuwe bedrijventerrein;
- er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan op het nieuwe bedrijventerrein;
- het bedrijventerrein zal langs de Van Heemstraweg en de Noord-Zuid een representatieve uitstraling moeten krijgen (zichtlocaties);
- er dient sprake te zijn van een duurzaam ontwikkeld bedrijventerrein.

#### *beschrijving gewenste stedenbouwkundige opzet*

##### *hoofdozet*

Uit de bovenstaande uitgangspunten komt naar voren dat het nieuwe bedrijventerrein een kwalitatief hoogwaardige uitstraling dient te krijgen, waarbij tevens hoog wordt ingezet op het aspect duurzaamheid. Bij het vaststellen van de gewenste stedenbouwkundige hoofdozet is aansluiting gezocht op het karakter van het huidige plangebied. Een groene uitstraling en de slotenstructuur, typisch voor dit komkleigebied, blijven hierdoor duidelijk herkenbaar. Beplanting en waterpartijen vormen belangrijke representatieve elementen in het plan. Het groen en de waterstructuur vormen de dragers van het plan, de bebouwing is daarbinnen in een strak patroon verkaveld.

De bestaande steenhandel met bijbehorende dienstwoning aan de oostzijde van het plangebied (Van Heemstraweg 68) is voorzien van een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd.

Voor het bedrijventerrein geldt dat er hoge eisen zijn gesteld aan de beeldkwaliteit en de ontsluiting. Doordat de bebouwing langs de randen van het gebied min of meer vanuit alle richtingen in het zicht ligt, dient het een representatieve uitstraling



te krijgen. Om dit mogelijk te maken is de ontsluiting zodanig van opzet dat de voorkanten van de bedrijfsbebouwing altijd naar buiten gekeerd zijn. Er wordt gestreefd naar een situatie waarbij er nergens opslagterreinen, grote bedrijfshallen of andere minder fraaie bedrijfsbebouwing in het zicht komen te liggen. Dit om de gewenste kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het terrein te garanderen. De bedrijven langs de Noord-Zuid en het deel van de Van Heemstraweg tot aan de rotonde krijgen, omdat dit vanuit de provincie (Noord-Zuid) en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en beeldkwaliteit (Van Heemstraweg) niet is toegestaan, geen directe ontsluiting op beide wegen. De bebouwing is hierdoor alleen vanaf de achterzijde bereikbaar. Wel zal er een fiets- en voetgangersontsluiting op de Noord-Zuid komen, die zodanig zal worden ingericht, dat in het geval van een calamiteit het doorlaten van (hulp)voertuigen (ambulance, brandweer) mogelijk is. Het gevolg van deze beeldkwaliteits- en bereikbaarheidsuitgangspunten is, dat een ontsluitingslus met een ontsluitingspunt op de Van Heemstraweg de beste oplossing is voor de interne ontsluitingsstructuur. Vrachtwagens hoeven hierdoor niet te draaien op de weg, zoals dat bijvoorbeeld het geval zou zijn geweest als er een ontsluitingsstructuur zou komen in een T-vorm. Daarnaast biedt de aanleg van een lusstructuur het meest efficiënte ruimtegebruik voor de rest van het terrein. Ook qua duurzaamheid is de keus voor een lusstructuur de meest gunstige, aangezien deze oplossing tot de minste hoeveelheid verharding leidt.

Doordat het gebied ten westen van de Kerkstraat buiten dit bestemmingsplan is gelaten blijft er een 'groene buffer' bestaan tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woonbebouwing aan de westkant van de Kerkstraat, waardoor het bedrijventerrein en deze bebouwing niet aan elkaar vast kunnen groeien en het zicht op Puiflijk vanaf de Van Heemstraweg behouden blijft.

#### *beeldkwaliteit*

Voor het plangebied is door SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v. in januari 2005 een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal tegelijk met voorliggend bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Druten en is daarmee vastgelegd als aanvullend welstandsbeleid. Wanneer het stedenbouwkundig plan is uitgevoerd, worden in de welstandsnota de gebiedsgerichte criteria voor dit plangebied opgenomen, waarmee handhaving van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd kan worden.

In het beeldkwaliteitsplan is uitgebreid aangegeven wat de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied dient te zijn. In de toelichting van dit bestemmingsplan worden alleen de hoofdlijnen die ten aanzien van de beeldkwaliteit gelden aangegeven.

Het bedrijventerrein dient een representatieve uitstraling te krijgen, doordat de bebouwing in samenhang met de openbare ruimte zorgvuldig is vormgegeven. Structurering van het bedrijventerrein door noord-zuid lopende sloten is één van de uitgangspunten geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Op de hoek Van Heemstraweg/Noord-Zuid (ter hoogte van de rotonde) en aan de zuidzijde zijn waterpartijen gesitueerd. Ook langs de Van Heemstraweg komt een substantiële watergang te liggen. Zij leveren, naast de benodigde retentieruimte, een belangrijke bijdrage aan de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Ook de centrale groene ruimte heeft een functie voor de waterhuishouding, maar is daarnaast onmisbaar voor de gewenste, kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. De meest duurzame bedrijventerreinen zijn veelal die terreinen

waar ruimte is vrijgehouden voor grote groenelementen zoals de centrale groene ruimte in het plangebied. Een aanwezigheid van een dergelijke groene ruimte is kortom gewenst in het kader van een interne groene uitstraling en openheid in het gebied. Met name deze openheid geeft het plan een grote mate van flexibiliteit voor de toekomstige mogelijkheden bij de invulling van het ruimtelijk plan. Dit vergroot dan weer het duurzame karakter van de stedenbouwkundige opzet.

Langs de Noord-Zuid en de Van Heemstraweg ligt een schil van representatieve bebouwing. Voor de voorgevel is opslag en verharding niet toegestaan. De bedrijfsbebouwing heeft met name een uitstraling gericht naar buiten maar wordt intern ontsloten.

Aan de Van Heemstraweg is een reeks bouwmassa's gepland, die qua uitstraling een duidelijke verwantschap vertonen. Door middel van nuances in de architectuur en materiaalgebruik krijgen de bedrijfsgebouwen een individuele uitstraling, waarmee zij zich kunnen onderscheiden van de andere gebouwen aan de weg. Aan de zuidzijde ondersteunen de verschillende bedrijfsgebouwen de daar gelegen waterpartij. Tezamen met de waterpartij is de bebouwing bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein aan de zuidzijde, die zichtbaar is vanaf de Noord-Zuid. De overgang naar de boomgaard aan de zuidzijde wordt voor het meer oostelijk gelegen plangebied gevormd door een groenzone. Deze groenzone dient eveneens als afscherming van minder representatieve bebouwing.

De zuidzijde van de centrale groene ruimte wordt evenzeer begeleid door een reeks bouwmassa's. De bouwmassa tegenover de entree speelt daarnaast een belangrijke rol bij de uitstraling van de entree van het bedrijventerrein.

Het plangebied wordt via de rotonde aan de Van Heemstraweg ontsloten door een lusvormige weg. De bedrijfsbebouwing gelegen aan de Noord-Zuid en de Van Heemstraweg is dus niet rechtstreeks vanaf deze hoofdwegen bereikbaar maar wordt aan de binnenzijde ontsloten.

Langs de Van Heemstraweg komen bedrijven die met hun showrooms een duidelijke presentatie- en attractiefunctie vervullen (bijvoorbeeld bedrijven met een meubel- of autoshowroom of detailhandelsbedrijven). Het gaat hier dus om consumentgerichte detailhandel.

Ook langs de Noord-Zuid komt representatieve bedrijvigheid, maar dan in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen, waarin zich zowel kleine bedrijfjes als kantoren kunnen vestigen. Op het achterterrein is ruimte voor bedrijven met meer opslag zoals transportbedrijven en bedrijven gericht op de industrie en bouwnijverheid.

#### *ontsluiting*

Het bedrijventerrein kent meerdere ontsluitingspunten voor het autoverkeer vanaf de Van Heemstraweg. In het verkeers(veiligheids)plan van de gemeente Druen is bepaald dat de Van Heemstraweg zoveel mogelijk in functie wordt afgewaardeerd. Hiertoe wordt het gedeelte tussen de Noord Zuid en het Javaplein in de toekomstige situatie binnen de bebouwde kom opgenomen, waardoor er in plaats van een snelheidsregime van 80 km/u, een snelheidsregime van 50 km/u gehanteerd kan worden.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het verkeer naar en vanuit het westelijk deel van het plangebied is ontsloten via de bestaande rotonde van de Van Heemstraweg tegenover de hoofdontsluiting van bedrijventerrein Westerhout.

Het terrein van de steenhandel zal in het midden via een brug vanaf de Van Heemstraweg worden ontsloten. Ook de woning aan de Van Heemstraweg 68 zal via een aparte brug op deze weg worden ontsloten. Ten slotte zal in de noordoosthoek van dit perceel een duiker worden aangelegd, waarover een toegang voor nooddiensten zal worden gemaakt.

Voor fietsers is het bedrijventerrein ontsloten door een fietspad langs de Van Heemstraweg.

Op de Noord-Zuid komt geen ontsluitingspunt voor auto's, maar wel een fiets- en voetgangersontsluiting, die in het geval van een calamiteit kan worden gebruikt door (hulp)voertuigen als een ambulance of een brandweerwagen.

De percelen op het westelijke deel van het plangebied zijn ontsloten via een interne ontsluitingslus. Directe ontsluiting van de percelen via de Noord-Zuid is niet toegestaan. Directe ontsluiting via de Van Heemstraweg is ingevolge vastgesteld beleid in principe toegestaan mits de veiligheid niet in het geding komt. In dit geval zijn uitritten op de Van Heemstraweg niet gewenst gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan en de gewenste beeldkwaliteit. Alleen het bedrijfsperceel van de steenhandel mag direct vanaf de Van Heemstraweg ontsloten worden. De overige percelen dienen gebruik te maken van de centrale ontsluitingsweg.

Het wegprofiel van de ontsluitingswegen op het terrein zal vergelijkbaar zijn met de wegprofielen in het reeds bestaande bedrijventerrein Westerhout: rijbaan met daarlangs een groenstrook.

#### *water*

Het aspect water is op grond van de huidige beleidsinzichten een sturend principe bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook bij de planontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan is water als een belangrijk beleidsuitgangspunt gehanteerd (zie ook hoofdstuk 2 'Onderzoek en analyse', paragraaf 1 'behoefte', onder 'Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied, Waterschap Rivierenland'). De groen- en waterstructuur zijn in het plan onlosmakelijk verbonden met het streven naar een duurzaam watersysteem. Het bestaande natte watersysteem is de basis geweest voor het duurzame stedenbouwkundig ontwerp en vormde daarmee een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is in januari 2005 een waterhuishoudkundig inrichtingsplan "Van Heemstraweg-Zuid" opgesteld waarin inzicht wordt verkregen in de te wijzigen waterhuishouding voor het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid. In het plan worden uitgangspunten genoemd voor het watersysteem in het toekomstige bedrijventerrein.

Wat betreft het *waterpeil* zal peilvak 34 komen te vervallen. De watergangen op het bedrijventerrein worden ingericht als retentievijvers waarin een grotere peilstijging (0,40 m) wordt toegestaan dan in de overige watergangen (0,20 m). Voor het realiseren van voldoende drooglegging bij het toepassen van retentievijvers wordt het toekomstig maaiveld in het westelijke deel opgehoogd tot circa N.A.P. + 6,60 m. Ten aanzien van het terrein ten oosten van de naast de steenhandel geprojecteerde watergang is dit N.A.P. + 6,70 m.

Ten aanzien van het *watersysteem* op het toekomstige bedrijventerrein kan gesteld worden dat deze bestaat uit ‘gewone’ watergangen waar een peilstijging van 0,20 m wordt toegestaan en retentiewatergangen waarin een incidentele stijging van 0,40 m wordt toegestaan.

De ‘gewone’ watergangen worden gevormd door de huidige A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied, welke zal worden opgewaardeerd. Tevens wordt in deze watergang een waterpartij met een wateroppervlakte bij zomerpeil van circa 2.790 m<sup>2</sup> toegevoegd. Ten behoeve van het watersysteem van het bedrijventerrein worden nieuwe watergangen gegraven.

De bestaande watergang centraal in het plangebied wordt opgewaardeerd tot retentiewatergang. Hetzelfde geldt voor de huidige zaksloot aan de west- en noordzijde van het plangebied. In de hoek van de Noord-Zuid en de Van Heemstraweg wordt een waterpartij aangebracht met een wateroppervlakte bij zomerpeil van circa 1.620 m<sup>2</sup>. Ten slotte wordt aan de oostzijde van de steenhandel een nieuwe watergang gegraven en ingericht als retentiewatergang.

De ecologische zone aan de zuidzijde van de steenhandel op het perceel Van Heemstraweg 68 zal eveneens een functie krijgen als overloopgebied. De ecologische zone bestaat uit een watergang aan de noordzijde en het overloopgebied aan de zuidzijde. Deze zone dient een bergend vermogen te hebben van circa 900 m<sup>3</sup>.

De huidige B-watergangen ter hoogte van de rotonde aan de Van Heemstraweg worden gedempt.

Voor de ‘gewone’ watergangen is er van uitgegaan dat deze in de huidige situatie voldoen. In de toekomstige situatie worden de watergangen opgewaardeerd waardoor de natte oppervlakte van de watergangen toeneemt terwijl de afvoerende oppervlakte minimaal gelijk blijft. Om deze reden zullen de watergangen in de toekomstige situatie altijd voldoen aan de eis van de maximaal toegestane stroomsnelheid.

Om de toegang naar het bedrijventerrein mogelijk te maken dienen een drietal duikers en twee bruggen te worden aangelegd.

In de op te schalen zaksloot langs de Noord-Zuid en de Van Heemstraweg wordt om de peilvakgrenzen te behouden één beweegbare stuw met debietregelaar aangelegd.

In de watergang aan de zuidzijde van de steenhandel wordt op twee locaties een inlaat aangebracht. In droge perioden kan water worden ingelaten vanuit de zuidelijke A-watergang. Tevens kan het systeem worden doorspoeld.

Tussen de aan te leggen waterpartij aan de zuidwestzijde van het plangebied en de ecologische zone wordt een dam aangebracht zodat de onderhoudszone in de ecologische zone bereikbaar is.

Ten aanzien van de *riolering* geldt dat op het bedrijventerrein een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Dit houdt in dat er separate stelsels voor het vuilwater (VWA) en het hemelwater (HWA) worden aangelegd. Het afstromend regenwater van schone verharde oppervlakken wordt direct afgevoerd naar open water. De overige terreinverhardingen voeren af via de HWA en zogenaamde lamellen filters naar open water.

Het waterhuishoudkundig inrichtingsplan Van Heemstraweg Zuid is als separate bijlage bijgevoegd (versie januari 2005, revisie 06).

### *bedrijfstypen*

Binnen het plangebied worden bedrijven toegestaan in de categorie 3b (zie voor categorie-indeling hoofdstuk “wijze van bestemmen”). Met een vrijstelling is hier de realisatie van categorie 4a bedrijvigheid eventueel mogelijk.

Het gehele plangebied is ingedeeld in zones waar dezelfde typen bedrijven bij elkaar worden geplaatst. Langs de Van Heemstraweg komen bedrijven die met hun showrooms een duidelijke presentatie- en attractiefunctie vervullen. Hierbij wordt gedacht aan bedrijven met een meubel- of autoshowroom of detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen.

Ook langs de Noord-Zuid komt representatieve bedrijvigheid, maar dan bij voorkeur in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen, waarin zich zowel kleine bedrijfjes als kantoren kunnen vestigen. Op het achterterrein is ruimte voor bedrijven met meer opslag zoals transport- en bouwbedrijven.

Binnen bovenstaande terreinindeling zullen enkele bedrijven worden ingepast, die vanuit een locatie elders dienen te worden verplaatst, de zogenaamde verplaatsingsgevallen.

### *duurzaamheid*

Het in juli 2004 door Adecs Oost bv opgestelde Duurzaamheidsplan Van Heemstraweg Zuid Druten ligt mede ten grondslag aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De maatregelen die in dit rapport worden voorgesteld zijn verwerkt in de verdere planvorming.

Door de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein is het mogelijk hinderlijke bedrijvigheid uit de woonomgeving te verplaatsen. De leefbaarheid in de woongebieden wordt hierdoor verbeterd. Daarnaast is in het bestemmingsplan een milieuzonering toegepast waardoor mogelijke hinder naar omliggende gevoelige functies, zoals woningen, wordt voorkomen of beperkt.

Het bestemmingsplan is, conform de uitgangspunten, opgesteld vanuit het oogpunt van een duurzame stedenbouwkundige opzet. Belangrijk uitgangspunt is dat het bestaande karakter van het plangebied wordt gerespecteerd. Het bestaande slotenpatroon heeft daarom aan de basis gestaan van het stedenbouwkundige plan. De nieuw te graven watergangen sluiten aan bij het noord-zuid gerichte slotenpatroon.

Bij de realisatie van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van de afvoer van regenwater via het slotenpatroon op de aanwezige A-watergang. Daken zijn afgekoppeld van de riolering. Hierbij kan dan aandacht zijn voor het gebruik van ‘schoon’ hemelwater in het bedrijf, vegetatiedaken en lozing via filters. Het bedrijventerrein heeft een groene uitstraling. De groenstructuur sluit aan op de landschapsstructuur van de omgeving.

Gestreefd wordt naar een minimale hoeveelheid aan verharding. Het waterhuishoudkundig inrichtingsplan gaat uit van 58% verharding (naast 36% onverhard en 6% open water). Parkeergebieden in een elementenverharding kunnen een verdere bijdrage leveren aan het terugdringen van het verhardingsoppervlak. De inrichting van het terrein vindt plaats volgens de uitgangspunten van het pakket duurzaam veilig.

Het bedrijventerrein is zodanig van opzet dat verschillende verkavelingswijzen mogelijk zijn binnen de hoofdstructuur. Hierdoor kan gemakkelijk worden ingespeeld op gewijzigde inzichten in de bedrijfsvoering zonder dat de hoofdopzet van

het bedrijventerrein wordt aangetast. Daarbij geldt dat het plan zodanig van opzet is dat er in de toekomst sprake zal zijn van intensief ruimtegebruik. De in dit bestemmingsplan opgenomen toegestane bebouwingspercentages en (goot)hoogten van gebouwen zorgen ervoor dat er per bedrijf maatwerk kan worden geleverd voor wat betreft bebouwingshoogte en bebouwingdichtheid. Hierdoor kan de beschikbare oppervlakte intensief worden benut. Voorts vindt een clustering van soorten bedrijvigheid plaats (segmentering). Dit komt de uitstraling ten goede maar bevordert ook de samenwerking tussen bedrijven.

Het plangebied is goed ontsloten voor de fietser. Daarnaast is er een busverbinding over de Van Heemstraweg aanwezig met een bushalte binnen enkele honderden meters van het plangebied.

Ten aanzien van het dakoppervlak kan worden gesteld dat er bij de bouw niet-uitlogende materialen zullen worden gebruikt. Dit zal worden geregeld via de gronduitgifteovereenkomst.

Voorts wordt in de gronduitgiftevoorwaarden het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. Hieruit vloeit voort dat het regenwater niet vervuild mag worden door uitloging van materialen of anderszins.

Ten slotte geldt dat in het verdere realiseringstraject aandacht zal worden besteed aan duurzaamheid voor wat betreft de bouw van de bedrijfsbebouwing en het beheer van het bedrijfterrein.

#### *parkmanagement*

Ten aanzien van het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid is het voorstel een vorm van parkmanagement in te voeren met als doel het realiseren en het behouden van het gekozen kwaliteitsniveau van zowel de openbare als de private (zichtbare) ruimte, het verkrijgen en behouden van een goede belevingswaarde en uitstraling en een gunstig vestigingsklimaat.

Om dit te kunnen bereiken is samenwerking tussen bedrijven onderling en samenwerking tussen gemeente en bedrijven noodzakelijk. De gemeente streeft er naar om de voorwaarden hiervoor te scheppen door een parkmanagementorganisatie op te zetten. Belangrijk onderdeel daarvan is het oprichten van een vereniging, waarvan alle bedrijven op het terrein lid zijn en waarbij de ondernemers verplicht betalen voor een basispakket.

Het basispakket bestaat uit maatregelen die voor alle bedrijven en de gemeente van belang zijn. Dit zijn maatregelen, die ook door belangstellende ondernemers aangegeven zijn als zijnde van belang voor een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

Het voorstel is om het verplichte basispakket als volgt samen te stellen:

- bewegwijzering;
- beveiliging;
- beheer private voorterreinen;
- helpdesk.

Daarnaast maken de gemeente en de vereniging van bedrijven Van Heemstraweg Zuid afspraken over:

- beheer van openbare groene ruimte
- beheer van de overgang tussen openbare en private ruimte
- parkeren op eigen terrein en waar mogelijk gemeenschappelijk gebruik van wederzijdse parkeerterreinen op piekdagen

- reclame-uitingen.

## 1.7 wijze van bestemmen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridisch bindende onderdelen van het voorliggende bestemmingsplan “bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid”, te weten de plankaart en de voorschriften. Bij het opstellen van de voorschriften is uitgegaan van de standaardvoorschriften zoals deze worden gehanteerd in de gemeente Druten, met name ten aanzien van het bedrijventerrein Westerhout.

### *de bestemmingen*

Hieronder wordt ingegaan op de bestemmingen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### *de bestemming “doeleinden van handel en bedrijf, categorie B (bedrijventerrein)”*

Het bedrijventerrein is als zodanig bestemd. Het toestaan van bedrijven en instellingen is gebonden aan de zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten maakt onderdeel uit van de juridisch bindende voorschriften en is opgenomen als bijlage bij deze voorschriften.

Deze staat is gebaseerd op de bekende VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2001. In deze VNG-lijst heeft een categorisering van bedrijven en instellingen plaatsgevonden op basis van minimaal aan te houden afstanden tot een “rustige woonwijk”. Om ten opzichte van deze VNG-lijst een iets meer verfijnde zonering te kunnen toepassen heeft een hercategorisering plaatsgevonden ten opzichte van de VNG-uitgave. Deze hercategorisering ziet er als volgt uit:

- categorie 1: afstand tot “rustige woonwijk” 0 of 10 m
- categorie 2: afstand tot “rustige woonwijk” 30 m
- categorie 3a: afstand tot “rustige woonwijk” 50 m
- categorie 3b: afstand tot “rustige woonwijk” 100 m
- categorie 4a: afstand tot “rustige woonwijk” 200 m
- categorie 4b: afstand tot “rustige woonwijk” 300 m

Bovendien heeft een screening plaatsgevonden van de VNG-lijst waardoor een beperkte lijst is ontstaan. Het gaat dan om het weglaten van ongewenste activiteiten (bijvoorbeeld een hotel) op basis van de doelstellingen die zijn geformuleerd voor het bedrijventerrein. Daarnaast betreft het bedrijvigheid die in het kader van een bedrijventerrein niet relevant is, zoals bijvoorbeeld akkerbouw en visserij.

Ook is een interne zonering toegepast. Over het bedrijventerrein heen liggen zones waarbinnen bedrijvigheid tot een bepaalde (maximale) milieucategorie is toegestaan. Op de plankaart is dit aangeduid met “I”, “II” of “III”. De aanduiding “I” houdt in dat bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Dit zijn relatief lichte vormen van bedrijvigheid met een geringe milieubelasting voor omliggende hindergevoelige objecten. Daar waar de aanduiding “II” is opgenomen zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3a toegestaan. Ter plaatse van gronden aangeduid met “III” zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3b mogelijk. Dit is de zwaarste vorm van bedrijvigheid die op het bedrijventerrein is toegelaten.

De reden voor de zonering is de aanwezigheid van enkele hindergevoelige objecten, namelijk de bedrijfswoning aan de Van Heemstraweg 68 en de bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Noord-Zuid 2. Naarmate de afstand tot deze woningen groter wordt, is steeds zwaardere bedrijvigheid toegestaan. Daarnaast is een zogenaamde correctie op de maximaal aan te houden afstanden toegepast met één stap. Deze correctie heeft alleen betrekking op de bedrijfswoning aan de Van Heemstraweg 68. Over de achtergronden hiervan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Het plan kent twee staten van bedrijfsactiviteiten, staat A en B. Staat A omvat een uitgebreide opsomming van toegelaten bedrijfstypen; staat B een beperkte. In staat B ontbreken arbeidsintensieve bedrijven, publieksaantrekkende instellingen en voedings- en genotmiddelenindustrie. Staat B geldt voor de zuidelijke rand van het bedrijventerrein en een deel aan de westkant. De reden hiervoor is dat aan die kant buiten het plangebied agrarische bedrijvigheid wordt uitgeoefend. Aan de zuidelijke rand betreft dit een spuitzone in verband met de daar aanwezige boomgaard.

Naast de hierboven omschreven toegelaten categorieën van bedrijven is in het plan door middel van een vrijstellingsbevoegdheid enige flexibiliteit geboden. Vergelijkbare bedrijven of zelfs bedrijven uit een hogere categorie kunnen worden toegelaten, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Buiten de op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en instellingen is in de doeleindenomschrijving het gebruik voor grootschalige detailhandel genoemd. Hieronder wordt verstaan volumineuze detailhandel, zoals handel in auto's, caravans, meubelen en sanitair.

*de bestemming "doeleinden van openbaar nut, categorie W (water)"*

Deze bestemming is gegeven aan de diverse watergangen en waterpartijen die in het plangebied zijn geprojecteerd. Voor wat betreft duikers en bruggen geldt, dat deze binnen een bepaalde afstandsmaat vanuit op de plankaart opgenomen aanduidingen mogen worden gebouwd.

*de bestemming "doeleinden van openbaar nut, categorie O (openbaar groen)"*

Deze bestemming is gegeven aan de diverse groenstroken die in het plangebied zijn geprojecteerd.

*de bestemming "verkeersdoeleinden, categorie V (verkeersgebied)"*

Deze bestemming is gelegd op de openbare wegen en paden. Ook onderdoorgangen in verband met aangrenzende watergangen vallen onder deze bestemming.

*zone ter bescherming van de A-watergang*

Een zone is een gebied waar naast de eigenlijke bestemming een ander belang aan de orde is. Dit andere belang behoeft bescherming en beperkt de in de bestemmingsvoorschriften gegeven hoofdregel. In dit geval gaat het om het langs de A-watergangen gelegen bouwverbod welke voortvloeit uit de keur van het waterschap.



*zone ter bescherming van de rioolpersleiding*

Een rioolpersleiding van het waterschap is in een zoneringsbepaling opgenomen; dit om te voorkomen dat bouwwerkzaamheden conform de bestemming van de gronden de leiding zouden beschadigen als ook voor onderhoud en vervanging van de leiding.

Tot slot bevat het plan een aantal min of meer standaardbepalingen zoals begripsbepalingen, algemene vrijstellingsbepalingen en overgangsbepalingen. Deze voorschriften zijn overgenomen uit de Drutense standaardvoorschriften en behoeven geen nadere toelichting.

## 1.8 overleg en inspraak

*overleg*

In december 2003 is het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” opgestart. De vooroverlegreacties zijn in het onderstaande samengevat en er is een gemeentelijke reactie bij geformuleerd.

### Overlegreacties

#### 1 Ondernemersvereniging Druten, Postbus 92, 6650 AB Druten

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
De nieuwe ontwikkelingen op dit relatief kleine bedrijventerrein hebben een te hoog ambitieniveau op het gebied van milieu en ruimtelijke inrichting en gaan gepaard met te hoge investeringen.	Uitgangspunt is de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein. Hiertoe is een duurzaamheidsplan opgesteld. In dit plan zijn voorstellen gedaan die enerzijds al in de planvormingsfase van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan/inrichtingsplan zijn verwerkt (o.a. zorgvuldig ruimtegebruik, milieuzonering) en die anderzijds in de uitvoeringsfase zullen worden opgepakt (o.a. het invoeren van parkmanagement, het werken met een vestigings- en milieuscan, duurzaam bouwen). Bij dit alles past dus een zeker ambitieniveau, wat in dit geval ook een realistisch niveau betreft. Voor bedrijven leidt dit ambitieniveau nauwelijks tot kostenverhoging. Veel maatregelen zijn namelijk al gemeengoed in de bouw en daarnaast is het zo dat kostenverhogingen in de uitvoeringsfase meestal terugverdiend worden in de gebruiksfase.

<p>De inrichting moet een flexibel/universeel gebruik mogelijk maken.</p>	<p>In de voorschriften van het bestemmingsplan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waardoor geen specifieke bedrijven zijn aangeduid, maar categorieën bedrijven worden toegelaten. Naast deze toegelaten categorieën van bedrijven is in het plan door middel van een vrijstellingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebracht. Vergelijkbare bedrijven of zelfs bedrijven uit een hogere categorie kunnen worden toegelaten, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu. Daarnaast is het bedrijventerrein zodanig van opzet dat verschillende verkavelingswijzen mogelijk zijn binnen de hoofdstructuur. Hierdoor kan gemakkelijk worden ingespeeld op gewijzigde inzichten in de bedrijfsvoering zonder dat de hoofdopzet van het bedrijventerrein wordt aangetast. Onderverkaveling zal in dit verband echter niet worden toegestaan, omdat dit van invloed is op de inritten en aansluitingen.</p>
<p>De inrichting moet nauw aansluiten op de behoefte. Bedrijfs- en productveranderingen moeten mogelijk zijn.</p>	<p>Zie boven.</p>
<p>Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor een economisch verantwoorde afweging tussen de aanleg van parkeerterreinen direct gelegen bij de bedrijfspanden of op een centrale plek (bij grootschalige detailhandel is een centrale parkeerlocatie minder gewenst).</p>	<p>Uitgangspunt is het zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Verder wordt in de openbare ruimte geen (centrale) parkeergelegenheid aangelegd. In parkmanagementverband kunnen bedrijven onderling nadere afspraken maken over het parkeren.</p> <p>Uit een enquête die is uitgevoerd onder belangstellende bedrijven voor het bedrijventerrein Van Heemstraweg- Zuid in het kader van het “Duurzaamheidsplan Van Heemstraweg-Zuid” blijkt overigens, dat ondernemers het belangrijk vinden dat er op eigen terrein geparkeerd kan worden en dat er geen behoefte is aan een centraal parkeerterrein.</p>
<p>Is ondergronds parkeren mogelijk bij een maximale bouwdiepte van 1 m?</p>	<p>Door de hoge grondwaterstand en met het oog op de ontwatering van naastgelegen percelen wordt het creëren van ondergrondse parkeervoorzieningen bemoeilijkt. Dit gaat namelijk gepaard met hoge kosten van de daarvoor noodzakelijke bouwkundige voorzieningen. Daarnaast blijkt uit archeologisch onderzoek dat er op een diepte van circa 1,25 tot 1,4 m1 -/- maaiveld archeologisch materiaal aanwezig kan zijn. Zodra de bodemingrepen in het kader van de realisatie van het bedrijventerrein dieper reiken dan circa 1 m1 -/- maaiveld, dan zijn een vervolgonderzoek en een planaanpassing noodzakelijk. Op grond van deze combinatie van de beperkingen in waterhuishoudkundig en archeologisch opzicht zal ondergronds parkeren daarom niet mogelijk worden gemaakt op dit bedrijven-terrein. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
<p>Tegenargumenten voor bovengronds (op het dak) parkeren zijn de dure bouwconstructies en verlies van ruimte vanwege aan- en afritten. Ook beeldkwaliteit is hierbij van belang.</p>	<p>Niet duidelijk is waarom deze opmerking wordt gemaakt. Er is geen sprake van parkeren op het dak. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is dat niet gewenst. Parkeren zal plaatsvinden op maaiveld.</p>

<p>Nader onderzoek is nodig naar de beperking vanwege het LPG-station aan de Van Heemstraweg.</p> <p>Wellicht is het mogelijk om hier een busstation te plaatsen.</p>	<p>Inmiddels is het desbetreffende tankstation een onbemand station geworden. Hierdoor is het LPG-vulpunt vervallen, waardoor er niet langer rekening hoeft te worden gehouden met de gevarenzone rond dit vulpunt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p> <p>Op circa 500 meter van het bedrijventerrein is reeds een bushalte aanwezig (Kerkstraat/Koekoek). Het openbaar vervoer is een verantwoordelijkheid van de provincie Gelderland. De vervoersmaatschappijen zorgen voor de uitvoering. Indien er behoefte blijkt te zijn aan extra bushaltes, dan zullen zij daar voorstellen voor doen. Overigens is er aan de noordzijde van de Van Heemstraweg geen ruimte voor een opstelstrook (bushalte).</p>
<p>Door de huidige vorm van de steenhandel Van Sommeren en de nieuw te realiseren waterpartijen wordt dit terrein opgesplitst in twee afzonderlijke terreinen, wat de toepassing van centrale voorzieningen zal beperken. Collectieve voorzieningen zullen niet vanuit beide terreinen voldoende toegankelijk zijn. Bovendien zijn beide terreinen slechts via één toegangsweg bereikbaar, hetgeen belemmerd kan werken voor de doorstroom van goederen- en bezoekersverkeer.</p>	<p>Inmiddels is met de eigenaar van de steenhandel overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden voor de benodigde waterberging, de aanleg van natte en droge infrastructuur en het intrekken van de op het perceel rustende milieuvergunning in ruil voor een positieve bedrijfsbestemming. Op grond van deze overeenstemming is de oostgrens van het plangebied op de oostelijke grens van de kadastrale percelen 3888 en 3891 gelegd. Het resterende gebied tot aan de Kerkstraat behoudt zodoende de agrarische bestemming. Dit betekent, dat het hele plangebied een eindbestemming heeft gekregen (in casu een bedrijfsbestemming) en dat de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen van de steenhandel (van een agrarische naar een bedrijfsbestemming) is komen te vervallen.</p> <p>De ligging van de percelen van de steenhandel zorgt inderdaad voor een opsplitsing van het plangebied in twee afzonderlijke delen. Dit is echter het gevolg van de bereikte overeenstemming. Voor het bedrijfsperceel dat op grond van bovengenoemde overeenstemming is ontstaan zal ongeveer halverwege het perceel een brug worden aangelegd, evenals voor de reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Van Heemstraweg 68.</p> <p>Nabij de oostelijke perceelsgrens, tevens de oostgrens van het plangebied, zal een duiker worden aangelegd als toegang voor de nooddiensten.</p> <p>Het westelijk deel van het bedrijventerrein wordt via een rotonde ontsloten op de Van Heemstraweg en in de zuidwesthoek van dit gedeelte wordt een noodontsluiting op de Noord-Zuid aangelegd.</p>

<p>Zowel bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid als bedrijventerrein Westerhout is nog niet aangesloten op het openbaar vervoersnet. Dit levert een probleem op voor het woon-werkverkeer.</p>	<p>Langs het nieuwe bedrijventerrein lopen twee busroutes: de lijn Nijmegen-Druten-Beneden-Leeuwen naar Tiel (snelnet lijn 42) en de lijn Nijmegen-Druten-Beneden-Leeuwen-Dreumel naar ´s-Hertogenbosch (regionet lijn 165). De frequentie van deze lijnen is overdag éénmaal per uur en ´s avonds éénmaal per twee uur. De halte van lijn 165 bevindt zich aan de Kerkstraat/Koekoek, op circa 500 meter van het plangebied.</p> <p>Het openbaar vervoer is overigens een verantwoordelijkheid van de provincie Gelderland. De vervoersmaatschappijen zorgen voor de uitvoering. Indien er behoefte is aan extra bushaltes, dan zullen zij daar voorstellen voor doen.</p>
<p>Het is zinvol om in de uitgiftecriteria van de bedrijfspercelen het OVD lidmaatschap voor de te vestigen ondernemers verplicht te stellen.</p>	<p>In het opgestelde duurzaamheidsplan wordt in het kader van het in te voeren parkmanagement voorgesteld om via het grondcontract o.a. te regelen dat bedrijven verplicht lid dienen te worden van een vereniging van bedrijven. Dit voorstel zullen wij bestuderen, waarbij niet gezegd is dat dit de OVD zal moeten worden.</p>

## 2 VROM-inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>De regionaal inspecteur VROM regio Oost geeft te kennen dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat het plan een basis kan vormen voor een vrijstelling ex artikel 19, lid 2, WRO.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

## 3 Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>De (mogelijke) gevolgen van ondergronds bouwen zijn niet meegenomen in de afwegingen en oplossingen.</p>	<p>Zie hiervoor het antwoord bij de reactie van de OVD over ondergronds parkeren.</p>
<p>Op pag. 7 dient opgemerkt te worden dat het waterhuishoudingsplan uitgaat van het totaalplan waarin een mogelijke ontwikkeling in het oostelijk deel reeds is meegenomen (na beëindiging van de agrarische activiteiten).</p>	<p>Op grond van de met de eigenaar van de steenhandel bereikte overeenstemming krijgt het hele plangebied een eindbestemming (in casu een bedrijfsbestemming) en wordt het ook in één keer ontwikkeld. Deze overeenstemming is doorgerekend in een aangepast waterhuishoudkundig inrichtingsplan, waarop het bestemmingsplan vervolgens is afgestemd.</p>
<p>Ten aanzien van het dakoppervlak dient te worden aangegeven dat bij de bouw niet uitlogende materialen worden gebruikt en dat dit door middel van de bouwverordening zal worden voorgeschreven.</p>	<p>De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Daarnaast zal in de gronduitgiftevoorwaarden het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw van toepassing worden verklaard, waaruit onder andere voortvloeit dat het regenwater niet vervuild mag worden door uitloging van materialen of anderszins.</p>
<p>Ook de watergangen binnen het bedrijventerrein krijgen een A-status zoals bedoeld in de Keur van het waterschap. Dit houdt in dat er een minimale zone van 4 m moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zonering gaat verder dan de 3 m die in de huidige bouwvoorschriften wordt beschreven.</p>	<p>In de voorschriften en op de plankaart is een zone van 4 dan wel 5 m1 breed vanuit de zijkant van de (toekomstige) A-watergang(en) bepaald waarbinnen niet gebouwd mag worden.</p>

<p>Vanwege de windhaag aan de zuidzijde van het plan moet de watergang vanaf het plangebied worden onderhouden. Ter plaatse van profiel 8, waar de breedte van de watergang varieert van 8 tot 22 m, dient rekening te worden gehouden met mogelijk onderhoud vanaf het water. Dit houdt in dat er een inlaatplaats voor een veegboot moet worden meegenomen. De huidige bestemming Categorie O (openbaar groen) dient de aanleg van deze voorzieningen en de tijdelijke opslag van maaisel mogelijk te maken.</p>	<p>De voorschriften van de bestemming 'Doeleinden van openbaar nut, categorie O (openbaar groen)' vormen hiervoor geen belemmering. Daarnaast wordt de inlaatplaats meegenomen in de werktekeningen en het bestek.</p>
<p>Verzocht wordt de tekstvoorstellen voor waterrelevante bestemmingen over te nemen.</p>	<p>De relevante voorstellen zijn grotendeels in de planvoorschriften overgenomen. In het tekstvoorstel voor de bestemming water van het waterschap wordt bepaald dat alleen mag worden gebouwd mits vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Deze regeling is niet overgenomen omdat dit in strijd is met de jurisprudentie m.b.t. artikel 44 van de Woningwet. In het bestemmingsplan moet objectief worden aangegeven of een bouwwerk wel of niet mag worden gebouwd. Er mag geen nadere afweging worden voorgeschreven. Ook de aanlegvergunning in de bestemming water is niet overgenomen i.v.m. het voorkomen van dubbele regelgeving. De genoemde werkzaamheden zijn al in de Keur van het waterschap geregeld.</p>

**4 Ministerie van Economische Zaken Regio Oost, Postbus 324, 6800 AH Arnhem**

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Het hoofd van de regio deelt mee geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp-bestemmingsplan.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

**5 Kamer van Koophandel Rivierenland, Postbus 218, 4000 AE Tiel**

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Zowel op basis van de korte termijn-behoefte als vanuit de verwachte ontwikkeling op langere termijn is het noodzakelijk om tot een (spoedige) ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Druten te komen. De voorlopige 9,5 ha op de locatie Van Heemstraweg-Zuid kan slechts voor een deel in de behoefte voorzien. De planvorming voor Van Heemstraweg-Noord zal in de nabije toekomst opgepakt dienen te worden.</p>	<p>Aan de hand van de lijst van bedrijven die zich hebben gemeld en het onderzoek dat de Kamer van Koophandel vrij recent heeft gedaan naar de huisvestingswensen van bedrijven in de regio op korte en middellange termijn, wordt verwacht dat het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid binnen enkele jaren is uitgegeven. Vandaar dat de voorbereidingen voor de planvorming ten behoeve van het toekomstige bedrijventerrein Van Heemstraweg-Noord binnen afzienbare termijn zullen worden opgestart.</p>
<p>Nieuwe ruimte voor economische activiteit geeft een noodzakelijke en positieve impuls aan de werkgelegenheidsontwikkeling in het Land van Maas en Waal.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>De noodzaak tot een nieuw bedrijventerrein wordt gerechtvaardigd door de volgende ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strengere milieunormen en handhaving, waardoor de verplaatsingsbehoefte toeneemt;</li> <li>• Nieuwe woningbouwprojecten in het stedelijk gebied (inbreiding) dragen bij aan de verdringing van bedrijfsactiviteiten;</li> </ul>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• het vrijwaren van het buitengebied van bedrijfsmatige ontwikkelingen;</li> <li>• als gevolg van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier zal de komende jaren de verplaatsingsbehoefte van bedrijven die nu nog buitendijks gevestigd zijn toenemen;</li> <li>• de concentratie van bedrijvigheid biedt voordelen vanuit duurzaamheidsoptiek;</li> <li>• in de planningsopgave voor bedrijventerreinen zal rekening moeten worden gehouden met de conclusie dat revitalisering als zodanig niet direct tot grote ruimtewinst leidt;</li> <li>• het bedrijventerrein voldoet aan de beleidsintentie ‘inbreiding boven uitbreiding’;</li> <li>• het plangebied Van Heemstraweg-Zuid ligt binnen de contouren van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.</li> </ul>	
<p>Concentratie van de regionale bedrijvigheid op de locatie Van Heemstraweg-Zuid draagt bij aan de vrijwaring van economische activiteiten in het buitengebied en bij kleine kernen in het Land van Maas en Waal. Dit draagt bij aan de doelstellingen van het beleid van Nationale Landschappen.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>Concentratie van de regionale bedrijvigheid op de locatie Van Heemstraweg-Zuid draagt bij aan vrijwaring van economische activiteiten in de open kommen, de uiterwaarden en bij dijkdorpen in het Land van Maas en Waal. Dit draagt bij aan de doelstellingen van het beleid beschreven in de Nota Belvédère.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>In de behoefteonderzoeken is de kwalitatieve behoefteanalyse onvoldoende uitgewerkt. Er ontbreekt een compleet overzicht van de wensen van de geïnteresseerde ondernemers in een bedrijfskavel en de kenmerken van de bedrijvigheid.</p>	<p>Bij de inrichting en indeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met het (geactualiseerde) aantal inschrijvingen in de diverse bedrijfscategorieën. Momenteel bedraagt de totale geregistreerde vraag bij de gemeente circa 19 ha. (ca. 16 ha. van bedrijven binnen de gemeente en circa 3 ha. van bedrijven daarbuiten). Er is gekeken naar welke soorten bedrijvigheid ruimtelijk het beste geplaatst konden worden. De perifere detailhandel wordt bijvoorbeeld langs de noordzijde van het bedrijventerrein geconcentreerd. Voor het overige kan de nadere inrichting van het terrein aansluiten op de behoefte, aangezien het bedrijventerrein zodanig van opzet is dat verschillende verkavelingswijzen mogelijk zijn binnen de hoofdstructuur. Hierdoor kan gemakkelijk worden ingespeeld op gewijzigde inzichten in de bedrijfsvoering zonder dat de hoofdopzet van het bedrijventerrein wordt aangetast. Tenslotte bieden de opgenomen bouwhoogten en bebouwingspercentages in de voorschriften voldoende mogelijkheden en flexibiliteit.</p>
<p>Op welke wijze is rekening gehouden met de bijdrage aan de oplossing van de parkeerproblematiek op bedrijventerrein Westeroort?</p> <p>Hoe kan in een bestemmingsplan het collectief parkeren geregeld worden?</p>	<p>Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is dat bedrijven dienen te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er wordt ook geen (centrale) parkeergelegenheid aangelegd en het is niet toegestaan te parkeren in de openbare ruimte. Uit een enquête gehouden in het kader van het “Duurzaamheidsplan Van Heemstraweg-Zuid” blijkt, dat ondernemers parkeren op eigen terrein belangrijk vinden en dat er geen behoefte is aan een centraal parkeerterrein. Het nieuwe bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid</p>

	<p>zal zodoende geen bijdrage leveren aan de oplossing van de parkeerproblematiek op het bedrijventerrein Westerhout. Voor dit terrein is echter een revitalisering in voorbereiding, waarbij de parkeerproblematiek uitgebreid aan de orde zal komen. Collectief parkeren kan niet via het bestemmingsplan worden geregeld. In parkmanagementverband kunnen hierover onderling afspraken worden gemaakt tussen bedrijven.</p>
<p>Een functionele en doelmatige ontwikkeling van het oostelijk deel van het plangebied (wijzigingsbevoegdheid) wordt mogelijk gehinderd door de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grote kavel waarop nu een steenhandel is gevestigd, welke overigens nu als agrarisch gebied wordt aangeduid.</li>   <li>• De bestaande woning van deze steenhandel.</li>   <li>• Het LPG-station met hindercirkel, waarbinnen het ontwikkelen van functies vrijwel onmogelijk is.</li>   <li>• De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt tot de bouw van een nieuwe woning aan de Kerkstraat.</li>   <li>• Het feit dat niet alle gronden in eigendom zijn van de gemeente.</li> </ul>	<p>Inmiddels is met de eigenaar van de steenhandel overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden voor de benodigde waterberging, de aanleg van natte en droge infrastructuur en het intrekken van de op het perceel rustende milieuvergunning in ruil voor een positieve bedrijfsbestemming. Op grond van deze overeenstemming is de oostgrens van het plangebied op de oostelijke grens van de kadastrale percelen 3888 en 3891 gelegd. Het resterende gebied tot aan de Kerkstraat behoudt zodoende de agrarische bestemming. Dit betekent, dat het hele plangebied een eindbestemming heeft gekregen (in casu een bedrijfsbestemming) en dat de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen van de steenhandel (van een agrarische naar een bedrijfsbestemming) is komen te vervallen.</p> <p>De bestaande woning aan de Van Heemstraweg 68 is in het bestemmingsplan als bedrijfswoning bestemd. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door op de plankaart en in de voorschriften een zonering aan te geven.</p> <p>Het tankstation is inmiddels een onbemand station geworden. Hierdoor is het LPG-vulpunt vervallen, waardoor er niet langer rekening hoeft te worden gehouden met de gevarenzone rond dit vulpunt.</p> <p>Deze mogelijkheid is vervallen, omdat de oostgrens van het plangebied op de oostelijke grens van de kadastrale percelen 3888 en 3891 is gelegd.</p> <p>De gronden in het plangebied ten westen van de steenhandel zijn allemaal eigendom van de gemeente. Verder is er op de percelen van de steenhandel een bedrijfsbestemming gelegd als gevolg van de bereikte overeenstemming. Daarnaast valt het resterende gebied tot aan de Kerkstraat buiten dit (aangepaste) bestemmingsplan, zodat de grondposities geen belemmering meer vormen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.</p>
<p>De opgenomen bouwhoogten en bebouwingspercentages in de voorschriften bieden voldoende mogelijkheden en flexibiliteit.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

## 6 VAC, Postbus 64, 6640 AB Beuningen

20

sab•arnhem | bestemmingsplan bedrijventerrein van heemstraweg-zuid |

<p>Het toekomstig bedrijventerrein is op een logische locatie gesitueerd. De bereikbaarheid door middel van de Van Heemstraweg en de Noord-Zuid is gegarandeerd.</p>	<p>Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>Geadviseerd wordt om aan de Noord-Zuid een ruim opgezette entree te realiseren. Het merendeel van het vrachtverkeer vanaf de Maas en Waalweg en vanuit Tiel kan dan via de Noord-Zuid geleid worden. Dit voorkomt een extra belasting van de Van Heemstraweg.</p>	<p>Voor wat betreft de interne ontsluitingsstructuur heeft een ontsluitingslus met een ontsluitingspunt op de Van Heemstraweg de voorkeur. De bedrijven langs de Noord-Zuid en het deel van de Van Heemstraweg tot aan de rotonde krijgen geen directe ontsluiting op beide wegen. Vanuit de provincie (Noord-Zuid) is dit niet toegestaan en ook veiligheid en beeldkwaliteit (Van Heemstraweg) zijn redenen om dit niet toe te laten.</p> <p>De aanleg van één ontsluitingspunt met een lusstructuur biedt het meest efficiënte ruimtegebruik voor de rest van het terrein. Ook qua duurzaamheid is de keus voor een lusstructuur de meest gunstige, aangezien dit tot de minste hoeveelheid verharding leidt. Overigens zal op de Noord-Zuid wel een noodontsluiting worden aangelegd.</p>
<p>Om de bereikbaarheid verder te vergroten, wordt het volgende geadviseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het opnemen van een veilige langzaam verkeersroute over het bedrijventerrein, met name voor bestemmingsverkeer.</li> <li>• Logische en duidelijk zichtbare straatnaamgeving en nummering.</li> <li>• Twee extra haltes voor openbaar vervoer aan de Van Heemstraweg, aan beide toegangen.</li> <li>• Ruimte voor een uitvoegstrook met verlichte plattegrond aan de rand van het plangebied.</li> <li>• Een logische bewegwijzering naar de bedrijven in en buiten het gebied bevordert een goede doorstroming.</li> </ul>	<p>Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van langzaamverkeersroutes. Weliswaar komt er één langs de Van Heemstraweg te liggen, maar ook aansluitend op de Noord-Zuid wordt voorzien in een langzaamverkeersroute.</p> <p>Straatnaamgeving en nummering zijn details die niet op het niveau van een bestemmingsplan te regelen zijn. Deze aspecten zullen bij de uitvoering daarvan uiteraard wel de noodzakelijke aandacht krijgen.</p> <p>Het openbaar vervoer is een verantwoordelijkheid van de provincie Gelderland. De vervoersmaatschappijen zorgen voor de uitvoering. Indien er behoefte is aan extra bushaltes, dan zullen zij daar voorstellen voor doen. Overigens is er aan de noordzijde van de Van Heemstraweg geen ruimte voor een opstelstrook (bushalte). Langs het nieuwe bedrijventerrein lopen twee busroutes: de lijn Nijmegen-Druten-Beneden-Leeuwen naar Tiel (snelnet lijn 42) en de lijn Nijmegen-Druten-Beneden-Leeuwen-Dreumel naar 's-Hertogenbosch (regionet lijn 165). De frequentie van deze lijnen is overdag éénmaal per uur en 's avonds éénmaal per twee uur. De halte van lijn 165 bevindt zich aan de Kerkstraat/Koekoek, op circa 500 meter van het plangebied.</p> <p>Aan de zuidkant van de Van Heemstraweg, tussen de twee rotondes, zal een informatiehaven worden aangelegd. Deze haven zal bestaan uit een uitvoegstrook met een verlichte plattegrond.</p> <p>Ook voor het regelen/waarborgen van een logische bewegwijzering naar de bedrijven is voorliggend bestemmingsplan niet het</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende parkeergelegenheid bij piekbelasting (koopzondagen), met name bij de consument-gerichte bedrijven.</li> </ul>	<p>juiste instrument. De bewegwijzering vormt echter wel een belangrijk onderdeel van het in te voeren parkmanagement.</p> <p>Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is dat bedrijven dienen te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er wordt ook geen (centrale) parkeergelegenheid aangelegd en parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan. In parkmanagementverband kunnen bedrijven onderling afspraken maken over het parkeren bij piekbelasting.</p>
<p>Extra aandacht wordt gevraagd voor veiligheidsmaatregelen ten behoeve van langzaamverkeer op de ontsluitingsplaatsen.</p>	<p>In het verkeers(veiligheids)plan van de gemeente Druten is bepaald dat de Van Heemstraweg zoveel mogelijk in functie wordt afgewaardeerd. Hiertoe wordt het gedeelte tussen de Noord-Zuid en het Javaplein in de toekomstige situatie binnen de bebouwde kom opgenomen, waardoor er in plaats van een snelheidsregime van 80 km/u, een snelheidsregime van 50 km/u gehanteerd kan worden.</p> <p>Ook de langzaamverkeersroute die uitkomt op de Noord-Zuid heeft qua verkeersveiligheid de aandacht van de gemeente.</p>
<p>De VAC vraagt zich af hoe duurzaamheid gestalte krijgt in het verdere realiseringstraject. Denk aan milieuvoorschriften en de toegankelijkheid van bedrijven voor invalide en minder valide werknemers en bezoekers.</p>	<p>Uitgangspunt is de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein. Hiertoe is een duurzaamheidsplan opgesteld. In dit plan zijn voorstellen gedaan die enerzijds al in de planvormingsfase van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan/inrichtingsplan zijn verwerkt (o.a. zorgvuldig ruimtegebruik, milieuzonering) en die anderzijds in de uitvoeringsfase zullen worden opgepakt (o.a. het invoeren van parkmanagement -waardoor vernieuwingen/innovaties beter georganiseerd kunnen worden-, het werken met een vestigings- en milieuscan, duurzaam bouwen).</p> <p>Wat betreft milieuvoorschriften kan gesteld worden dat dit geregeld wordt via de Wet milieubeheer.</p> <p>De (interne) toegankelijkheid van bedrijven is niet iets wat op bestemmingsplanniveau kan worden geregeld. Vanzelfsprekend zal hieraan in het verdere realiseringstraject aandacht worden besteed.</p>
<p>Voor sociale veiligheid is verlichting noodzakelijk. Dit houdt in lampen zonder verkleuring, energiezuinige straatverlichting met brede uitstraling op het wegdek en het meeste licht op gezichtshoogte. De plaats van bomen en lantaarnpalen moet op elkaar afgestemd worden.</p>	<p>De gemeente erkent het belang van een sociaal veilige omgeving. De betreffende maatregelen zijn echter maatregelen op inrichtingsniveau, die niet via een bestemmingsplan kunnen worden gereguleerd.</p> <p>Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt in ieder geval uitgegaan van een duurzaam veilige inrichting.</p> <p>Daarnaast zal er een overlegstructuur tussen bedrijven, gemeente, politie en brandweer worden ingesteld voor het behoud van het veiligheidsniveau op termijn.</p>
<p>Gevraagd wordt of het duidelijk is wie verantwoordelijk is voor de waterpartijen die direct grenzen aan de percelen. Een onduidelijke overgang van terreinen tussen de bedrijven onderling en openbaar gebied kan tot problemen leiden;</p>	<p>In haar overlegreactie heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven verantwoordelijk te zijn voor de genoemde watergangen. Ter plaatse zal de Keur gelden.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zijn er regels voor afrastering en/of terreinomheiningen.</li> <li>• Hoe is de bereikbaarheid tijdens de bouwfase?</li> <li>• Welke personen maken deel uit van het parkmanagement en wie bepaalt wat?</li> </ul>	<p>In de planvoorschriften is bepaald dat terreinafscheidingen maximaal 2 m1 hoog mogen zijn. In parkmanagementverband kunnen hierover nog nadere afspraken worden gemaakt. In de onderhoudsstroken van de watergangen worden echter geen terreinafscheidingen toegestaan.</p> <p>Het (westelijk deel van het) bedrijventerrein zal in één keer bouwrijp worden gemaakt. In het plangebied zal een lusstructuur worden aangelegd met een ontsluiting op de Van Heemstraweg, waardoor de bereikbaarheid tijdens de ontwikkeling van het terrein gewaarborgd is.</p> <p>In het opgestelde duurzaamheidsplan worden voorstellen gedaan over het invoeren van parkmanagement op het nieuwe bedrijventerrein. Hiervoor is samenwerking tussen bedrijven onderling en samenwerking tussen bedrijven en gemeente noodzakelijk. Voor dit alles moet nog een organisatie worden opgezet. Een belangrijk onderdeel hiervan zou de oprichting van een vereniging kunnen zijn waarvan alle bedrijven lid zijn. Dit moet echter nog formeel worden besloten en uitgewerkt. In dit verband is het bijvoorbeeld denkbaar dat er een uitvoerend parkmanagementbedrijf wordt ingeschakeld dat handelt in opdracht van deze vereniging en dat afspraken maakt met de gemeente.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 7 Gemeente West Maas en Waal, Postbus 1, 6658 ZG Beneden Leeuwen

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal geven te kennen dat het voorontwerp-bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### 8 Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Vanuit het rijksbelang voor de archeologie worden geen opmerkingen bij het plan gemaakt. Geadviseerd wordt om goed overleg te hebben met de provinciaal archeoloog over de vraag op welke wijze wordt omgegaan met de conclusies en aanbevelingen van de twee door bureau RAAP uitgevoerde archeologische onderzoeken en over een eventuele begeleiding bij het uitgraven van de wegcunetten.</p> <p>Mocht er vervolgonderzoek nodig zijn, dan wordt geadviseerd om dit onderzoek zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren.</p>	<p>In het rapport van 2000 wordt geadviseerd om de aanleg van de wegcunetten voor de eventuele ontsluitingswegen in het onderzochte gebied onder archeologisch toezicht te laten plaatsvinden. Hierover zal tijdig overleg plaatsvinden met de provinciaal archeoloog. Deze kosten zijn in de exploitatieopzet opgenomen.</p> <p>In het gebied dat via het rapport van 2002 is onderzocht vinden geen bodemingrepen plaats die dieper reiken dan circa 1 m -Mv. Bovendien zal het gehele plangebied eerst met circa 0,5 m1 worden opgehoogd. Zodoende is voor dit onderzochte gebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk.</p>
Voordat het plan ter goedkeuring aan de provincie wordt aangeboden, dienen de kosten voor het volledige archeologisch onderzoek in de exploitatieopzet van het plan zichtbaar gemaakt te worden.	Zie boven.

9 Provincie Gelderland, Dienst REW, Afdeling RO/Gemeentelijke plannen, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Volgens het “Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland” heeft een kern met een subregionale functie een opvangtaak voor bedrijvigheid vanuit de directe omgeving, waarbij het vooral gaat om bedrijvigheid die naar aard en schaal passend is bij de betreffende kern. Gevraagd wordt om te motiveren waarom de bedrijven qua aard en schaal, en de daarbij behorende kavelgrootte, passend zijn op het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid en dit ook in de voorschriften te verwerken.</p>	<p>Volgens het ‘Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland’ geldt als uitgangspunt bij het ontwerp van een subregionaal bedrijventerrein een kavelgrootte van 0,5 ha. Dit maximum is in de voorschriften verwerkt, evenals een vrijstellingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders voor grotere kavels tot 2,5 ha. Voor nog grotere kavels is deze vrijstelling gekoppeld aan een voorafgaande verklaring van geen bezwaar van het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Dit alles overeenkomstig de inhoud van genoemd convenant. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de aanwezigheid van het convenant en de werking daarvan.</p> <p>Een bedrijf past op het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid vanwege de maximale omvang van 0,5 ha naar aard, functie en schaal en als het bedrijf een meerwaarde heeft voor de lokale economie. De kavelgrootte en de beeldkwaliteit sluiten aan op de kwaliteit van de omgeving en het bedrijf past in het beeldkwaliteitsplan. Eén en ander is -onder verwijzing naar het convenant- in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en niet in de voorschriften, omdat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in bestemmingsplanvoorschriften geen criteria mogen worden opgenomen over de herkomst van een bedrijf.</p>
<p>De diensten zien het liefst dat in de toekomst ook aan de oostelijke zijde van het plangebied geen bedrijfswoningen of woonhuizen gelegen zijn. Op deze wijze zou het bedrijventerrein efficiënter ingericht kunnen worden dan wanneer de woonbestemming blijft gehandhaafd. Gevraagd wordt om dit vraagstuk met betrekking tot conflicterende bestemmingen (een bedrijfsbestemming aan de westkant van het plangebied en een agrarische bestemming aan de oostkant daarvan) nader te bezien.</p>	<p>Met de eigenaar van de steenhandel is inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden voor de benodigde waterberging, de aanleg van natte en droge infrastructuur en het intrekken van de op het perceel rustende milieuvergunning in ruil voor een positieve bedrijfsbestemming. Op grond van deze overeenstemming is de oostgrens van het plangebied op de oostelijke grens van de kadastrale percelen 3888 en 3891 gelegd. Het resterende gebied tot aan de Kerkstraat behoudt zodoende de agrarische bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit betekent, dat het hele plangebied een eindbestemming heeft gekregen (in casu een bedrijfsbestemming) en dat de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen van de steenhandel (van een agrarische naar een bedrijfsbestemming) is komen te vervallen. De (bedrijfs)woningen aan de Kerkstraat vallen zodoende buiten het plangebied.</p>
<p>De bedrijfsbestemming categorie 3b (met een vrijstelling naar categorie 4a) brengt met zich mee dat tot gevoelige bestemmingen als wonen (de bedrijfswoning in dit geval) 100 m1 afstand moet worden aangehouden. Daarvan is in dit geval geen sprake. Gemotiveerd dient te worden waarom van deze afstand afgeweken zou kunnen worden.</p>	<p>Als gevolg van de met de eigenaar van de steenhandel bereikte overeenstemming is ook op zijn percelen een bedrijfsbestemming gelegd en is de woning Van Heemstraweg 68 bestemd als bedrijfswoning. Op de plankaart en in de voorschriften is de zonering rondom deze woning vastgelegd. Ook is een zonering toegepast ten opzichte van het agrarisch bouwperceel Noord Zuid 2. Voor een</p>

	<p>toelichting op deze zonering wordt verwezen naar het in de plan-toelichting opgenomen hoofdstuk Wijze van bestemmen. Verder is de oostgrens van het plangebied teruggelegd op de oostelijke perceelsgrens van de steenhandel, waardoor de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de (bedrijfs)woningen aan de westkant van de Kerkstraat circa 200 m1 bedraagt. Hier wordt dus ruimschoots aan de afstandsnorm van 100 m1 voldaan.</p>
<p>In de toelichting wordt op pagina 9 vermeld dat bij de wijziging van de agrarische bestemming de bedrijfscategorieën 1 en 2 zullen worden toegestaan. Van deze beperking is niets in de voorschriften terug te vinden. Ter verduidelijking moeten expliciet de bedrijfscategorieën in het wijzigingsvoorschrift (artikel 14 lid 4) worden opgenomen.</p>	<p>Door bovengenoemde overeenstemming is ook op de percelen van de steenhandel een bedrijfsbestemming gelegd, waarop bedrijven tot en met categorie 3b zich kunnen vestigen (via vrijstelling tot 4a). Hierdoor is de wijzigingsbevoegdheid van een agrarische bestemming naar bedrijvigheid van de categorieën 1 en 2 vervallen. In stedenbouwkundig opzicht wordt dit aanvaardbaar geacht, omdat de afstand tot de woonbebouwing aan de Kerkstraat hier circa 200 m1 bedraagt. Bovendien ontstaat er door het handhaven van de huidige agrarische bestemming een ‘groene buffer’ tussen het nieuwe bedrijventerrein en deze bebouwing. Hierdoor kunnen het bedrijventerrein en de woningen niet aan elkaar vastgroeien en blijft het zicht op Puiflijk vanaf de Van Heemstraweg behouden. Eén en ander is in het bestemmingsplan verwerkt.</p>
<p>Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar de woonbestemming moeten de hindercirkels van de (agrarische) bedrijvigheid in acht worden genomen. Deze voorwaarde moet opgenomen worden in artikel 14 lid 4.1 c.</p>	<p>Als gevolg van meergenoemde overeenstemming en de verkleining van het plangebied is deze wijzigingsbevoegdheid vervallen. Verder is de hindercirkel van het perceel Van Heemstraweg 68 vervallen en ligt de hindercirkel van het perceel Kerkstraat 30 (100 m1) buiten het (aangepaste) plangebied. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
<p>Omdat de diensten van mening zijn dat niet alleen artikel 10 van het ontwerpbesluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid en inrichtingen van toepassing is op de LPG-installatie, adviseren de diensten om het zinsdeel “artikel 10” weg te laten uit artikel 14 lid 4 sub a 7.</p>	<p>Het desbetreffende tankstation is inmiddels een onbemand station geworden. Hierdoor is het LPG-vulpunt vervallen, waardoor er niet langer rekening hoeft te worden gehouden met de gevarezone rond dit vulpunt. Eén en ander is verwerkt in het bestemmingsplan.</p>
<p>Tussen vertrekken waar men langdurig verblijft (zoals bijvoorbeeld een kantoor) en de fruitteelt aan de zuidzijde van het plan, moet een afstand van 50 m1 gehanteerd worden i.v.m. het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Het bestemmingsplan moet hierop aangepast worden.</p>	<p>In het ontwerp-bestemmingsplan is op de plankaart een spuitzone van 50 m1 opgenomen. De A- en B-lijst van bedrijven is van toepassing verklaard voor respectievelijk het gebied buiten en binnen de 50 m1-zone.</p>
<p>Gevraagd wordt een keuze te maken tussen de twee genoemde financiële varianten.</p>	<p>Nu er met de eigenaar van de steenhandel overeenstemming is bereikt, is zelfrealisatie mogelijk omdat de gronden (grotendeels) eigendom blijven van deze eigenaar. Voor het hele plangebied is één exploitatieopzet opgesteld, waarin de transactie met de eigenaar van de steenhandel is verwerkt.</p>
<p>In artikel 13 Doeleinden van handel en bedrijf, categorie B, wordt onderscheid gemaakt tussen “staat van bedrijfsactiviteiten A” en “staat van bedrijfsactiviteiten B”. Ter verduidelijking moet in dit voorschrift verwezen worden naar de als de bijlage opgenomen lijsten over de staat van bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>Het voorschrift is op dit punt verduidelijkt.</p>

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
De Landinrichtingscommissie Land van Maas en Waal verwacht geen problemen inzake de relatie tussen dit bestemmingsplan en het landinrichtingsplan.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

**inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” heeft met ingang van 29 januari 2004 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze vier weken kon een ieder een inspraakreactie indienen. Op 12 februari 2004 is er in het kader van dit voorontwerp-bestemmingsplan een informatie- en inspraakavond gehouden. De inspraakreacties zijn in het onderstaande samengevat en er is een gemeentelijke reactie bij geformuleerd. Tevens is het verslag van de inspraakavond opgenomen.

<b>Inspraakreacties</b>
-------------------------

1

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
De wijzigingsbevoegdheid dient te worden geschrapt, omdat dit een te grote slag om de arm inhoudt. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt is een groene aansluiting met het aangrenzende woongebied zeker.	Doordat met de eigenaar van de steenhandel overeenstemming is bereikt over de aankoop van gronden voor de benodigde waterberging, de aanleg van natte en droge infrastructuur en het intrekken van de op het perceel rustende milieuvergunning in ruil voor een positieve bedrijfsbestemming, heeft het hele plangebied een eindbestemming gekregen. Dit betekent, dat het resterende gebied tot aan de Kerkstraat de agrarische bestemming behoudt volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en dat de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen van de steenhandel (van een agrarische naar een bedrijfsbestemming) is komen te vervallen.  Hierdoor blijft er een ‘groene buffer’ bestaan tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woonbebouwing aan de westkant van de Kerkstraat, waardoor het bedrijventerrein en deze bebouwing niet aan elkaar vast kunnen groeien en het zicht op Puiflijk vanaf de Van Heemstraweg behouden blijft.
Handhaving is noodzakelijk om de opgenomen voorwaarden voor een representatieve uitstraling ook daadwerkelijk te realiseren.	De gemeente erkent het belang van handhaving. Om goed te kunnen handhaven is een eenduidig bestemmingsplan noodzakelijk met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden. Met het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” is getracht door een waar nodig stringente en waar mogelijk flexibele regeling, de handhaafbaarheid van het plan te maximaliseren.

<p>De argumenten die worden aangevoerd voor uitbreiding aan de zuidzijde in plaats van (eerst) inbreiding aan de noordzijde snijden geen hout.</p>	<p>De locatie Van Heemstraweg-Noord is een belangrijke as die, in ruimtelijk structurende zin en recreatief opzicht, vraagt om een zorgvuldige inpassing van bedrijvigheid. Nu al presenteert de bestaande bedrijfsbebouwing zich vrij hard en dominant vanaf de dijk gezien. Dit betekent, dat een visieontwikkeling en een plantraject voor deze locatie de nodige voorbereidingstijd met zich meebrengt. Daarnaast is de verwerving van de gronden aan de noordzijde (in verband met de eigendomssituatie) lastig en dit zal dus ook tijd kosten. Uitbreiding aan de noordzijde is op dit moment dus niet aan de orde.</p> <p>Op langere termijn zal de locatie Van Heemstraweg-Noord echter wel worden benut voor de ontwikkeling van bedrijventerrein, aangezien de locatie Van Heemstraweg-Zuid maar gedeeltelijk in de behoefte op lange termijn voorziet. Deze behoefte ontstaat mede door woningbouwprojecten in de kernen (inbreiding), waardoor bedrijven uit de kernen worden verdrongen. Daarnaast krijgen buitendijks gevestigde bedrijven als gevolg van de beleidslijn “Ruimte voor de Rivier” een grotere verplaatsingsbehoefte.</p>
<p>De genoemde “grote vraagdruk” en “concrete en actuele vraag” wordt nergens hard gemaakt. Op de diverse bestaande bedrijventerreinen zijn nog veel inbreidingsmogelijkheden. Ook is er sprake van leegstand.</p>	<p>Verschillende onderzoeken tonen aan dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Druten. Deze onderzoeken worden hieronder genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het onderzoek “Ruimte voor bedrijven” van de provincie Gelderland is voor de gemeente Druten een vraag van 25,6 hectare tot 2020 opgenomen. Voor de gemeente West Maas en Waal is 12 hectare genoemd.</li> <li>• Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel voor Rivierland (“Bedrijven onder dak”), uitgevoerd in 2000, blijkt een behoefte aan bedrijfsperceel van ondernemers uit beide gemeenten van ongeveer 30 hectare. Een groot deel daarvan heeft Druten als gewenste vestigingslocatie.</li> <li>• De vraag naar bedrijventerrein zoals die in december 2004 bij de gemeente Druten bekend is bedraagt circa 16 hectare van ondernemers uit de gemeente Druten en de vraag naar bedrijventerrein van ondernemers uit de gemeente West Maas en Waal bedraagt circa 3 hectare.</li> </ul> <p>Deze vraag wordt onder andere veroorzaakt doordat er al lange tijd nauwelijks nieuw bedrijventerrein is uitgegeven in beiden gemeenten. Daarom is het noodzakelijk dat er op niet al te lange termijn locaties ontwikkeld worden binnen de gemeente. De gronden op het westelijk deel van het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid zijn eigendom van de gemeente, waardoor de sturing in het planproces in handen van de gemeente ligt. Bij de locatie Van Heemstraweg-Noord is dat niet het geval. De verwachting is echter dat de gronden op het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid binnen enkele jaren zijn uitgegeven. De volgende stap is dan ook om de locatie Van Heemstraweg-Noord te ontwikkelen. De voorbereidingen hiervoor zullen tijdig worden opgestart.</p> <p>Uit verkenningen die zijn gedaan voor de revitalisering van het bedrijventerrein Westerhout blijkt, dat er geen concrete ruimte-</p>

	<p>winst is te verwachten als er voor inbreiding wordt gekozen. Inbreiding is dus geen oplossing. Daarnaast is er niet zoveel leegstand dat aan de huidige behoefte aan bedrijfsruimte kan worden voldaan. Overigens is enige leegstand op een bedrijventerrein niet ongebruikelijk.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2

<p>In de nota Belvédère is het gebied in Maas en Waal aangewezen als een speciaal gebied in het kader van cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. In de structuurnota VROM uit januari 2002 is dit deel van het rivierengebied aangewezen als nationaal landschap. Het waardevolle landschap van het rivierduin van Puiflijk mag niet worden aangetast door industriële bebouwing van 12 m hoog. De geplande locatie is onaanvaardbaar.</p>	<p>In de toelichting is reeds aangegeven dat voor het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” de Nota Belvédère slechts in beperkte mate gevolgen heeft. De Nota Belvédère geeft in de beschrijving van het Land van Maas en Waal een groot aantal karakteristieken en kenmerkende fysieke dragers aan, waarvan slechts een beperkt aantal voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt. Het betreft eigenlijk alleen de oeverwallen met onregelmatige verkaveling, de fruitboomgaarden en de kommen met rationale verkavelingspatronen. Met het opstellen van de stedenbouwkundige opzet voor het bedrijventerrein is met de fysieke dragers (bestaande sloten- en verkavelingspatroon) rekening gehouden.</p> <p>Concentratie van de regionale bedrijvigheid op de locatie Van Heemstraweg-Zuid draagt bij aan de vrijwaring van economische activiteiten in het buitengebied en bij de kleine kernen in het Land van Maas en Waal. Dit draagt bij aan de doelstellingen van het beleid zoals dat is beschreven in de Nota Belvédère.</p> <p>De ontwikkeling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid” vormt geen belemmering voor hetgeen met het rivierduin van Puiflijk wordt voorgestaan. Ook vindt er geen directe aantasting van het duin plaats door de aanleg van het bedrijventerrein. De maatregelen die in het rapport ‘Rivierduinen in het Land van Maas en Waal’ door Bro worden voorgesteld worden niet gehinderd door de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Bovendien is het plangebied verkleind in westelijke richting, waardoor het zicht op (het duin van) Puiflijk vanaf de Van Heemstraweg behouden blijft.</p>
<p>De uitbreiding van bedrijventerrein Noord is een beter alternatief. Hier is sprake van relatief veel grasvelden. Bovendien staan er langdurig grote complexen te huur en te koop. Ook landschappelijk zal uitbreiding in noordelijke richting (gebied tussen dijk, vleesfabriek en Noord-Zuid) het minste schade opleveren. Er is op geen enkele wijze aangetoond dat een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein noodzakelijk is.</p>	<p>Zie de antwoorden op de reactie van B. Beuving over (eerst) inbreiden aan de noordzijde van de Van Heemstraweg en de ‘vraagdruk’.</p>

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Gezien de informatie die voorhanden is, kan ervan worden uitgegaan dat in de verdere procedure geen rekening meer gehouden hoeft te worden met het betreffende LPG-verkooppunt. De betreffende passage kan uit het plan worden verwijderd. Indien (de mogelijkheid van) deze risicobron aanwezig blijft, heeft de gemeente de plicht invulling te geven aan de verantwoording van het groepsrisico.</p>	<p>Inmiddels is het desbetreffende tankstation een onbemand station geworden. Hierdoor is het LPG-vulpunt vervallen, waardoor er niet langer rekening hoeft te worden gehouden met de gevarezone rond dit vulpunt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
<p>Een bedrijventerrein moet altijd door tenminste twee ontsluitingswegen bereikbaar zijn. De wijze waarop de ontsluiting op de Noord-Zuid thans is beschreven en op de plankaart is aangegeven, geeft onvoldoende informatie en waarborgen voor toegang met bus- en redvoertuigen via een tweede ontsluiting, indien de toegang via de Van Heemstraweg niet mogelijk is.</p>	<p>Op de plankaart is de locatie aangegeven waar de langzaamverkeersverbinding tussen het bedrijventerrein en de Noord-Zuid komt te liggen. Deze fiets- en voetgangersontsluiting zal zodanig vorm worden gegeven, dat in geval van een calamiteit het doorlaten van (hulp)voertuigen (ambulance, brandweer) mogelijk is. Het bestemmingsplan is echter niet het geëigende kader om deze ontsluiting vorm te geven. Dit zal bij de concrete uitvoering daarvan -en in overleg met de brandweer- gebeuren. Hierbij zal rekening worden gehouden met de eisen zoals die zijn vermeld in de brief van de brandweercommandant van 10 december 2003, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een breedte van minstens 4,5 m1, verhard over een breedte van minstens 3,25 m1, en een vrije hoogte boven de kruin van de weg van minstens 4,2 m1;</li> <li>• een verharding die geschikt is voor motorvoertuigen met een asbelasting van minstens 10 ton;</li> <li>• aandacht voor de draaicirkels van de hulpverleningsvoertuigen.</li> </ul> <p>Uit het oogpunt van de verkeersveiligheid is een extra ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Noord-Zuid overigens niet toegestaan.</p>
<p>Ten aanzien van de ontsluiting van het nog nader uit te werken oostelijk terrein geldt in principe ook de algemene richtlijn voor bereikbaarheid door tenminste twee ontsluitingswegen. In principe moeten doodlopende insteekwegen worden voorkomen. Hiervan kan worden afgeweken tot een maximale insteekdiepte van 80 m, mits er voorwaarden worden gesteld aan een goede keermogelijkheid. Aanbevolen wordt een onderzoek naar de mogelijkheid om de ontsluitingsweg door te trekken in oostelijke richting naar de Kerkstraat.</p>	<p>Als gevolg van de met de eigenaar van de steenhandel bereikte overeenstemming is het plangebied verkleind en heeft het hele gebied een eindbestemming gekregen (lees: een bedrijfsbestemming).</p> <p>Het aldus ontstane terrein zal in het midden via een brug vanaf de Van Heemstraweg worden ontsloten. Ook de woning Van Heemstraweg 68 zal via een aparte brug op deze weg worden ontsloten. In de noordoosthoek van dit terrein zal een duiker worden aangelegd, waarover een toegang voor nooddiensten zal worden gemaakt.</p> <p>Voor het overige is deze opmerking als gevolg van bovengenoemde ontwikkeling achterhaald.</p>



<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Inspreker maakt bezwaar tegen de plannen voor een nieuw bedrijventerrein ten zuiden van de Van Heemstraweg. Eerst moet de provinciale beleidslijn "Inbreiden voor Uitbreiden" worden gevolgd. Op bedrijventerrein Noord is nog genoeg open ruimte. Bovendien is daar sprake van leegstand.</p>	<p>Zie de antwoorden op de reactie van B. Beuving over (eerst) inbreiden aan de noordzijde van de Van Heemstraweg en de 'vraagdruk'.</p>

<i>Samenvatting reactie</i>	<i>Antwoord gemeente</i>
<p>Er worden bouwmogelijkheden gecreëerd binnen de stankcirkel van de melkveehouderij aan de Noord-Zuid 2 in Puiflijk.</p>	<p>Het bedrijf aan de Noord-Zuid 2 heeft een hindercirkel van 50 m. Deze hindercirkel valt over een klein deel van het plangebied. In de voorschriften en op de plankaart is hiermee rekening gehouden door in dit deel geen stankhindergevoelige bedrijvigheid toe te staan.</p>
<p>Door de realisering van het bedrijventerrein wordt de ontwikkelingsruimte van het agrarisch bedrijf ingeperkt.</p>	<p>Deze opmerking is deels waar. Hoewel de ontwikkelingsruimte van de huidige bedrijfsvoering wordt beperkt zijn er nog wel mogelijkheden in andere richtingen. Afgaande op de belangenafweging acht de gemeente het belang van een nieuw bedrijventerrein groter (i.v.m. werkgelegenheid voor de (sub)regio) dan het individuele belang.</p>
<p>De afstand van 100 m, die vanuit bedrijven in categorie 3b van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in acht moet worden genomen, wordt niet gehaald ten opzichte van het bedrijf en de woning van inspreker.</p>	<p>Deze opmerking is terecht. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt tot op circa 60 meter vanaf de woning (circa 50 m vanuit de grens van het agrarische bouwperceel) bedrijven mogelijk in milieucategorie 3b. Dit zijn bedrijven die een indicatief aan te houden afstand tot een rustige woonwijk hebben van 100 m. De directe omgeving van Noord Zuid 2 is weliswaar niet aan te merken als een rustige woonwijk, besloten is toch de zonering aan te passen. Ten opzichte van het agrarisch bouwperceel Noord-Zuid 2 wordt de volgende zonering gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tot op 50 meter: bedrijven tot en met milieucategorie 3a;</li> <li>• tot op 100 meter: bedrijven tot en met milieucategorie 3b;</li> </ul> <p>Op de plankaart is deze zonering aangegeven.</p>
<p>De komst van het bedrijventerrein betekent een verstoring van het vrije uitzicht van inspreker. Recht voor de woonkamer van de bedrijfswoning mag bebouwing tot 12 m hoog worden opgericht.</p>	<p>In principe geldt een maximale hoogte van 9 meter. Ook hier heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de gemeente voor het gemeenschappelijk belang heeft gekozen. Na vrijstelling kan een maximale hoogte van 12 meter worden toegestaan. Bij deze vrijstelling zal nogmaals een belangenafweging worden gemaakt. De uitkomst van die belangenafweging staan niet op voorhand vast.</p> <p>Voor wat betreft eventuele waardevermindering wordt opgemerkt dat wanneer inspreker van mening is dat als gevolg van planologische maatregelen schade wordt geleden, op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een schadeclaim bij de gemeente kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. De beslissing hierop kan echter pas worden</p>

	genomen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
Door het bedrijventerrein verdwijnt het doorzicht tussen Druten en Puiflijk (visuele hinder). De omgeving wordt in diverse nationale beleidsnota's (Nota Belvédère, Nota Ruimte) aangemerkt als een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied dat bescherming behoeft.	Zie het antwoord op de reactie van J. Reijnen over de Nota Belvédère.

*Verslag informatie- en inspraakavond, donderdag 12 februari 2004, 19.30 uur, Druten*

*Aanwezig:*

De heer Van Elk, wethouder VROM gemeente Druten

De heer Van Heck, gemeente Druten

De heer Flier, gemeente Druten

De heer Harleman, SAB

De heer De Bos, SAB (verslag)

Ongeveer 20 belangstellenden

*Opening*

De heer van Elk opent de inspraakavond voor het bestemmingsplan Heemstraweg Zuid om 19.30 uur, heet iedereen welkom, stelt de aanwezigen voor en geeft het doel en programma van de avond. Hij zal in het kort een historisch overzicht geven van het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan, de inhoud van het bestemmingsplan en de te volgen procedure. Hierna zal de heer Harleman van SAB de inhoud van het bestemmingsplan en een mogelijke inrichting van het plangebied nader uit een zetten. Vragen hierover kunnen worden gesteld. Hierna wordt de gelegenheid gegeven voor de formele mondelinge inspraakreacties.

*Historisch overzicht, procedure en inhoud bestemmingsplan door de heer van Elk*

Binnen de gemeente Druten is op korte termijn behoefte aan uitgeefbaar bedrijfsterrein. Binnen Rivierenland zijn afspraken gemaakt over de uitgifte van bedrijventerrein, waarbij rekening is gehouden met de subregionale functie van Druten. Druten heeft met de gemeente West Maas en Waal een convenant gesloten, waarbij is afgesproken, dat Druten voor een subregionaal bedrijventerrein zorgt.

Aan het op 1 februari 2001 vastgestelde bestemmingsplan Van Heemstraweg-Zuid is door de Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Inmiddels is een nieuw voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan past binnen de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken (vastgesteld 20 maart 2003) en het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland (vastgesteld 31 januari 2002). Er wordt een accent gelegd op meervoudig, intensief ruimtegebruik en een goede uitstraling. De gemeente heeft een aanzienlijk deel van de gronden in eigendom. Sturing van het planproces ligt in handen van de gemeente.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 27 november 2003 behandeld in de raadscommissie VROM. In het kader van de inspraakprocedure ligt het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 29 januari 2004 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage. Tijdens die termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk kenbaar maken aan het college van bur-

gemeester en wethouders van Druten, Postbus 1, 6650 AA Druten. Voor vragen over het voorontwerp bestemmingsplan kan contact worden opgenomen met de heer M. Flier (tel 0487-580122) en de heer G. van Heck (tel. 0487-580151). Alle ingekomen schriftelijke en mondelinge inspraakreacties zullen, samen met de reacties uit het wettelijke vooroverleg, in de vorm van een responsnota aan het college van burgemeester en wethouders en de raadscommissie VROM worden voorgelegd. De inspectie VROM heeft inmiddels een positieve reactie afgegeven.

#### *Toelichting bestemmingsplan door de heer Harleman, SAB*

De wenselijkheid van de ontwikkeling van een bedrijventerrein blijkt uit behoefte- en locatieonderzoek. Voor een mogelijke invulling van het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Hierin zijn structuren met betrekking tot bebouwing, groen en wegen weergegeven. Een beeldkwaliteitplan ziet toe op de gewenste uitstraling van het terrein. In het kader van de haalbaarheid van het plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, onder andere naar wateraspecten, milieu- en omgevingsaspecten en de financiële haalbaarheid. Het plangebied bestaat globaal uit twee delen. Het westelijke deel is bestemd voor bedrijven (doeleinden van handel en bedrijf), het oostelijke deel heeft voornamelijk de bestaande agrarische bestemming die in de toekomst kan worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Het westelijke deel wordt ontsloten op de Van Heemstraweg. Het plan bestaat om in de toekomst ook het oostelijke plangebiedsdeel op deze weg te ontsluiten.

#### *Vragen met betrekking tot de toelichting van de heer Harleman*

De heer van Dorst merkt op dat er maar één toegangsweg is tot het bedrijventerrein. Hij vraagt of één weg volstaat en of deze ontsluitingsweg in de toekomst ook de ontsluitingsweg wordt van het oostelijke plangebiedsdeel?

De heer Harleman geeft aan dat voor het westelijke plangebiedsdeel één weg volstaat. Het oostelijke plangebiedsdeel zal in de toekomst een eigen ontsluiting op de Van Heemstraweg krijgen. Hiervoor geldt dat het punt waarop aangesloten wordt op de Van Heemstraweg mogelijk nog kan worden verschoven.

De heer van Elk geeft aan dat de navolgende formele inspraakreacties worden opgenomen in de responsnota. De betreffende insprekers krijgen een exemplaar van de responsnota toegezonden.

#### *Formele mondelinge inspraakreacties*

De heer van de Zandt vindt het merkwaardig dat de agrarische bestemming tegen de rand van de industrie komt te liggen en vraagt zich af hoe de combinatie van bedrijvigheid en een agrarische bestemming valt te handhaven. Opgemerkt wordt dat er feitelijk andere activiteiten plaats vinden.

Reactie gemeente: De huidige rechten van de agrarische bestemming worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen met als doel om deze in de toekomst te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

De heer van de Zandt vraagt of het waar is dat er een Mac Donalds komt.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een restaurantbestemming.

De heer Megens vraagt of een dergelijke functie als de Mac Donalds wel in de nabijheid van een agrarische bestemming kan worden gesitueerd.

Reactie gemeente: Er ligt een klein deel van de agrarische hindercirkel over het gebied met de wijzigingsbevoegdheid voor een restaurant. In de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bevoegdheid tot wijziging van de bestemming alleen geldt als de agrarische bedrijvigheid niet meer aanwezig is.

#### *Sluiting*

De heer van Elk geeft nogmaals aan dat het bestemmingsplan met ingang van 29 januari 2004 gedurende 4 weken ter inzage ligt en dat een ieder zijn/haar reactie schriftelijk kenbaar kan maken aan het college van burgemeester en wethouders van Druten. Tot slot worden alle aanwezigen bedankt voor hun aanwezigheid en hun reacties.

*vervolgprocedure*

Op het moment dat de inspraak- en vooroverlegreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan, zal het plan nogmaals gedurende 4 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Vervolgens worden de zienswijzen verwerkt en zal de gemeenteraad het plan vaststellen. Vervolgens wordt het plan ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland. Op dat moment bestaat ook de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten.

## 2 ONDERZOEK EN ANALYSE

### 2.1 behoefte

Het is voor de gemeente Druten onontbeerlijk om voor een goede sociaal-economische ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande werkgelegenheid een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

In deze paragraaf wordt naast het huidige beleidskader, het kwantitatieve aspect van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein nader belicht en zal de noodzaak van de uitbreiding worden aangegeven.

#### *beleidskader*

##### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bedrijventerreinen opgenomen dat het scheppen van ruimte om te ondernemen niet alleen herstructurering van verouderde terreinen betekent, maar ook aanleg van nieuwe terreinen. Een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte kan alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe terreinen. De ervaring leert dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuw bedrijventerrein nodig. De uitvoering van het beleid voor bedrijventerreinen is opgenomen in de Uitvoeringsagenda bij de Nota Ruimte en in het Actieplan Bedrijventerreinen.

In het Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008 geeft het kabinet aan wat het beleid is voor dit beleidsterrein voor de jaren 2004 tot en met 2008. Het generieke beleid zal op hoofdlijnen worden voortgezet. Nieuw is een specifiek beleid voor ongeveer 50 grote en complexe bedrijventerreinen: de Topprojecten. Het bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg behoort niet tot één van deze 50 Topprojecten.

Omdat de kwaliteit van bedrijventerreinen maatwerk is zijn er geen algemene landelijke kwaliteitsnormen vastgelegd. Een uitzondering hierop vormt het beheer van een bedrijventerrein. Om snelle veroudering te voorkomen dient bij elk nieuw en geherstructureerd bedrijventerrein parkmanagement adequaat te zijn geregeld.

#### *Streekplan Gelderland 1996, provincie Gelderland*

In relatie tot het streekplan moet de reële behoefte aan bedrijventerrein worden aangegeven. In het Streekplan Gelderland 1996 wordt Druten aangewezen als een kern met een sub-regionale functie. Dat houdt in dat Druten voor zijn directe omgeving, het Land van Maas en Waal, een verstedelijkingsopgave moet uitvoeren. Daarbij is het locatiebeleid voor kantoren en bedrijven van toepassing, wat inhoudt dat er bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein afstemming dient plaats te vinden tussen bereikbaarheid en mobiliteit.

In de beleidsbeschrijving voor het Westelijk Rivierengebied, waar Druten binnen valt, is aangegeven dat, hoewel er elders in het streekplangebied een overschot is, er in de sub-regionale kernen een tekort bestaat aan lokale reguliere bedrijventerreinen. Dit zijn bedrijventerreinen in of nabij een kern met een lokale functie en met een kleinschalige verkaveling. Qua bedrijfsactiviteiten dient te worden uitgegaan van naar schaal en omvang gemengde bedrijvigheid. Tevens mogen er geen milieu-hinderlijke bedrijven (maximale hindercategorie 4a) op het terrein aanwezig zijn en

dient er een goede ontsluiting te zijn voor het openbaar vervoer en het weg- en het fietsverkeer.

Op de streekplankaart is de locatie Van Heemstraweg-Zuid met een aanduiding aangegeven als een door de provincie gewenste “uitbreidingsrichting voor de werkfunctie”. De aanleg van een bedrijventerrein met een lokale functie bij Druten is dus mogelijk volgens het provinciale beleid, voor zover er op grond van het beleid voor het landelijk gebied, cultuurhistorische, landschappelijke en aardwetenschappelijke waarden en het milieubeschermingsbeleid geen beperkingen aanwezig zijn.

In het streekplan geeft de provincie tevens aan wat haar beleid is ten aanzien van perifere detailhandelsvestiging. Alleen onder specifieke voorwaarden kunnen perifere locaties voor detailhandelsvestigingen worden aangewezen. Vestiging van bedrijven op dit soort locaties is daarbij voorbehouden aan de volgende branches:

- auto's, boten en caravans
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen
- grove bouwmaterialen
- bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandel
- keukens en sanitair
- tapijten
- tuincentra
- woninginrichting als geheel

Aan de perifere detailhandel wordt verder nog de eis gesteld dat zij dient te worden gebundeld, waarbij bijzondere aandacht dient te bestaan voor de ontsluiting van de locatie door middel van openbaar vervoer en auto. Ook dient er in dat kader voldoende parkeergelegenheid mogelijk te worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt perifere detailhandel mogelijk. De in dit plan toegestane branches op het nieuwe bedrijventerrein voldoen aan de eisen die de provincie daaraan stelt. In het stedenbouwkundig ontwerp voor het bedrijventerrein is ten aanzien van de bereikbaarheid rekening gehouden met een goede toegankelijkheid van het terrein voor auto's en parkeren op eigen terrein. Ook lopen er twee regionale busroutes langs het nieuwe bedrijventerrein: de lijn Nijmegen-Druten-Beneden Leeuwen naar Tiel en de lijn Nijmegen-Druten-Beneden Leeuwen-Dreumel naar 's Hertogenbosch. Binnen enkele honderden meters van het plangebied is een bushalte. De frequentie van deze lijnen is overdag één maal per uur en 's avonds één maal per twee uur. Het beleid van de provincie ten aanzien van perifere detailhandel vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### *Ontwerp-streekplan Gelderland 2005 – kansen voor de regio's<sup>1</sup>*

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent onder andere het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde *regionale* behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen.

---

<sup>1</sup> Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 december 2004

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Uitgangspunt hierbij zijn de behoefteramingen van het Centraal Plan Bureau, waaruit een regionale beleidsopgave is afgeleid. De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Wanneer dit niet het geval is dient de ontwikkeling van bedrijventerreinen ruimtelijk te worden geconcentreerd en gebundeld op de beste locaties en dus zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied en infrastructuur.

Ruimte voor regionale bedrijventerreinen moet worden gevonden in het rode raamwerk. Op deze terreinen horen bedrijven thuis met een regionale functie.

Wat betreft de regio Rivierenland wordt in het ontwerp-streekplan gesteld dat de provincie samen met de regio de opties voor accommodatie van de opgave voor regionale bedrijvigheid voor langere termijn gaat onderzoeken. Voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid heeft het de voorkeur om intergemeentelijke bedrijventerreinen te ontwikkelen. De regionale bedrijvigheid in de regio Rivierenland concentreert zich in Tiel.

Het "Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland" vormt voor de regio onderdeel van het streekplanbeleid voor bedrijventerreinen, voor zover niet strijdig met de generieke beleidslijnen van dit streekplan.

De provincie richt de aandacht op de regionale kern Tiel, maar staat de verdere ontwikkeling van de structuur in Rivierenland met sub-regionale kernen niet in de weg, aldus Gedeputeerde Peters in een bestuurlijk overleg met de regio op 2 december 2004. Het Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland gaat overigens wel uit van een indeling in regionale en subregionale en lokale bedrijventerreinen.

#### *Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland, provincie Gelderland*

In het nieuwe provinciaal beleid, tot uitdrukking gebracht in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland, waarvan de gemeente Druten één van de deelnemers is, staat kwaliteit centraal. Kwantitatieve aspecten worden daarmee van ondergeschikt belang. Met name vanuit bedrijfseconomisch oogpunt echter zal ervoor gewaakt worden, dat de capaciteit van nieuwe bedrijventerreinen wordt afgestemd op de behoefte in de subregio.

Ter versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur is een aantal kernen, waaronder Druten, benoemd om de verstedelijking in het Rivierengebied te versterken. Op basis van de kwaliteit van het gebied is rondom alle kernen een kwaliteit-contour getrokken dat heeft geleid tot een afbakening van het bestaand verstedelijkt gebied en het maximale ruimtebeslag voor te verstedelijken gebied (zoekgebied). Naast dit *van buiten naar binnen* redeneren, is ook het principe *van binnen naar buiten* toegepast; de contouren zijn zodanig gekozen dat is aangesloten op het karakter/functie van de betreffende kern en op de behoefte van de kern.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland is onderhavig plangebied reeds opgenomen als zoekgebied voor verstedelijking tot 2015. Het plangebied valt hiermee binnen de kwaliteitscontour.



In de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken is aandacht besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten rondom de uitgifte van bedrijventerreinen.

Voor de periode 2000 t/m 2010 is daarin een toegestane plancapaciteit opgenomen van 20 ha, gebaseerd op o.a. het onderzoek Ruimte voor Bedrijven van de provincie Gelderland uit 2000, waarin voor de gemeente Druten 25,6 ha is opgenomen als vraag tot 2020. Daarnaast is 12 ha vermeld voor de gemeente West Maas en Waal, waarvan een deel als gevolg van de subregionale taakstelling van Druten opgevangen moet worden op het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid.

Naast het onderzoek “Ruimte voor bedrijven” zijn er verschillende andere onderzoeken die aantonen dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Druten:

- uit onderzoek van de Kamer van Koophandel voor Rivierenland (“Bedrijven onder dak”), uitgevoerd in 2000, blijkt een behoefte aan bedrijfsperceel van ondernemers uit beide gemeenten van ongeveer 30 hectare. Een groot deel daarvan heeft Druten als gewenste vestigingslocatie;
- de vraag naar bedrijventerrein zoals die in december 2004 bij de gemeente Druten bekend is bedraagt circa 16 hectare van ondernemers uit de gemeente Druten en de vraag naar bedrijventerrein van ondernemers uit de gemeente West Maas en Waal bedraagt circa 3 hectare. Deze vraag wordt onder andere veroorzaakt doordat er al lange tijd nauwelijks nieuw bedrijventerrein is uitgegeven in beide gemeenten.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland, voor bedrijventerreinen concreet gemaakt door de gemeenten in het gebied via het afgesloten ‘Convenant Bedrijventerreinen Rivierenland’, wordt uitgegaan van een oppervlakte bedrijventerrein van 202 ha voor de gemeenten met een subregionale taakstelling. Aan de hand van een beoordeling van de kwaliteit van beschikbare plannen wordt in de regio de capaciteit verdeeld.

Volgens het Convenant geldt als uitgangspunt bij het ontwerp van een subregionaal bedrijventerrein een kavelgrootte van 0,5 ha. Dit maximum is in de voorschriften verwerkt, evenals een vrijstellingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders voor kavels tot 2,5 ha. Voor nog grotere kavels is deze vrijstelling gekoppeld aan een voorafgaande verklaring van geen bezwaar van het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

#### *Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, Regio Rivierenland (vastgesteld in juni 2004)*

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld als bouwsteen voor het nieuwe streekplan Gelderland. De Structuurvisie is een integratiekader geworden van de al bestaande plannen, zoals “Eén lijn voor kwaliteit” (Experiment ruimtelijk beleid rivierenland) en het Convenant bedrijventerreinen (StER). Centraal staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland.

Wat betreft bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie gesteld dat het experiment tot 2015 bepalend is voor de economische ontwikkeling. Gelet op het bundelingsprincipe, betekent dit op de eerste plaats dat het zwaartepunt voor de ontwikkeling van nieuwe en de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen bij de kernen Tiel, Culemborg, Geldermalsen, Zaltbommel en Druten, ligt. Druten heeft hierbij een opvangfunctie voor de bedrijven in het land van Maas en Waal, die qua aard en schaal niet meer passen op een lokaal bedrijventerrein. Het begrip “aard en schaal” is voor de regio uitgewerkt in het “Convenant bedrijventerreinen Rivierenland” dat is overeengekomen op 3 december 2001.

*Van Trekkkracht naar Slagkracht, februari 2003*

In de provinciale nota ‘Van Trekkkracht naar Slagkracht’, een uitwerking van het Streekplan, is het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen vastgelegd. De nota is op 11 februari 2003 vastgesteld.

In de nota wordt aangegeven dat het belangrijk is dat initiatieven worden ontwikkeld die gericht zijn op de tijdige beschikbaarheid van bedrijventerreinen op de juiste plek en van de juiste kwaliteit. Naast het belang hiervan voor de Gelderse economie is het ook belangrijk voor behoud van voldoende werkgelegenheid voor de groeiende beroepsbevolking. Provincie, regio’s en gemeenten moeten samen zorgen voor een goed aanbod van bedrijventerreinen door eventuele bestaande knelpunten in de toekomst te voorkomen. Wat betreft nieuwe bedrijventerreinen worden in de nota geen locatiekeuzes gepresenteerd, maar worden zoekgebieden binnen de Economische Hoofdstructuur aangegeven. De keuze voor de locatie van nieuwe bedrijventerreinen moet worden gemaakt in de gemeentelijke visies op wonen en werken en in de bestemmingsplannen.

*nota Belvédère, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen*

In de “Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, is het Land van Maas en Waal, waarin Druten ligt, als één van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland aangewezen.

Centraal in de nota staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen.

Ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit is volgens de nota maatwerk en zal primair plaats moeten vinden op gebiedsniveau, door aansluiting te zoeken bij bestaande ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande gebiedsgerichte projecten en initiatieven en in bijzondere gevallen door het opstarten van specifieke gebiedsgerichte projecten.

De in de nota aangewezen gebieden zijn in beginsel niet aangegeven vanuit de gedachte dat hier restrictief beleid moet worden gevoerd. Het zijn op de eerste plaats gebieden en steden met cultuurhistorisch belangrijke potenties, die benut kunnen worden ten behoeve van divers en kwalitatief (ruimtelijk) beleid.

Druten zelf is als plaats niet opgenomen in de lijst van Belvédère-steden. Wel is, zoals hierboven reeds is aangegeven, het Land van Maas en Waal als één van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland aangewezen. Voor Druten is het van belang dat in de nota voor het Land van Maas en Waal met betrekking tot het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit is aangegeven dat

dit dient te gebeuren op grond van streek- en bestemmingsplannen. Ten aanzien van de ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit wordt opgemerkt dat er aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande initiatieven en er dient te worden ingespeeld op bestaande ontwikkelingen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan, heeft de nota Belvédère slechts in beperkte mate gevolgen. De nota Belvédère geeft in de beschrijving van het Land van Maas en Waal een groot aantal karakteristieke en kenmerkende fysieke dragers aan, waarvan slechts een beperkt aantal voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt. Het betreft eigenlijk alleen de oeverwallen met onregelmatige verkaveling, de fruitboomgaarden en de kommen met rationele verkavelingspatronen uit de jaren vijftig. Met het opstellen van de stedenbouwkundige opzet voor het bedrijventerrein is met deze fysieke dragers rekening gehouden. De inrichting van het plangebied volgt het bestaande sloten- en verkavelingspatroon, dat onaangetast blijft bestaan in de nieuwe situatie. Ook met de aangrenzende fruitboomgaard is rekening gehouden in het planontwerp, doordat een groene overgangszone het nieuwe terrein van de boomgaard scheidt. Het plangebied en de directe omgeving ervan kennen verder nauwelijks de in de nota Belvédère omschreven eigenschappen die behouden zouden moeten blijven.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat bij het uitvoeren van een archeologisch onderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau uit februari 2000 (RAAP-rapport 543) zorgvuldig is nagegaan in hoeverre er archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek vormden geen aanleiding voor vervolgonderzoek en toonden voornamelijk geen unieke archeologische waarden in het gebied aan (zie ook paragraaf 'milieu- en omgevingsaspecten').

#### *Rivierduinen in het Land van Maas en Waal, Projectbureau Belvédère*

Van BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu uit Vught is in april 2002 het rapport 'Rivierduinen in het Land van Maas en Waal' verschenen. Dit rapport, dat is opgesteld in opdracht van het Projectbureau Belvédère, is opgesteld met als doel het vergroten van de kennis van de rivierduinen en het zichtbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van het Land van Maas en Waal ten einde de recreatieve betekenis van dit gebied te vergroten en te versterken. Hiermee wordt onder meer bereikt dat bij toekomstige ontwikkelingen een betere verankering kan plaats vinden van de waarden van de rivierduinen in ruimtelijke plannen.

Voor voorliggend bestemmingsplan is het rivierduin van Puiflijk van belang. Volgens het rapport bestaat het rivierduin van Puiflijk uit verschillende toppen, maar is het landschap rondom het duin volgebouwd. De hoogteverschillen zijn enkel nog op het duin zelf zichtbaar. In het rapport wordt voorgesteld de oude kern van Puiflijk te onderscheiden en te isoleren van de ruimtelijke invloeden van buitenaf, ondanks het feit dat de zichtbaarheid van het duin ten opzichte van het landschap is verdwenen. De ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vormen geen belemmering voor hetgeen met (het rivierduin van) Puiflijk wordt voorgestaan. Ook vindt er geen directe aantasting van het duin plaats door de aanleg van het bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg-zuid. Omgekeerd geldt dat de maatregelen die BRO voorstelt voor het rivierduin van Puiflijk de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet in de weg staan.

Doordat het gebied ten westen van de Kerkstraat buiten dit bestemmingsplan is gelaten blijft er een 'groene buffer' bestaan tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woonbebouwing aan de westkant van de Kerkstraat, waardoor het bedrijventer-

rein en deze bebouwing niet aan elkaar vast kunnen groeien en het zicht op Puiflijk vanaf de Van Heemstraweg behouden blijft.

#### *Ontwikkelingsvisie Wonen en werken*

In de Ontwikkelingsvisie Wonen en werken, zoals die door BRO adviseurs uit Vught begin 2002 is opgesteld en die door Gedeputeerde Staten in haar brief van 25 maart 2002 (nummer RE2001.26532) is geaccordeerd, is ten aanzien van het nieuwe bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid het onderstaande opgenomen.

De ruimte die de gemeente Druten wil reserveren voor nieuwe bedrijvigheid ten zuiden van de Van Heemstraweg vindt z'n grondslag in de volgende aspecten:

- de gemeente geeft invulling aan de sub-regionale taak op het gebied van werken;
- het voorziet in de opvang van de concrete en actuele vraag naar ruimte voor bedrijvigheid, blijkens een behoefte-onderzoek van de Kamer van Koophandel;
- de gemeente verwacht een groot deel van deze ruimtevraag slechts in een uitbreiding te kunnen opvangen, gelet op de in het verleden reeds benutte ruimtewinst die voortvloeide uit de vele herstructureringen en saneringen;
- de locatie past in de visie van de gemeente binnen het ruimtelijk structuurbeeld van de gemeente en de kern Druten;
- de prioritering zal flexibel worden ingevuld, afhankelijk van de ruimte die kan worden gewonnen bij de herstructurering van het terrein Westerhout.

De belangrijkste overwegingen om in eerste instantie te kiezen voor een ontwikkeling van de locatie Van Heemstraweg-zuid kan als volgt worden gemotiveerd:

- er is sprake van een grote vraagdruk (onder meer door vertraging in het planproces rondom het intergemeentelijk bedrijventerrein) en de daarmee gepaard gaande wens tot snelheid in het planproces. Daar komt bij dat de gemeente de gronden (grotendeels) in eigendom heeft, waardoor de sturing in het planproces in handen ligt van de gemeente. Risico's van vertragingen in dit proces zijn daarom minder groot;
- de ontwikkeling van de locatie Van Heemstraweg-noord vraagt om een zorgvuldige inpassing. Vanaf de Van Heemstraweg bezien zou deze locatie als een 'achterkant' kunnen worden beschouwd en vanuit die optiek als een aantrekkelijke locatie worden aangemerkt. Bezien vanaf de Heersweg/Waalbandijk is dat echter zeer zeker niet het geval. Deze, in ruimtelijk structurerende zin en in recreatief opzicht, belangrijke as (met als kenmerken rust, groen/blauw, ruimte) vraagt om een zorgvuldige en voorzichtige inpassing van bedrijvigheid. Dit betekent een goed ontwerp, met de nodige beeldkwaliteitseisen, die rekening houden met de betekenis van deze groen/blauwe as. Nu al presenteert de bestaande bedrijfsbebouwing zich vrij hard en dominant vanaf de dijk gezien en grenst richting de kern tot aan de dijk. Dit betekent dan ook een visieontwikkeling en een plantraject voor deze locatie, die de nodige voorbereidingstijd met zich mee brengt. De locatie Van Heemstraweg-noord vraagt niet alleen door de hiervoor geschetste planvormingaspecten de nodige voorbereidingstijd. Verwerving ligt voor deze locatie lastiger, vanwege onder meer de eigendomssituatie. Daarbij zal vanuit het ontwerp goed bezien moeten worden welke gronden op welke wijze het best benut kunnen worden.

Gelet op de kwantitatieve taakstelling van de gemeente Druten en de potentiële plancapaciteit van de beide locaties is benutting van zowel de locatie Van Heemstraweg-noord als Van Heemstraweg-zuid op termijn noodzakelijk. De capaciteit van de locatie Van Heemstraweg-Zuid bedraagt circa 12,3 ha netto (circa 9,6 ha uit te geven door gemeente en circa 2,7 ha van het bestaande bedrijf).

Deze locatie voorziet niet in de ruimtebehoefte tot 2010 voor de invulling van de sub-regionale taakstelling van de gemeente Druten. De capaciteit van de locatie Van Heemstraweg-noord hangt af van de inrichtingsmogelijkheden. Op grond hiervan geeft de gemeente Druten in de prioritering prioriteit aan de locatie Van Heemstraweg-zuid. De ideevorming rondom de locatie Van Heemstraweg-noord zal moeten worden opgestart.

In september 2002 heeft de Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken voor een ieder ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingediend. Hieruit is voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan kort samengevat naar voren gekomen dat de meeste indieners van een zienswijze van mening zijn dat:

- er op het terrein aan de noordzijde van de Van Heemstraweg nog voldoende ruimte is voor nieuwe bedrijvigheid (inbreiding) en de uitbreiding aan de zuidzijde niet nodig is;
- het landschap, meer specifiek het rivierduin, nabij en rond de kern Puiflijk en het karakter van de kern Puiflijk zelf door de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te veel zullen worden aangetast;
- er een (groene) buffer dient te worden aangebracht/vrijgehouden tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Kerkstraat.

Nadere besluitvorming omtrent de zienswijzen op de ontwikkelingsvisie heeft begin 2003 plaatsgevonden. Op 20 maart 2003 is de Visie Wonen en Werken vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor zover mogelijk is er met de beantwoording van de zienswijzen rekening gehouden bij de planvorming rond voorliggend bestemmingsplan. Zo is met name bekeken in hoeverre het realiseren van een bedrijventerrein op de locatie en de wijze zoals dat in dit bestemmingsplan is vastgelegd een aantasting vormt van het rivierduinenlandschap rond Puiflijk (zie hoofdstuk 2 'Onderzoek en analyse', paragraaf 1 'Behoeft', onder 'beleidskader').

In de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties omtrent het bedrijventerrein wordt achtereenvolgens aangegeven waarom realisatie van het bedrijventerrein noodzakelijk is, waarom gekozen is voor de locatie Van Heemstraweg Zuid en hoe de ruimtelijke inpassing in de omgeving gewaarborgd is:

- Er is sprake van een aanzienlijke ruimtebehoefte, zowel in de gemeente Druten als in de gemeente West Maas en Waal, die de noodzaak van de ontwikkeling van een bedrijventerrein onderstreept;

- Na zorgvuldige afweging op diverse aspecten in de Ontwikkelingsvisie Wonen en Werken komen twee locaties aan de westzijde van Druten in aanmerking als uitbreidingslocatie voor werken, Van Heemstraweg-Noord en Van Heemstraweg-Zuid. Op termijn is benutting van beide locaties noodzakelijk maar in eerste instantie is gekozen voor een ontwikkeling van de locatie Van Heemstraweg-Zuid. Op deze locatie zijn de risico's van vertraging in het proces minder groot omdat de gemeente de gronden (grotendeels) in eigendom heeft. Het verwerven van de gronden aan de Van Heemstraweg-Noord is lastiger. Bovendien is voor deze locatie de nodige visieontwikkeling vereist, dat leidt tot een goed ontwerp met specifieke beeldkwaliteitseisen, waarbij rekening wordt gehouden met de betekenis van de ligging in de groen/blauwe as;
- Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing wordt gesteld dat de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen in het rivierduin binnen de bebouwde kom van Puiflijk worden gerespecteerd en in tact gehouden. Het gevreesde 'aan elkaar groeien' is niet aan de orde. Dit gezien de groene buffer tussen de woningen aan de westzijde van de Kerkstraat en het nieuwe bedrijventerrein. Het zicht vanuit Puiflijk in noord-westelijke richting verandert nauwelijks.
- In dit geval is de keuze voor een uitbreidingslocatie gerechtvaardigd, doordat de inbreidingslocaties niet, of niet tijdig ontwikkeld kunnen worden, hetgeen gezien de hoge tijdsdruk noodzakelijk is.

*Intergraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied, Waterschap Rivierenland*

Met betrekking tot de waterhuishouding vormen verschillende nota's en andere beleidsstukken van diverse overheidsorganen het toetsingskader bij het opstellen van een bestemmingsplan. Voor onderhavig bestemmingsplan betreft het onder meer de 'Vierde Nota Waterhuishouding' van het rijk, de nota 'Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw' van de commissie Waterbeheer en de 'Visie Water aan Bod' van de gezamenlijke waterschappen in het Rivierengebied. Daarnaast vormen waterkanskaarten, watervisies, waterstructuurplannen, poldervisies en beleidsnotities beleidsstukken waaraan een plan tijdens het doorlopen van het planproces getoetst dient te worden. Tenslotte vormt de keur van een Waterschap een belangrijke toets voor bestemmingsplannen.

Het voert te ver om in de toelichting van dit bestemmingsplan alle nota's en beleidsstukken uitvoerig te behandelen. Volstaan kan worden met de opmerking dat bij de planvorming met alle relevante beleidsstukken met betrekking tot het aspect water rekening is gehouden.

*Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland! (WHP-3)*

Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenwater te voorkomen. Provinciale Staten stelden het WHP-3 op 15 december 2004 vast.

In het plan wordt gesteld dat de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem in het stedelijk gebied gericht is op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;

- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Water dient voldoende in het ontwerp van nieuw stedelijk gebied te worden meegenomen. Voorts mogen de waterhuishoudkundige gevolgen niet afgewenteld worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst.

Hierna wordt het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 (IWGR-2) van het Waterschap Rivierenland aangehaald, aangezien het in dit beleidsstuk opgenomen beleid directe invloed heeft (gehad) op de ontwikkelingen die in het plangebied worden voorgestaan. Daarnaast geldt dat het IWGR-2 past binnen de kaders die door de hogere overheidsinstanties worden geschetst op het gebied van de ruimtelijke ordening, milieu en natuur en uiteraard de waterhuishouding. Voldoet onderhavig bestemmingsplan dus aan het beleid uit het IWGR-2, dan past het ook binnen de beleidskaders ten aanzien van de waterhuishouding van de overige overheidsinstanties.

Voor het plangebied is in het IWGR-2 van het Waterschap Rivierenland voornamelijk het thema 'stedelijk water' van belang. Ten aanzien van dit thema worden in het IWGR-2 de volgende ontwikkelingen voorgestaan:

- 1 waterbeheer moet worden gezien in samenhang met ruimtelijke ordening;
- 2 bijdragen aan totstandkoming en uitvoering van de watertoets;
- 3 duurzame ontwikkeling van het stedelijk gebied;
- 4 water als ordenend principe bij (deel)stroomgebieden.

Daarnaast worden door het waterschap in het IWGR-2 doelstellingen geformuleerd voor de ontwatering, voor peilbeheer/wateroverlast, voor de waterhuishoudkundige infrastructuur en voor de waterkwaliteit in geval van stedelijk water.

Zoals in de beschrijving van de stedenbouwkundige opzet is aangegeven vormen het groen en het bestaande watersysteem samen de dragers van het plan. Het verkavelen van de bedrijfsbebouwing is daarbij dan ook niet de sturende en daarmee bepalende factor in de planvorming geweest.

Ook is expliciet in de uitgangspunten bij de planvorming aangegeven dat er sprake dient te zijn van een duurzaam ontwikkeld bedrijventerrein. Voor wat betreft het inpassen van water in het plan en de mogelijkheden voor waterbeheer heeft dit geleid tot het aangeven van normen die moeten worden aangehouden bij de uiteindelijke realisatie van het plan en is er een gewenst eindbeeld voor het plangebied beschreven. Zowel voor de in dit bestemmingsplan opgenomen normering als voor het hierin geschetste eindbeeld voor het plangebied vormde het beleid van het waterschap (al dan niet zoals aangegeven in het IWGR-2) steeds het uitgangspunt.

Op de waterkansenkaart zoals die in het IWGR-2 is opgenomen ligt het plangebied van onderhavig bestemmingsplan in een gebied dat wordt aangeduid met geschikt / neutraal. Een stedelijke uitbreiding aan de zuidzijde van de Van Heemstraweg in

Druten, in dit geval een bedrijventerrein, is volgende de waterkansenkaart dus mogelijk.

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk plan voor het nieuwe bedrijventerrein aan de Van Heemstraweg past binnen het beleid zoals het waterschap dat in het IWGR-2 heeft geformuleerd voor ontwikkelingen met betrekking tot stedelijk water. Tevens past het plan binnen de grenzen zoals die zijn aangegeven op de waterkansenkaart. Ten slotte wordt hier verwezen naar de volgende paragraaf 'milieu- en omgevingsaspecten', waar de resultaten van de onderzoeken naar de waterhuishouding in het plangebied zijn aangegeven.

Overigens heeft er bij de voorbereiding en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan uitgebreid overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Bij brief d.d. 27 december 2004 heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven in te kunnen stemmen met de waterhuishoudkundige uitgangspunten zoals opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

## 2.2 milieu- en omgevingsaspecten

Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan dient de nodige aandacht te worden besteed aan de milieu-aspecten. Het betreft hier voornamelijk de mogelijke hinder ten gevolge van de bedrijvigheid. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater op die locaties waar gevoelige bestemmingen geprojecteerd zijn. Tenslotte wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de archeologische situatie in het gebied.

### *luchtkwaliteit*

Het Besluit luchtkwaliteit, in werking getreden op 11 juni 2001, bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

Het besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden. De enige functie die niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit zijn bedrijven.

Onderhavig project is door SAB in december 2004 getoetst op luchtkwaliteit. Hierbij is onderzocht of ter plaatse van de bestaande woning Van Heemstraweg 68 voldaan wordt aan de grenswaarden zoals genoemd in het besluit luchtkwaliteit. Voor de berekening van onderhavige situatie is gebruik gemaakt van het zogenaamde CAR II-model. Het model is een, in opdracht van het ministerie van VROM, door TNO ontwikkeld programma, waarmee een inschatting kan worden gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen op en langs wegen. Door deze te vergelijken met de normen voor grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit is te bepalen of ter plaatse van de locatie sprake is van een aanvaardbare situatie.



Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden (jaargemiddelden en 24 uursgemiddelden), behalve de grenswaarde voor het 24 uurgemiddelde voor fijn stof, ter plaatse van de onderzochte locatie niet worden overschreden als gevolg van de aanwezigheid van de Van Heemstraweg. Wat wel overschreden wordt is voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde (50 µg/m<sup>3</sup>) dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden. Als gevolg van wegverkeer op de Van Heemstraweg wordt deze grenswaarde 40 keer per jaar overschreden (zie tabel in bijlage). Deze overschrijding betekent echter geen belemmering voor de uitvoering van dit plan aangezien de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in een brief over de interpretatie van het Besluit luchtkwaliteit d.d. 30 september 2004 heeft aangegeven dat de concentraties van fijn stof in een groot deel van Nederland boven de grenswaarden liggen. Hierdoor zou een strikte interpretatie van de verplichting van gemeenten en provincies om een plan of voorname te toetsen aan de grenswaarden voor fijn stof, kunnen leiden tot het maatschappelijk niet aanvaardbare gevolg dat geen enkel plan nog doorgang kan vinden. Bij de beoordeling van plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening hebben de NO<sub>2</sub> normen de meest discriminerende werking. Maatregelen om te voldoen aan de NO<sub>2</sub> normen hebben doorgaans een gunstige uitwerking op de luchtkwaliteit voor PM<sub>10</sub>.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit project. Voor het overige wordt verwezen naar de bijlage.

#### *bedrijvigheid*

De hinder veroorzaakt door bedrijven kan gevolgen hebben voor de inrichting van het plangebied.

Door de aanwezigheid van omgevingshinder, die wordt veroorzaakt door omringende agrarische bedrijvigheid, zijn sommige vormen van nieuwe bedrijvigheid hindergevoelig. Met name publiekaantrekende bedrijvigheid (bedrijven met een hoge arbeids- en of bezoekersintensiteit) en bedrijven in de voedingsmiddelenbranche zijn hiervoor gevoelig.

Daarnaast dienen de milieu-effecten van het toekomstige bedrijventerrein op zijn directe omgeving onderzocht te worden.

#### *hinder voor het plangebied*

Aan de Noord Zuid 2 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een agrarische hindercirkel van 50 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied is een fruitboomgaard aanwezig. De spuitzone van deze boomgaard bedraagt eveneens 50 meter. Deze hindercirkels zijn van invloed op het plangebied. Voor het gebied binnen deze cirkels is een aangepaste, beperkte bedrijvenlijst van toepassing (lijst B). Ten opzichte van lijst A zijn bedrijven die zijn te typeren als voedings- en genotsmiddelenindustrie alsmede arbeidsintensieve bedrijven uit lijst B geschrappt.

De overige agrarische bedrijven in de omgeving liggen op een te grote afstand om van invloed te zijn.

#### *hinder vanuit het plangebied*

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid voorziet in het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor bedrijven tot milieucategorie 3b en het her-

bestemmen van een bestaand bedrijf met bedrijfswoning (Van Heemstraweg 68). Het bedrijfengebied kan worden beschouwd als een uitbreiding in zuidelijke richting van het bestaande bedrijventerrein Westerhout. In de omgeving van het bedrijventerrein bevindt zich een agrarische bedrijfswoning (Noord-Zuid 2) en de woonbebouwing van Puiflijk. Bedrijven uit milieucategorie 3b hebben een milieuzone van maximaal 100 meter ten opzichte van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden en bedrijfswoningen kan gemotiveerd een kleinere afstand worden aangehouden.

De woonbebouwing van Puiflijk bevindt zich op circa 250 meter van het bedrijventerrein. Door geen bedrijven toe te staan met een milieuzone groter dan 100 meter, is niet te verwachten dat de milieukwaliteit in de woonbebouwing van Puiflijk nadelig wordt beïnvloed.

Hieronder is gekeken naar de milieukwaliteit bij het agrarisch bouwperceel aan de Noord Zuid 2 en de bedrijfswoning aan de Van Heemstraweg 68.

#### *agrarisch bouwperceel Noord Zuid 2*

Om er voor te zorgen dat ter hoogte van het agrarisch bouwperceel de milieukwaliteit acceptabel is, is het bedrijventerrein intern gezoneerd. Daarbij is uitgegaan van een milieugevoeligheid die overeenkomt met een rustig woongebied: 50 meter voor milieucategorie 3a-bedrijven en 100 meter voor milieucategorie 3b-bedrijven.

Op de plankaart is deze zoneringsaangegeven.

#### *bedrijfswoning Van Heemstraweg 68*

De bestaande bedrijfswoning behorende bij de steenhandel aan de Van Heemstraweg 68 is binnen het nieuwe bestemmingsplan herbestemd. Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein hebben een beperkte bescherming tegen geluid en andere milieuhinder. Zware industrie is op het bedrijventerrein niet toegestaan, alleen bedrijven tot maximaal milieucategorie 3b (en na vrijstelling eventueel 4a).

Ten aanzien van deze bedrijfswoning is bij de interne milieuzonering een correctie toegepast van één afstandstap ten opzichte van de afstanden genoemd in de VNG-bedrijvenlijst. Tot op 50 meter van de bedrijfswoning zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3b, tot op 30 meter bedrijven tot en met milieucategorie 3a. Deze correctie is mogelijk omdat het beschermingsniveau voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein minder is dan voor een woning binnen een rustig woongebied. De correctie is uitgevoerd binnen de mogelijkheden die de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering biedt. Bij het toepassen van de correctie van één afstandstap moet een uitzondering worden gemaakt voor de in de VNG-publicatie genoemde hindercomponent gevaar. Dit om de bedrijfswoning te beschermen tegen risicovolle activiteiten. Dit is geregeld in het bestemmingsplan door in de bedrijvenlijst A en B alle bedrijven met een gevaarcomponent van 100 meter te schrappen.

Als gevolg van de interne zonerings rondom de bedrijfswoning Van Heemstraweg 68 geldt voor het bedrijfsterrein van de bestaande steenhandel annex handel in vrachtauto's niet onverkort de milieucategorie 3b. Deels is maximaal milieucategorie 3a toegestaan en voor een klein deel maximaal milieucategorie 2. Dit vormt echter geen belemmering voor de uitoefening van de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Op grond van de VNG-publicatie valt een steenhandel in milieucategorie 3a (groothandel in bouwmaterialen). De handel in vrachtauto's valt in milieucategorie 2

(handel in auto's). Ook de reparatie van auto's valt daaronder, tenzij sprake is van een autoplaatwerkerij (3b) of een autospuitinrichting (3a), en daarvan is hier geen sprake.

#### *bodem*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

#### *onderzoek Grontmij Advies & Techniek, februari 2000*

Grontmij Advies & Techniek heeft op 21 en 22 februari 2000 veldonderzoek verricht in het plangebied. In haar onderzoeksrapport "Verkennd bodemonderzoek Locatie Van Heemstraweg-zuid" (documentnummer: GLD6289) komt de Grontmij tot de volgende conclusie dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" strikt genomen niet juist is. Zowel in de onderzochte grondmonsters als in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetroffen. Gezien de relatief lage gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek met aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstig gebruik van het gehele terrein. Indien echter grond van de percelen verwijderd dient te worden (als gevolg van een overschot op de grondbalans), dient de licht verontreinigde grond conform het bouwstoffenbesluit bemonsterd en geanalyseerd te worden en op basis hiervan op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden.

#### *onderzoek Oranjewoud, september 2002*

In september 2002 is door Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van [het](#) terrein Van Heemstraweg 68.

De resultaten van het onderzoek van Oranjewoud (projectnummer 14734-118911) komen overeen met de resultaten van de bodemonderzoeken op de omliggende terreinen. In deze onderzoeken worden eveneens lichte overschrijdingen aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK in de grond gemeten.

De onderzoeksresultaten geven voor olieverontreiniging ter plaatse van de werkplaats (Van Heemstraweg 68) aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties groter zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarden.

De overige 'verdachte' en 'onverdachte' locaties binnen het plangebied zijn voldoende onderzocht.

Ter plaatse van de olie-verontreiniging (werkplaats) zullen voorafgaand aan de vergunningverlening aanvullende analyses en eventuele aanvullende veldwerkzaamheden door de eigenaar worden uitgevoerd om de omvang van de aangetoonde verontreiniging in beeld te krijgen.

De resultaten vormen, met uitzondering van de verontreinigde locatie, geen milieuhygiënische belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de

resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van het onderzoek.

Beide hiervoor genoemde bodemonderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### *asbest*

Door Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. is op 15 juli 2002 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein Van Heemstraweg 68.

In het uitgevoerde asbestonderzoek (projectnummer 15009-118911) is overeenkomstig de ontwerp-NEN 5707 door middel van een steekproef de milieu hygiënische bodem kwaliteit ten aanzien van de aanwezigheid van asbest ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Tijdens het verrichten van de terrein inspectie en de veldwerkzaamheden zijn rondom de bebouwingen van Van Heemstraweg 68 asbest-verdachte materialen op het maaiveld waargenomen.

Op het terrein Van Heemstraweg 68 betreft het met name afgebroken stukjes dakplaat rondom de varkenstallen.

In de puinlagen op dit terrein en de inritten van de weilanden zijn visueel geen asbeststukjes waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat alle aangetroffen materiaalstukjes hechtgebonden asbest bevatten (Chrysotiel). Het betreffen stukjes golfplaat van asbestcement met een wafelstructuur.

Bij de herinrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van stukjes hechtgebonden asbest.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op de reeds beschikbare historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten van het onderzoek.

Het complete asbestonderzoek zoals dat door Oranjewoud is uitgevoerd is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### *archeologische waarden*

##### *aanvullende archeologische inventarisatie*

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Dit betekent dat de kans op het vinden van waardevolle archeologische resten reëel is.

Gezien de hoge archeologische verwachting voor het gehele plangebied volgens de IKAW is in februari 2000 door RAAP Archeologisch Adviesbureau in het plangebied een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) uitgevoerd.

In het RAAP-rapport 543 “Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid, gemeente Druten; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI)” wordt op basis van het onderzoek niet uitgesloten dat er in het plangebied nog sporen (zoals wegen en percelering) aanwezig zijn die behoren tot de periferie van de Romeinse en Middeleeuwse nederzetting. Geadviseerd wordt om het aanleggen van cunetten voor eventuele ontsluitingswegen onder archeologisch toezicht te laten plaatsvinden.

De resultaten van de AAI-I vormden echter géén aanleiding voor vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (AAO).

#### *aanvullend inventariserend onderzoek*

Op 23 juli 2002 heeft RAAP een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor die delen van het plangebied die buiten het onderzoek van februari 2000 waren gebleven.

Tijdens het aanvullende veldonderzoek is in een aantal boringen archeologisch materiaal aangetroffen. In één geval gaat het om een fragment aardewerk uit een recente verstoring. Verder betreft het materiaal (sporen houtskool en een klein fragment aardewerk) dat in komafzettingen is aangetroffen. De diepte van een eventuele vindplaats bedraagt ca. 1,25 tot 1,4 m -Mv. Het is vooralsnog onduidelijk in hoeverre deze resten duiden op een mogelijke intacte archeologische vindplaats, dan wel op verspoelde resten van een in de omgeving aanwezige vindplaats. Derhalve bestaat de mogelijkheid dat er waardevolle archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van deze resultaten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen indien bodemingrepen bij de realisatie van het bedrijventerrein ter plaatse van de mogelijke vindplaats niet dieper reiken dan ca. 1,0 m -Mv. Mochten deze ingrepen wel gepland zijn, dan is planaanpassing noodzakelijk. Indien dit niet mogelijk is, zal de waarde van de vindplaats door middel van vervolgonderzoek (waarderend booronderzoek) moeten worden vastgesteld.

Beide onderzoeksrapporten van RAAP zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

#### *waterhuishouding*

##### *onderzoek Oranjewoud, september 2002*

In september 2002 is door Ingenieursbureau ‘Oranjewoud’ B.V. een bodemkundig-hydrologisch onderzoek uitgevoerd.

In haar onderzoeksrapportage (projectnummer 15009-118911) geeft Oranjewoud op basis van de uitkomsten van het onderzoek een advies over de ontwatering, de riolering, de individuele afvalwaterzuivering en het hergebruik van grijs water, de berging, de afwatering, het beheer en onderhoud en de funderingen.

Deze adviezen zijn mede richtinggevend geweest voor de uiteindelijke opzet van dit bestemmingsplan en gebruikt in het traject rond de stedenbouwkundige planvorming. Tevens zijn de adviezen bruikbaar bij de voorbereiding van de bouw- en woonrijfphase van het plangebied.

Het rapport “Bodemkundig-hydrologisch onderzoek Bedrijventerrein Van Heemstraweg/Noord-zuidweg” van Oranjewoud is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

*eindrapport “Waterhuishoudig Inrichtingsplan Van Heemstraweg-Zuid” Oranjewoud januari 2005<sup>2</sup>*

In januari 2005 is door Ingenieursbureau ‘Oranjewoud’ B.V. het eindrapport geleverd. In dit rapport wordt inzicht geboden in de te wijzigen waterhuishouding.

Uit het eindrapport komt naar voren dat de totale oppervlakte van het terrein circa 20,8 hectare bedraagt (inclusief het terrein van de steenhandel). 6% van het totale terrein zal worden ingericht als open water, 36% zal onverhard zijn en 58% verhard. Het plangebied is gelegen in 3 peilvlakken: peilvlak 34, 37 en 39. In de toekomstige situatie komt de peilvakgrens tussen peilvak 34 en 39 te vervallen. De verharde oppervlakken op het bedrijventerrein wateren af naar peilvlak 39. De watergangen in deze peilvlakken worden ingericht als retentievoorziening.

Een gedeelte van het terrein watert af op de A-watergang en waterpartij aan de zuidzijde van het plangebied.

Onderhoud van de watergangen kan vanaf de kant plaatsvinden. In het stedenbouwkundig ontwerp is hiermee rekening gehouden. De waterpartij aan de zuidzijde is te breed om van de kant te kunnen onderhouden, het onderhoud vindt plaats vanaf het water. Dit geldt ook voor de waterpartij in de noord-west hoek van het plangebied.

Voor wat betreft riolering wordt op het terrein een gescheiden stelsel aangelegd. Dit houdt in dat er separate stelsels voor het vuilwater en het hemelwater zullen komen. Het afstromend regenwater van dakoppervlakken wordt direct afgevoerd naar open water. De overige terreinverhardingen voeren af via de stelsels voor het hemelwater en de lamellenfilters naar het open water.

Het waterhuishoudkundig inrichtingsplan is als separate bijlage bijgevoegd.

### *Flora en fauna*

Bij ruimtelijke ingrepen moet worden bepaald of er sprake is van effecten op de natuurwaarden. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming.

Bij gebiedsbescherming moet primair worden nagegaan of een gebied is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. Een aanwijzing in dit kader is hier niet aan de orde.

Ten noorden van het plangebied, langs de Waal, ligt echter wel een gebied dat in het kader van de EG-vogelrichtlijn is aangewezen als Speciale beschermingszone op grond van artikel 27, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze beschermingszone Waal bestaat uit grote delen van het winterbed van de rivier: open water, moerassen en graslanden. In het gebied komen onder meer de Kleine Zwaan, de Grauwe Gans, de Kolgans, de Smient en de Kwartelkoning voor. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen de invloedssfeer van de beschermingszone Waal en

---

<sup>2</sup> Oranjewoud (2005), Eindrapport Waterhuishoudkundig inrichtingsplan Van Heemstraweg Zuid. Projectnummer 118911, revisie 06

de ontwikkelingen die binnen het plangebied worden voorgestaan vormen dan ook geen aantasting van beschermingszone.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens enkele waardevolle weidevogelgebieden (ten noorden en ten zuiden van Boven-Leeuwen). De afstand tussen deze weidevogelgebieden en het plangebied is echter zo groot dat er geen sprake kan zijn van een wederzijdse beïnvloeding.

Soortbeschermtng is altijd en overal van toepassing. Hiervoor is de Flora- en Faunawet bepalend. Deze wet heeft de soortenbeschermingsregels zoals die in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beschreven overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Voor het beoordelen van het aspect “soortbeschermtng” moet worden nagegaan of het plangebied soorten (zowel planten als dieren) zoals genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn herbergt.

Door Bureau Waardenburg is in maart 2004 een quick scan<sup>3</sup> in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd.

Uit deze quick-scan kan het volgende worden geconcludeerd:

- de voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van beschermde planten;
- de voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van zoogdieren;
- de voorgenomen ingreep zal naar verwachting een positief effect hebben op de duurzame instandhouding van amfibieën;
- de ingreep zal naar verwachting geen effect hebben op (eventueel) aanwezige vissoorten;
- de voorgenomen ingreep zal leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van akkers en weiden.

Ten aanzien van de overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt het volgende:

- werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van de grote kaardenbol, zwanenbloem en brede wespenorchis;
- werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van egel, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, mol, wezel, bunzing en hermelijn;
- werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot verstoring van de gewone pad, kleine watersalamander, bruine kikker en middelste groene kikker.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de ingreep is voor bovengenoemde soorten ontheffing aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Verder dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor broedvogels kan geen ontheffing worden aangevraagd. Werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden.

---

<sup>3</sup> Bureau Waardenburg bv (2004), Beoordeling beschermde soorten bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid, Druten. Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet. Projectnummer: 04-031.

Bij besluit van 1 oktober 2004 is de benodigde ontheffing verleend door de minister van landbouw, natuur en voedselkwaliteit.

De quick scan in het kader van de Flora- en faunawet, alsmede het besluit tot ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet, is opgenomen in de bijlage.

### **2.3 economische uitvoerbaarheid**

De financiële verkenning, waarin wordt aangetoond dat voorliggend plan economisch uitvoerbaar is, is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.



# Bijlage



## BIJLAGE

### OVERZICHT INSCHRIJVINGEN VOOR EEN BEDRIJFSKAVEL VAN HEEMSTRA- WEG ZUID VAN BINNEN EN BUITEN DE GEMEENTE (DECEMBER 2004)

Transport	minimaal	maximaal
Binnen	19.000	21.000
Buiten		10.600

Automobielen		
Binnen	3.500	4.000
Buiten		8.000

Bouwbedrijven		
Binnen	46.500	47.000
Buiten		700

Brandstofverkoop		
Buiten		2.500

Hout- en metaalbewerking		
Binnen	31.000	38.000
Buiten	1.000	1.500

Groot- en detailhandel		
Binnen	32.000	37.000
Buiten		2.500

Diensten		
Binnen		8.300
Buiten	2.750	3.500

Diversen		
Binnen		4.000

<b>Totaal</b>	<b>135.750</b>	<b>188.600</b>
---------------	----------------	----------------

# BIJLAGE

## RESULTATEN ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT

projectnummer: 21.70.00.03  
 datum: 22 december 2004

**Tabel met rekenresultaten als gevolg van wegverkeer op de Van Heemstraweg**

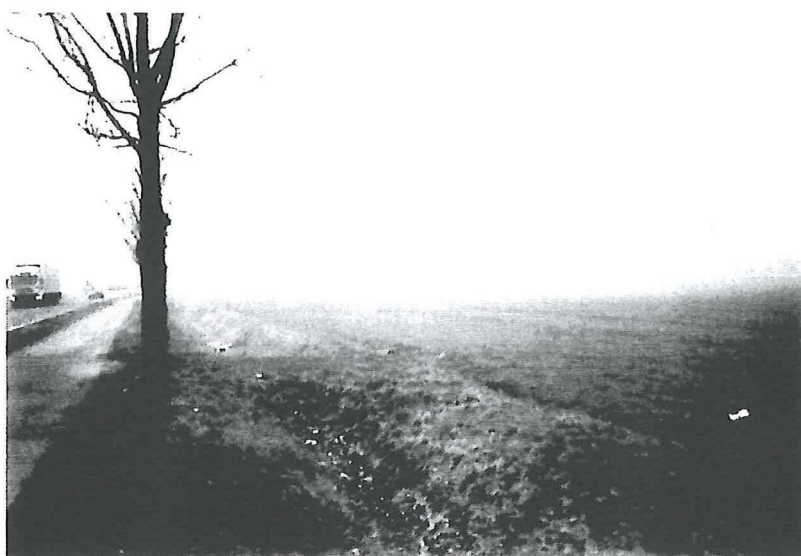
stof	type norm	2010	oordeel
NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	jaagem. achtergrond	21 µg/m <sup>3</sup>	voldoet
	jaagem. toename	2 µg/m <sup>3</sup>	
	jaagem. totaal	23 µg/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (jaagem.)</b>	<b>40 µg/m<sup>3</sup></b>	
	aantal overschrijdingen uurgem. per jaar	0 keer	voldoet
<b>grenswaarde (max. aantal overschr. per jaar v/h uurgem. van 200 µg/m<sup>3</sup>)</b>	<b>18 keer</b>		
PM <sub>10</sub> (fijn stof)	jaagem. achtergrond	32 µg/m <sup>3</sup>	voldoet
	jaagem. toename	0 µg/m <sup>3</sup>	
	jaagem. totaal	32 µg/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (jaagem.)</b>	<b>40 µg/m<sup>3</sup></b>	
	aantal overschrijdingen 24 uurgem. per jaar	40 keer	voldoet niet
<b>grenswaarde (max. aantal overschr. per jaar v/h 24 uurgem. van 50 µg/m<sup>3</sup>)</b>	<b>35 keer</b>		
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> (benzeen)	jaagem. achtergrond	1 µg/m <sup>3</sup>	voldoet
	jaagem. toename	0 µg/m <sup>3</sup>	
	jaagem. totaal	1 µg/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (jaagem.)</b>	<b>10 µg/m<sup>3</sup></b>	
SO <sub>2</sub> (zwaveldioxide)	jaagem. achtergrond	2 µg/m <sup>3</sup>	voldoet
	jaagem. toename	0 µg/m <sup>3</sup>	
	jaagem. totaal	2 µg/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (jaagem.)</b>	<b>20 µg/m<sup>3</sup></b>	
	aantal overschrijdingen 24 uurgem. per jaar	0 keer	voldoet
<b>grenswaarde (max. aantal overschr. per jaar v/h 24 uurgem. van 125 µg/m<sup>3</sup>)</b>	<b>3 keer</b>		
CO (koolmonoxide)	98‰ achtergrond	851 µg/m <sup>3</sup>	voldoet
	98‰ toename	42 µg/m <sup>3</sup>	
	98‰ van 8 uurgem.	893 µg/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (98‰ van 8 uurgem.)</b>	<b>6000 µg/m<sup>3</sup></b>	
BaP (benzo(a)pyreen)	jaagem. achtergrond	0,5 ng/m <sup>3</sup>	voldoet
	jaagem. toename	0 ng/m <sup>3</sup>	
	jaagem. totaal	0,5 ng/m <sup>3</sup>	
	<b>grenswaarde (jaagem.)</b>	<b>1 ng/m<sup>3</sup></b>	

## BIJLAGE

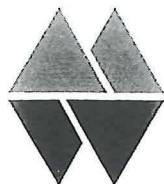
### **QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET ONTHEFFING LASER**

# Beoordeling beschermde soorten bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid, Druten

Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet



P.H.N. Boddeke  
G.F.J. Smit

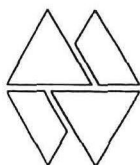


**Bureau Waardenburg bv**  
Adviseurs voor ecologie & milieu

Beoordeling beschermde soorten bedrijventerrein  
Van Heemstraweg-Zuid, Druten

Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet

P.H.N. Boddeke  
G.F.J.Smit



**Bureau Waardenburg bv**  
Adviseurs voor ecologie & milieu

Postbus 365, 4100 AJ Culemborg  
Telefoon 0345 - 512710, Fax 0345 - 519849  
e-mail [wbb@buwa.nl](mailto:wbb@buwa.nl) website: [www.buwa.nl](http://www.buwa.nl)

opdrachtgever: Gemeente Druten

11 maart 2004  
rapport nr. 04-046

Status uitgave: eindrapportage  
Rapport nr.: 04-046  
Datum uitgave: 11 maart 2004  
Titel: Beoordeling beschermde soorten bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid, Druten  
Subtitel: Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet  
Samenstellers: P.H.N. Boddeke  
Drs. G.F.J. Smit  
Aantal pagina's inclusief bijlagen: 30  
Project nr.: 04-031  
Projectleider: Drs. G.F.J. Smit  
Naam en adres opdrachtgever: Gemeente Druten  
Heuvel 1  
6650 AA Druten  
Referentie opdrachtgever: VROM/MF  
Akkoord voor uitgave: Directeur Bureau Waardenburg bv  
drs. A.J.M. Meijer  
Paraaf:

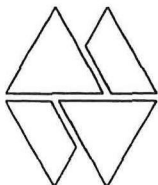


Bureau Waardenburg bv is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Bureau Waardenburg bv; opdrachtgever vrijwaart Bureau Waardenburg bv voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Bureau Waardenburg bv / Gemeente Druten

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Bureau Waardenburg bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg bv is door CERTIKED gecertificeerd overeenkomstig BRL 9990:2000 / ISO 9001:2000.



**Bureau Waardenburg bv**  
Adviseurs voor ecologie & milieu

Postbus 365, 4100 AJ Culemborg  
Telefoon 0345 - 512710, Fax 0345 - 519849

e-mail wbb@buwa.nl website: www.buwa.nl



## Voorwoord

De Gemeente Druten is voornemens om aan de westkant van de gemeente het bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid te realiseren.

Ten behoeve van de voorgenomen ingreep zal rekening gehouden moeten worden met het huidige voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Indien beschermde soorten binnen het plangebied voorkomen, zal voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de ingreep ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

De Gemeente Druten heeft Bureau Waardenburg opdracht verstrekt om een *quick scan* in het kader van de Flora- en faunawet uit te voeren.

Aan de totstandkoming van dit rapport werkten mee:

P.H.N. Boddeke	veldwerk, rapportage
G.F.J. Smit	projectleiding

Vanuit de Gemeente Druten werd de opdracht begeleid door de heer M. Flier.  
De foto's in dit rapport zijn gemaakt tijdens het veldbezoek door P.H.N. Boddeke.



# Inhoud

Voorwoord.....	3
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel .....	7
1.2 Aanpak <i>quick scan</i> .....	7
1.3 Het plangebied .....	8
1.4 Voorgenomen ingreep .....	10
2 Wettelijk kader .....	11
2.1 Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.....	11
2.2 Flora- en faunawet .....	12
2.3 Natuurbeschermingswet.....	13
2.4 Ruimtelijke ingrepen en soortbescherming .....	13
3 Resultaten .....	15
3.1 Bronnenonderzoek.....	15
3.2 Veldonderzoek.....	16
3.3 Effecten van de ingreep .....	19
4 Aan te vragen ontheffingen en aanbevelingen .....	21
4.1 Conclusies.....	21
4.2 Aanvraag ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet.....	22
4.3 Aanbevelingen.....	23
5 Literatuur .....	25
Bijlage 1 Overzicht van de in en rond het plangebied voorkomende beschermde soorten.....	26
Bijlage 2 Tijdens het veldbezoek aangetroffen soorten .....	27



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Ten behoeve van de voorgenomen aanleg van het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid te Druten zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde soorten. Indien beschermde soorten binnen het plangebied voorkomen, zal voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de ingreep ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

De voorliggende rapportage beschrijft de resultaten van een *quick scan* in het kader van de Flora- en faunawet. Deze resultaten kunnen dienst doen bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag ex artikel 75 in het kader van de Flora- en faunawet.

Het betreft een beoordeling van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast zijn de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten beoordeeld. De *quick scan* vindt plaats op grond van bronnenonderzoek en een terreinbezoek. De *quick scan* is een momentopname op basis van *best professional judgement* en kan geen uitsluitsel geven over de afwezigheid van soorten.

De *quick scan* betreft geen veldinventarisatie. Een veldinventarisatie omvat meerdere opnamerondes die seizoensgebonden zijn en volgens standaardmethoden worden uitgevoerd. Gelet op het moment van het onderzoek was dit ook niet mogelijk geweest.

## 1.2 Aanpak *quick scan*

### Bronnenonderzoek

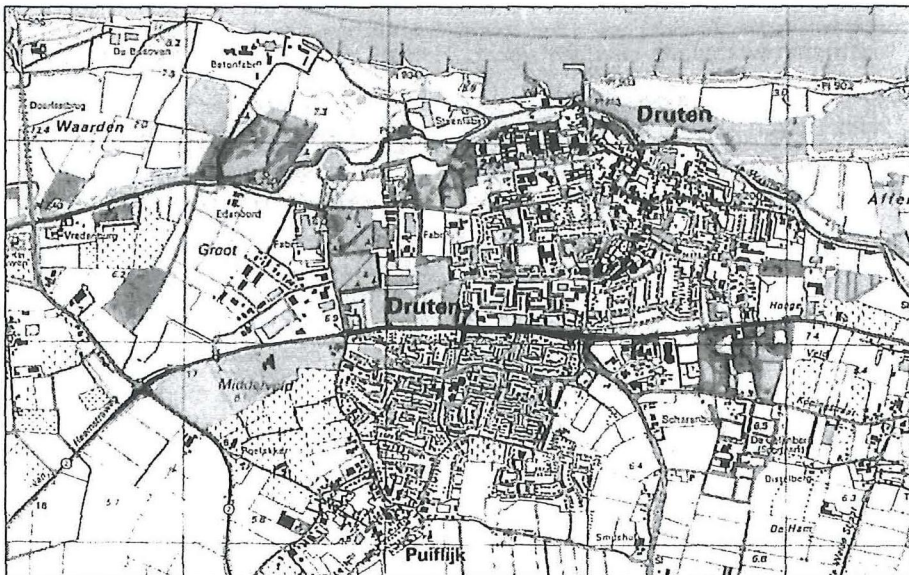
Het bronnenonderzoek gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen, is het Natuurloket op internet ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)) bezocht en zijn diverse verspreidingsatlassen van relevante soortengroepen geraadpleegd (zie literatuurlijst).

### Terreinbezoek

Het plangebied is op 4 maart 2004 bezocht. Tijdens dit terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc). Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld of het terrein geschikt is voor alle in de regio voorkomende beschermde soorten.

### 1.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westrand van Druten. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de van Heemstraweg, ten noorden daarvan is momenteel al bedrijventerrein aanwezig. De begrenzing aan de zuidzijde wordt gevormd door een sloot van ongeveer twee meter breed. Ten tijde van het veldbezoek was het waterpeil erg laag (5 tot 30 cm diep). Aan de oevers en begroeiing was te zien dat het water eerder zo'n 20 tot 30 cm hoger moet hebben gestaan. Aan de andere zijde van de sloot liggen boomgaarden. Aan de oostzijde vormt de Kerkstraat de grens met daarachter de bebouwing van Druten. Aan de westzijde ligt de weg "Noord-Zuid" met daarachter landbouwgronden.



Figuur 1.1 Druten en omgeving. De ligging van het toekomstige industrieterrein is paars aangegeven.

Aan de Kerkstraat ligt een boerderij met schuren. De boerderij was ten tijde van het veldbezoek niet meer in bedrijf (op wat pony's na). Er vond sloop plaats van schuren en verharding en er werd verbouwd aan de boerderij zelf. Ten zuiden van de voormalige boerderij ligt een vrijstaande nieuwbouwwoning.

Naast de boerderij en de nieuwbouwwoning liggen enkele weilanden. Op de huiskavel staan enkele bomen. Een deel van de percelen was bemest met varkensmest. De percelen zijn van elkaar gescheiden door middel van prikkeldraadafrastering.

Ten westen van deze percelen ligt een boerderij annex steenhandel. Op het terrein bevindt zich een vrijstaande woning omgeven door een tuin met beplanting, een kantoortje, werkgebouwen, een verhard voorplein, grote varkensschuren en grote hopen baksteen en puin. Aan de zuidpunt van dit terrein bevinden zich ook twee zeecontainers en afgedankte lantaarnpalen. Deze liggen op een smal weilandje. Een deel van dit weilandje heeft als afscheiding een kleine sloot. Ook de westelijke begrenzing van de boerderij annex steenhandel wordt gevormd door een smalle sloot.

Weer ten westen van deze percelen ligt een groter perceel gras dat ten tijde van het veldbezoek recentelijk bemest was via mestinjectie.

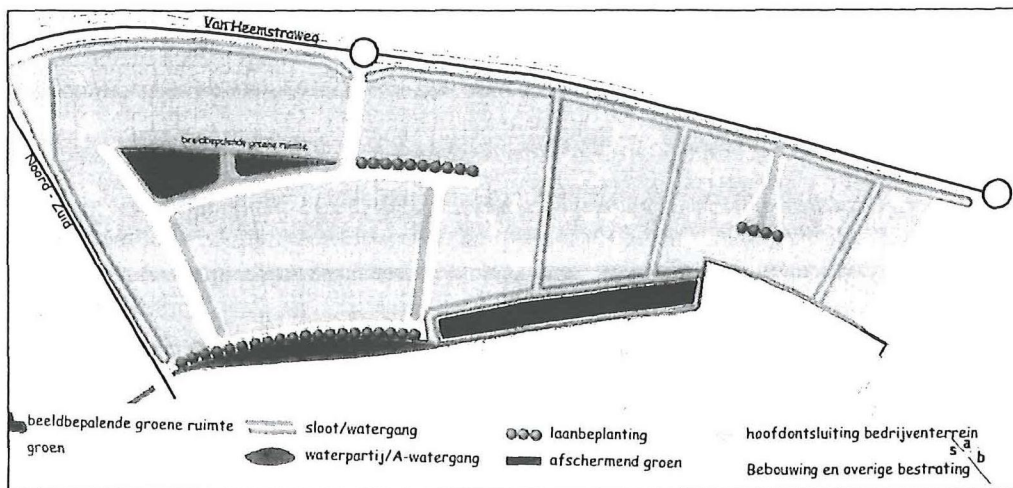
Naast het perceel gras ligt een gerooide maïsakker, met er tussenin een smalle sloot. Aan de andere kant van de maïsakker ligt ook een kleine sloot, waarnaast zich tenslotte een grote akker bevindt met (waarschijnlijk) een ingezaaide graansoort. Deze akker grenst door middel van een droogstaande greppel aan de weg. Ook een groot deel van de begrenzing van de noordzijde van het plangebied wordt gevormd door droge- en halfdroge greppels.



*Figuur 1.2: weiland en aanzicht op de windsingel van de boomgaard.*

## 1.4 Voorgenomen ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn beoordeeld op basis van de voorgenomen ingreep.



*Figuur 1.3: kaart van het toekomstige bedrijventerrein. bron: bestemmingsplan bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid (gemeente Druten 2003). Bewerking plankaart door Bureau Waardenburg.*

De gemeente beoogt een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein te realiseren waarin ruimte is vrijgehouden voor grote groenelementen. Het is de bedoeling dat de groenstructuur aansluit op de omgeving.

In het ontwerp van het waterhuishoudkundig systeem worden enkele bestaande watergangen vergroot en tevens worden nieuwe (retentie)watergangen gegraven. Enkele kleinere watergangen bij de rotonde aan de Van Heemstraweg worden gedempt. Het is het doel dat er zich diverse bedrijfstypes zullen gaan vestigen, waaronder een Mc Donalds, autoshowrooms, kantoren en transportbedrijven.



## 2 Wettelijk kader

In dit hoofdstuk wordt in het kort het wettelijk kader en de toepassing op ruimtelijke ingrepen beschreven.

De bescherming van natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedbescherming. De soort- en gebiedbescherming staan geheel los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

In de *quick scan* staat de soortbescherming centraal. De gebiedbescherming wordt alleen benoemd voorzover deze relevant is voor de beschermde soorten.

### 2.1 Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn maken deel uit van de Europese regelgeving en zijn van kracht in alle Europese lidstaten. Beide kennen een gebiedbeschermings- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is in de Flora- en faunawet opgenomen. Om de gebiedbescherming van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet te verankeren is een wijziging van deze wet in voorbereiding.

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogels en hun leefgebieden binnen het grondgebied van de Europese Unie. In Nederland zijn gebieden *aangewezen* als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijn-gebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijk en halfnatuurlijk habitat en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dit kader zijn in Nederland aan de Europese Commissie gebieden *aangemeld* als kandidaat Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden). Met ingang van 8 juli 2003 is de Europese Commissie akkoord gegaan met deze aangemelde gebieden en hebben zij de status van Speciale Beschermingszone.

Bij ruimtelijke ingrepen is de bescherming van soorten in het kader van de Habitatrichtlijn alleen van toepassing indien soorten, vermeld op de Habitatrichtlijn Bijlage IV, binnen het plangebied aanwezig zijn. Op alle overige aanwezige soorten is de bescherming in het kader van de Flora- en faunawet van toepassing.

De bescherming van gebieden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is van toepassing indien de ruimtelijke ingreep plaatsvindt binnen of in de directe omgeving van een aangewezen Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied.

## 2.2 Flora- en faunawet

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet hanteert daarbij het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

### Reparatiewet

Om te voorkomen dat zeer algemeen voorkomende soorten, die in het kader van de Flora- en faunawet beschermd zijn, bij ruimtelijke ingrepen aanleiding zijn voor uitgebreide vergunningsprocedures, is voor de Flora- en faunawet aanvullende wetgeving voorgesteld

In de *quick scan* wordt, vooruitlopend op de vaststelling, deze wetgeving toegepast. Bij het beoordelen van aanvragen voor een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermde soorten:

1. Inheemse vogels alsmede planten- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen als bedreigde soorten (cf. art. 75).  
Inheemse vogels: dwingende redenen van groot openbaar belang kunnen geen grond zijn voor het verlenen van een ontheffing. De Vogelrichtlijn staat dat niet toe.  
Planten- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen als bedreigde soorten: ontheffing kan alleen worden verleend indien geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en wanneer sprake is van een dwingende reden van openbaar belang (dit zijn: volksgezondheid, veiligheid, milieu en dwingende redenen van sociaal economische aard). Tevens mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Een compensatieplan kan daarom vereist zijn.
2. Minder algemene soorten die niet onder punt 1 zijn genoemd. Ontheffing kan worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Vooral beschermde soorten die vermeld zijn op de verschillende Rode Lijsten (en dus op één of andere manier 'gevoelig', 'kwetsbaar' of 'bedreigd' zijn) vallen onder deze groep.
3. Meer algemene soorten waarvoor zonder verdere toetsing aan de hand van de bovenstaande criteria ontheffing kan worden verleend voor verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden.

Soorten uit categorie 1 en 2 gelden tezamen als zogenaamde 'strikt' beschermde soorten, soorten uit categorie 3 gelden als 'niet strikt' beschermde soorten.

#### Verbodsbepalingen volgens de Flora- en faunawet

##### Verboden handelingen met betrekking tot beschermde planten:

Artikel 8: Het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van planten.

Artikel 13: Het vervoeren en onder zich hebben (in verband met verplaatsen) van planten.

##### Verboden handelingen met betrekking tot beschermde dieren:

Artikel 9: Het doden, verwonden, vangen of bemachtigen van dieren.

Het met het oog van bovenstaande doelen opsporen van dieren.

Artikel 10: Het opzettelijk verontrusten van dieren.

Artikel 11: Het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen, verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren;

Artikel 13: Het vervoeren en onder zich hebben (in verband met verplaatsen) van dieren.

## 2.3 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en instandhouden van bijzondere gebieden in Nederland. In de vigerende wet zijn twee categorieën beschermde gebieden te onderscheiden: beschermde natuurmonumenten (particulier eigendom) en staatsnatuurmonumenten (staatseigendom). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. In de nabije toekomst zal de bescherming van Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet worden verankerd; een wetswijziging is in voorbereiding.

## 2.4 Ruimtelijke ingrepen en soortbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen is soortbescherming van toepassing op de huidige aanwezige soorten in het plangebied of in de directe omgeving.

Indien het zogenaamde 'niet strikt' beschermde soorten betreft is bescherming in het kader van de Flora- en faunawet van toepassing. Ontheffing is mogelijk op grond van artikel 75 Flora- en faunawet. De resultaten van een *quick scan* kunnen een ontheffingsaanvraag onderbouwen.

Indien het zogenaamde 'strikt' beschermde soorten betreft (beschermde Rode lijst soorten en Habitatrichtlijn IV-soorten) is bescherming in het kader van de Habitatrichtlijn en/of Flora- en faunawet van toepassing. Ontheffing is alleen mogelijk op basis van een passende beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn. Hiertoe kan een aanvullend Project- en compensatieplan noodzakelijk zijn om de effecten van de ingreep in detail te beschrijven en mitigerende en compenserende maatregelen uit te werken.



## 3 Resultaten

### 3.1 Bronnenonderzoek

#### *Beschermde gebieden*

Het plangebied maakt geen deel uit van een Speciale Beschermingszone. In de omgeving liggen enkele uiterwaarden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn. De gebieden kwalificeren zich vanwege kleine zwaan, grauwe gans, kolgans, smient en kwartelkoning. Het plangebied ligt op ongeveer anderhalve kilometer afstand van de Drutensche Waarden.

Het plangebied kan een beperkte betekenis hebben als foerageergebied voor ganzen en zwanen. De meeste graslanden in het plangebied liggen echter dicht tegen bebouwing en drukke wegen aan. Gelijksortige akkers en graslanden zijn in de omgeving volop aanwezig. De betekenis van het plangebied voor (beschermde) soorten uit de Speciale Beschermingszones en de Ecologische Hoofdstructuur is naar verwachting minimaal.

#### *Beschermde soorten in de regio*

Het toekomstige bedrijventerrein ligt in de kilometerhokken x: 167 / y: 432 en x: 168 / y: 432. Een eerste indruk van mogelijk aanwezige beschermde soorten geeft het Natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl) zie tabel 3.1 en 3.2). Het plangebied beslaat zo'n 25% van kilometerhok 168/432 en enkele procenten van kilometerhok 167/432.

Tabel 3.1. Rapportage Natuurloket voor kilometerhok x: 167 / y: 432 (X,Y) (FF = Flora- en faunawet; H/V = Habitatrictlijn / Vogelrichtlijn; RL = Rode lijst).

Soortgroep	FF	H/V	RL	Volledigheid	Actualiteit
Vaatplanten	-	-	-	matig	1975-2001
Mossen	nvt	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Korstmossen	nvt	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Paddestoelen	-	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Zoogdieren	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003
Broedvogels	-	-	-	niet onderzocht	1993-2003
Wintervogels	-	-	-	niet onderzocht	-
Reptielen	-	-	-	niet onderzocht	1985-2003
Amfibieën	-	-	-	slecht	1985-2003
Vissen	-	-	-	niet onderzocht	1985-2003
Dagvlinders	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003
Nachtvlinders	-	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Libellen	-	-	-	matig onderzocht	1990-2003
Sprinkhanen	-	-	-	matig	1990-2003
Overige ongewervelden	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003

Tabel 3.2. Rapportage Natuurloket voor kilometerhok x: 168 / y: 432 (X,Y) (FF = Flora- en faunawet; H/V = Habitatrichtlijn / Vogelrichtlijn; RL = Rode lijst).

Soortgroep	FF	H/V	RL	Volledigheid	Actualiteit
Vaatplanten	-	-	-	slecht	1975-2001
Mossen	nvt	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Korstmossen	nvt	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Paddestoelen	-	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Zoogdieren	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003
Broedvogels	41	-	2	goed	1993-2003
Wintervogels	-	-	-	niet onderzocht	-
Reptielen	-	-	-	niet onderzocht	1985-2003
Amfibieën	-	-	-	slecht	1985-2003
Vissen	-	-	-	niet onderzocht	1985-2003
Dagvlinders	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003
Nachtvlinders	-	-	-	niet onderzocht	1980-2003
Libellen	-	-	-	matig onderzocht	1990-2003
Sprinkhanen	-	-	-	matig	1990-2003
Overige ongewervelden	-	-	-	niet onderzocht	1990-2003

Het Natuurloket laat zien dat er nauwelijks wat bekend is over de kilometerhokken waarbinnen het plangebied valt. Alleen de broedvogels in kilometerhok 168/432 zijn goed onderzocht. Uit dit kilometerhok zijn twee rode lijstsoorten gemeld. Het opvragen van de basisinformatie wordt vanwege het ontbreken van gegevens niet noodzakelijk geacht.

### 3.2 Veldonderzoek

Het veldbezoek vond plaats op 3 maart 2004

#### Flora

De aangetroffen vegetatie bestaat bijna zonder uitzondering uit soorten met een voorkeur voor zeer voedselrijke omstandigheden. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De bodem van het gebied bestaat grotendeels uit klei. Rond de erven en wegen liggen ook zandiger gronden.

De graslanden zijn vrij monotoom van karakter. Behalve enkele algemene grassoorten zijn o.a. akkerdistel, speerdistel, herderstasje, vogelmuur, witte klaver, kruipende boterbloem en kleeftkruid aangetroffen.

Langs de randen van de percelen en rond de bebouwing komen soorten voor als vlier, hondsdrif, kroontjeskruid, sneeuwkllokje, speenkruid, fluitenkruid, klein kruiskruid, paarse dovennetel en judaspenning.

Langs de randen van de boerderij annex steenhandel bevinden zich ruigtevegetaties op recent omgewerkte zandgrond met onder andere (restanten van) zwarte nachtschade, meldes, bijvoet, groot kaasjeskruid, herik, koolzaad, teunisbloem, koningskaars, boerenwormkruid, kamille spec., straatgras, Canadese fijnstraal, vroegeling, hoenderbeet en duizendblad. Het terrein zelf is grotendeels verhard en kent nauwelijks begroeiing.

Langs de noordzijde van het plangebied groeien hier en daar ruigtekruiden die geassocieerd kunnen worden met voedselrijke vochtige ruigtes als haagwinde, harig wilgenroosje, grote brandnetel en moerasspirea.

In de sloten zijn ten tijde van het veldbezoek geen hogere waterplanten aangetroffen. Wel was in de sloten voor het vroege tijdstip van het jaar (begin maart) veel flab en draadalg aanwezig. Langs de sloten zijn algemene soorten als riet, gele lis en liesgras aangetroffen. De beschermde zwanenbloem is niet aangetroffen, maar kan niet worden uitgesloten. De zwanenbloem kan overwinteren als wortelstok en is dan in het vroege voorjaar niet waar te nemen.

Op een muur in een van de schuren werd de smalle stekelvaren aangetroffen. Bomen zijn schaars op het plangebied. Langs de kerkstraat staan enkele grote populieren. Ook rond de erven staan struiken en bomen. Op de grens van de maisakker en het grasland staan twee grote populieren. Langs de noordzijde van het plangebied staan enkele essen en staan wilgen en elzen in de greppel.

De ruige randen zijn in principe geschikt voor de beschermde maar algemeen voorkomende grote kaardenbol. Restanten van bloeiwijzen uit het afgelopen seizoen zijn niet aangetroffen, maar incidentele exemplaren kunnen zijn gemist. Ook van de eveneens algemeen voorkomende brede wespenorchis kunnen incidentele exemplaren op en rond de erven voorkomen.

Op grond van de aangetroffen vegetaties en terreinkenmerken worden geen andere beschermde soorten verwacht.

#### *Zoogdieren*

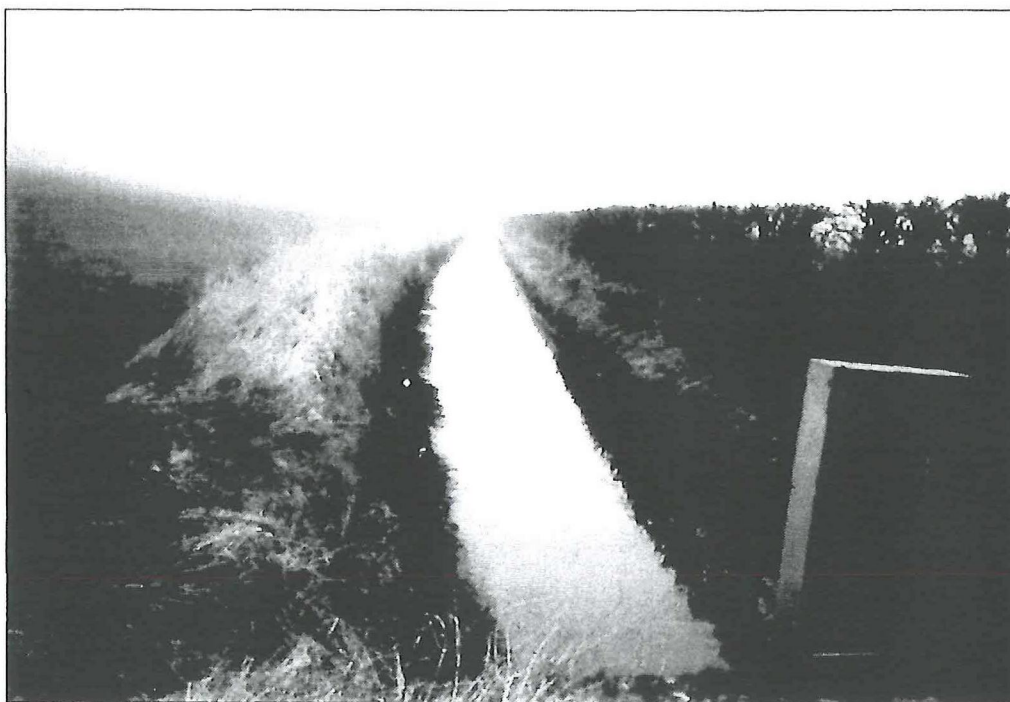
Tijdens het veldbezoek zijn op vele plaatsen holen gevonden van hoogstwaarschijnlijk veldmuizen, met name in de bermen en op de oevers. Ook gangen en hopen van de mol zijn op diverse plaatsen aangetroffen, zij het niet zo algemeen als de veldmuizenholen. De ruigtevegetaties zijn geschikt voor bosspitsmuis, huisspitsmuis en bosmuis. De huisspitsmuis kan ook op en rond de akkers worden aangetroffen. Er zijn keutels gevonden van de haas. Een relatief groot hol in de oever is van de muskusrat of de woelrat, omdat er op de slijkige oevers geen prenten werden gevonden is determinatie van het hol niet zeker. Verder werden sporen aangetroffen van een hond, kat, schapen en pony's.

De erven kunnen geschikt zijn voor de egel. Het terrein van boerderij annex steenhandel biedt goede schuilmogelijkheden voor kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn.

Door de afwezigheid van oude bomen met holtes en aaneengesloten bosschages worden geen kolonies van boombewonende vleermuizen verwacht binnen het plangebied. De woonhuizen bieden eventueel mogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis. Deze woonhuizen blijven behouden. De schuren rond het agrarische bedrijf aan de Kerkstraat zijn bezocht; ze zijn niet geschikt voor vleermuizen door afwezigheid van geschikte holtes en spleten. De eigenaar van de boerderij annex steenhandel gaf geen toestemming tot het bezoeken van de daar aanwezige schuren. Op basis van wat zichtbaar is vanaf de buitenkant lijkt het er op dat de schuren niet geschikt zijn als vleermuisverblijf, maar met zekerheid valt dit niet te zeggen. De erven kunnen een beperkte betekenis hebben als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis.

#### *Amfibieën en vissen*

Tijdens het veldbezoek zijn geen vissen of amfibieën waargenomen. Voor de meeste vissen zijn de zeer ondiepe slootjes ongeschikt als leefmilieu. Alleen stekelbaarsjes zijn te verwachten. De sloten zijn geschikt als voortplantingswater voor kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en groene kikker. Op basis van terreinkenmerken worden geen andere soorten verwacht.



*Figuur 3.4: Langs de zuidrand van het gebied loopt een sloot waar ten tijde van het veldbezoek weinig water in stond. Links de akker met een opkomend graangewas.*



### *Vogels*

Tijdens het veldbezoek zijn verschillende vogelsoorten waargenomen. Er zijn enkele groepjes doortrekkende vogels waargenomen tussen de ruigtekruiden langs de steenhopen en bij de rand van de boomgaard: groenling, rietgors, vink en kramsvogels. In een weilandje liepen dertig grauwe ganzen. De groenling en de vink zouden in de erfbeplanting kunnen broeden. De grauwe ganzen kunnen de weilanden als foerageergebied gebruiken, de rietgors de ruige randen. De rietgors en grauwe gans broeden waarschijnlijk in de uiterwaarden.

Op en rond de akkers en weilanden zijn de volgende vogels waargenomen: roek, kokmeeuw, zwarte kraai, kauw, buizerd, Kievit, houtduif, nijlgans, wilde eend. De Kievit, houtduif en wilde eend kunnen ook tot broeden komen binnen het gebied. Rond de akkers en weilanden kunnen ook knobbelzwaan, scholekster, graspieper en gele kwikstaart tot broeden komen.

De akkers bieden tevens mogelijke broedgelegenheid voor de rode lijstsoort patrijs. Rond de steenhandel is mogelijk broedgelegenheid voor de rode lijstsoort steenuil. Tevens zou een soort als zwarte roodstaart er kunnen broeden.

Rond de erven zijn waargenomen: koolmees, pimpelmees, heggenmus, winterkoning, merel, ekster, postduif. Deze vogels zullen hier hoogstwaarschijnlijk ook broeden. Andere algemene broedvogels die rond deze erven kunnen voorkomen zijn o.a. Turkse tortel, zanglijster, roodborst, tjif-tjaf en tuinfluiter.

### *Overige beschermde soorten*

Er worden geen andere beschermde soorten verwacht.

## **3.3 Effecten van de ingreep**

### *Flora*

De ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de duurzame instandhouding van beschermde soorten. Eventueel voorkomende grote kaardenbol, zwanenbloem of brede wespenorchis zijn algemene soorten die ook na de ingreep in het gebied kunnen groeien.

### *Zoogdieren*

De ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de duurzame instandhouding van beschermde soorten. Wel kunnen de lokale populaties van veldmuis en mol achteruit gaan. Indien de bermen en groenstroken binnen het bedrijventerrein voor een deel met gras worden ingezaaid en in de juiste tijd gemaaid worden, kunnen veldmuizen en de mol blijven voortbestaan op het terrein. Indien parkachtige structuren binnen het bedrijventerrein een dichte struikondergroei krijgen en voldoende oppervlakte beslaan kunnen bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis en wezels daarvan profiteren. De haas zal uit het gebied verdwijnen doordat aaneengesloten akkers en weilanden veranderen in bebouwing en plantsoenen. Voor deze soort is habitat in de omgeving aanwezig.

#### *Amfibieën*

De ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de duurzame instandhouding van beschermde soorten. Doordat de watergangen binnen het plan grotendeels behouden blijven en er bovendien water bij komt is het de verwachting dat de potenties van het gebied voor amfibieën toenemen.

#### *Vissen*

De ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de duurzame instandhouding van vissen. Het oppervlakte water neemt toe, wat gunstig is voor vissoorten.

#### *Vogels*

De ingreep zal geen negatieve invloed hebben op de duurzame instandhouding van vogelsoorten.

Voor de vogels van erven en beplantingen zal het habitat toenemen. Ook voor enkele watervogels kan de ingreep gunstig zijn, als gevolg van uitbreiding van oppervlaktewater ontstaan mogelijkheden voor soorten als waterhoen, meerkoet en wilde eend. Voor vogels van akkers en weilanden verdwijnt habitat. Deze soorten zullen verdwijnen uit het gebied.

#### *Overige groepen*

De ingreep zal geen invloed hebben op de duurzame instandhouding van beschermde soorten van de overige diergroepen.

## 4 Aan te vragen ontheffingen en aanbevelingen

### 4.1 Conclusies

#### *Te verwachten effecten van de ingreep*

- De voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van beschermde planten.
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van zoogdieren.
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting een positief effect hebben op de duurzame instandhouding van amfibieën.
- De ingreep zal naar verwachting geen effect hebben op (eventueel) aanwezige vissoorten.
- De voorgenomen ingreep zal leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van akkers en weiden.

#### *Overtreding verbodsbepalingen Flora- en faunawet*

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van de grote kaardenbol, zwanenbloem en brede wespenorchis.
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van egel, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, mol, wezel, bunzing, hermelijn.
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot verstoring van de gewone pad, kleine watersalamander, bruine kikker en middelste groene kikker.

De bovenstaande werkzaamheden zijn van belang in het kader van een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep dient verder rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor broedvogels valt geen ontheffing aan te vragen. Werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden.

## 4.2 Aanvraag ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet

In het plangebied komt naar verwachting een aantal beschermde soorten voor. Het betreft algemeen voorkomende soorten. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van de ingreep zal voor de onderstaande soorten ontheffing moeten worden aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet:

Soort	Verbodsbepaling	maatregel
Brede wespenorchis ( <i>Epipactis helleborine</i> )	art. 8: vernietigen van planten op groeiplaatsen	Geen specifieke maatregelen
Grote kaardenbol ( <i>Dipsacus fullonum</i> )	art. 8: vernietigen van planten op groeiplaatsen	Geen specifieke maatregelen
Zwanenbloem ( <i>Butomus umbellatus</i> )	art. 8: vernietigen van planten op groeiplaatsen	Geen specifieke maatregelen
Mol ( <i>Talpa europaea</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Egel ( <i>Erinaceus europaeus</i> )	art. 10 ,11, 13: verontrusten, beschadigen holen, verplaatsen	Aangetroffen dieren naar elders verplaatsen
Bosspitsmuis ( <i>Sorex areneus</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Huisspitsmuis ( <i>Crocidura russula</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Veldmuis ( <i>Microtus arvalis</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Woelrat ( <i>Arvicola terrstris</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Bosmuis ( <i>Apodemus sylvaticus</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Wezel ( <i>Mustela nivalis</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Hermelijn ( <i>Mustela erminea</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Bunzing ( <i>Mustela putorius</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Kleine watersalamander ( <i>Triturus vulgaris</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Gewone pad ( <i>Bufo bufo</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Bruine kikker ( <i>Rana temporaria</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen
Middelste groene kikker ( <i>Rana esculenta</i> )	art. 10 en 11: verontrusten, beschadigen en vernielen van holen	Geen specifieke maatregelen

### 4.3 Aanbevelingen

- Aanbevolen wordt de watergangen in het plangebied te voorzien van flauw oplopende onbeschoeide oevers. Hierdoor kan een goed ontwikkelde oeervervegetatie ontstaan waar veel soorten van kunnen profiteren.
- Voorkomen wordt dat de watergangen geheel beschaduwd raken, dat is ongunstig voor amfibieën en zorgt voor ophoping van bladafval op de bodem van sloten.
- Aanbevolen wordt de bermen, grasvelden en oevers ecologisch te beheren.
- Aanbevolen wordt de bestaande begoeiing waar mogelijk te handhaven en in te passen in de nieuwe groenstructuur. Dit zal een vlotte acceptatie van nieuw groen door de huidige levensgemeenschap (insecten en zoogdieren) ten goede komen.



## 5 Literatuur

- Bergmans, W. & A. Zuiderwijk, 1986. Atlas van de Nederlandse amfibieën en reptielen. Uitgave nr. 39. Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Hoogwoud.
- Bink, F.A., 1992. Ecologische atlas van de dagvlinders van Noordwest-Europa. Schuyt & Co in samenwerking met het Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten en de Unie van Provinciale Landschappen
- Bongers, W., Limpens, H. & K. Mostert, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., van Laar, V., Smeenk, C. & J.B.M. Thissen, 1992. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.
- Gemeente Druten, 2003. Bestemmingsplan bedrijventerrein Van Heemstraweg Zuid, gemeente Druten. Projectnummer 21.70.00.02 S.A.B. Arnhem.
- Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002. De Nederlandse libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing – III, Doetinchem.
- Ministerie van LNV website [www.lnv.nl](http://www.lnv.nl) over habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden.
- SOVON, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels. SOVON Vogelonderzoek Nederland, KNNV Uitgeverij / Naturalis / EIS-Nederland.
- Weeda, E.J., R. Westra, Ch. Westra & T. Westra, 1985, 1987, 1988, 1991 en 1994. Nederlandse Oecologische Flora. Wilde planten en hun relaties. Deel 1 tot en met 5. Uitgave IVN in samenwerking met VARA en VEWIN.

## Bijlage 1 Overzicht van de in en rond het plangebied voorkomende beschermde soorten

Voor toelichting: zie hoofdstuk 3

Soort	Status	Presentie plangebied	Ontheffing noodzakelijk
Grote kaardenbol	Flora- en faunawet	Mogelijk incidenteel aanwezig	Ja
Brede wespenorchis	Flora- en faunawet	Mogelijk incidenteel aanwezig	Ja
Zwanebloem	Flora- en faunawet	Mogelijk incidenteel aanwezig	Ja
Mol	Flora- en faunawet	Aangetroffen	Ja
Egel	Flora- en faunawet	Waarschijnlijk aanwezig	Ja
bosspitsmuis	Flora- en faunawet	Waarschijnlijk aanwezig	Ja
Huisspitsmuis	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Veldmuis	Flora- en faunawet	Aangetroffen	Ja
Woelrat	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Bosmuis	Flora- en faunawet	Waarschijnlijk aanwezig	Ja
Haas	Flora- en faunawet	Aangetroffen	nee
Wezel	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Hermelijn	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Bunzing	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Kleine watersalamander	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Gewone pad	Flora- en faunawet	Waarschijnlijk aanwezig	Ja
Bruine kikker	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Middelste groene kikker	Flora- en faunawet	Mogelijk aanwezig	Ja
Gewone dwergvleermuis	F&F wet + habitatrichtlijn	Mogelijk aanwezig	nee



## Bijlage 2 Tijdens het veldbezoek aangetroffen soorten

### Vogels

buizerd  
ekster  
grouwe gans  
groenling  
heggemus  
houtduif  
kauwtje  
kievit  
kokmeeuw  
kokmeeuw  
koolmees  
kramsvogel  
merel  
nijlgans  
pimpelmees  
postduif  
rietgors  
roek  
vink  
winterkoning  
zwarte kraai

### bomen struiken

berk  
els  
es  
grouwe wilg  
iep  
meidoorn  
paardenkastanje  
peer  
populier  
ratelpopulier  
schietwilg  
spaanse aak  
taxus

### kruiden en grassen

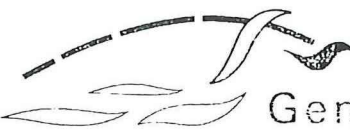
akkerdistel  
akkerhoornbloem  
akkerkers  
bezemkruid  
bijvoet  
boerenwormkruid  
braam  
Canadese fijnstraal  
duizenblad  
engels raaigras  
flab  
fluitekruid  
gele liis  
gewone ereprijs  
gladde witbol  
glanshaver  
groot kaasjeskruid  
grote brandnetel  
grote weegbree  
haagwinde  
harig wilgenroosje  
hemelsleutel  
herderstasje  
herik  
hoenderbeet  
judaspenning  
kamille spec  
kleefkruid  
klein kroos  
klein kruiskruid  
koningskaars  
kroontjeskruid  
kropaar  
kropaar  
kweek  
liesgras

moerasspirea  
ooievaarsbek  
paardenbloem  
paarse dovenetel  
ridderzuring  
riet  
ruw vergeetmenietje  
smalle stekelvaren  
sneeuwkllokje  
speenkruid  
speerdistel  
straatgras  
teunisbloem  
veldzuring  
vroegeling

witte klaver  
zeegroene rus  
zwarte nachtschade

### **Sporen**

Holen veldmuis  
Holen en hopen mol  
Onduidelijke holtes in oever  
Prooi (postduif) roofvogel  
Pootafdrukken hond, kat, ponny,  
schaap.  
Veren grauwe gans  
Uitwerpselen haas

 <b>Gemeente Druten</b>					
INGEKOMEN		11 OKT 2004		ROUTING	
OP				Rov	
NR.			classificatienr.		
GEZIEN	B	S	W	W	W

Gemeente Druten  
t.a.v. dhr. D.J. Schierboom  
Postbus 1  
6650 AA DRUTEN



laser

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
5 april 2004	VROM/MF	toek.FF2004C.213.ahf	1 oktober 2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
FF/75C/2004/213		0800-2233322	1

Geachte heer Schierboom,

Naar aanleiding van uw verzoek van 7 april 2004, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2004/213, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepaling genoemd in de artikel 8 van de Flora- en Faunawet voor zover dit betreft het uitsteken, verzamelen, beschadigen, terugzetten van de brede wespenorchis, grote kaardenbol en zwanebloem en van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10, 11 en 13 van de Flora- en Faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de bosmuis, bosspitsmuis, bunzing, egel, hermelijn, huisspitsmuis, mol, veldmuis, wezel, woelrat, gewone pad, bruine kikker, groene kikker en kleine watersalamander.

**De aanvraag**

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van werkzaamheden met betrekking tot het project 'Bedrijventerrein Van Heemstraweg – Zuid'. Ontheffing wordt derhalve gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 10, 11 en 13 voor wat betreft exemplaren van de brede wespenorchis, grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, bosspitsmuis, bunzing, egel, hermelijn, huisspitsmuis, mol, veldmuis, wezel, woelrat, gewone pad, bruine kikker, groene kikker en kleine watersalamander, voor de periode van 1 januari 2005 tot en met 31 december 2010.

**Overwegingen**

Wettelijk kader

De brede wespenorchis, grote kaardenbol en zwanebloem zijn beschermd inheemse plantensoorten als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet. De bosmuis, bosspitsmuis, bunzing, egel, hermelijn, huisspitsmuis, mol, veldmuis, wezel en woelrat zijn beschermd inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet.

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Agentschap LASER  
LASER vestiging Dordrecht  
Burg. de Raadtsingel 59  
Postadres: Postbus 1191  
3300 BD Dordrecht  
Telefoon: 0800-2233322  
Fax: 078-6395394

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
1 oktober 2004	toek.FF2004C.213.ahf.	2

Vogels zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Voor vogels kan echter geen ontheffing worden verleend. Hieronder zullen de redenen hiervoor worden uiteengezet. De gewone pad, bruine kikker, groene kikker en kleine watersalamander zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. Geen van de soorten waarvoor ontheffing is aangevraagd behoort tot de beschermde soorten genoemd in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 8 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Op grond van de artikelen 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren; te vervoeren of onder zich te hebben.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 5, aanhef en onder c, wordt in het geval van diersoorten als bedoeld in artikel 4, eerste lid 1, onder b (vogels), ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 2, onder e, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang. Uit de toelichting hierop blijkt dat hierbij onder andere te denken valt aan de aanleg van infrastructurele werken. Uit artikel 2, lid 2, onder e, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten volgt echter dat vanwege dit belang geen ontheffing kan worden verleend ten aanzien van vogels.

Omdat dit besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 24 april wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee het vijfde lid wordt bedoeld.

Uit bovenstaande volgt dat het niet mogelijk is om een ontheffing te verlenen voor verbodsbepalingen ten opzichte van de broedvogels. Op grond van de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Er mogen derhalve geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de vogels aanwezig zijn. Dit betekent dat u dient te waarborgen dat met uw werkwijze de aanwezige vogelsoorten niet opzettelijk verontrust worden en dat hun nesten of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet worden verstoord.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
1 oktober 2004	toek.FF2004C.213.ahf.	3

Concreet houdt dit in dat er geen activiteiten mogen worden ondernomen als er holen en nesten van de genoemde vogels aanwezig en in gebruik zijn.

#### Instandhouding van de soort

De gunstige staat van instandhouding van de brede wespenorchis, grote kaardenbol, zwanebloem, bosmuis, bosspitsmuis, bunzing, egel, hermelijn, huisspitsmuis, mol, veldmuis, wezel, woelrat, gewone pad, bruine kikker, groene kikker en kleine watersalamander komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen en de in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

#### *Compenserende en mitigerende maatregelen*

Tijdens de uitvoering van de werken zal rekening gehouden worden met de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten door met de nodige zorgvuldigheid te werk te gaan. Hiertoe behoort tevens het zonodig vooraf controleren op de aanwezigheid van soorten.

Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.

#### **Betaling**

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven akkoord te zijn met een éénmalige machtiging. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Agentschap LASER, zal binnen veertien dagen na verzending van deze brief éénmalig het bedrag van € 300,- van (post)bankrekening 285002112 afschrijven. Ik verzoek u er voor zorg te dragen dat het saldo van de (post)bankrekening 285002112 toereikend is.

#### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na verzending van dit schrijven bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan LASER Dordrecht, afdeling bezwaarschriften. Het adres vindt u in de linkerkantlijn van dit schrijven. Geef in uw brief duidelijk aan wat uw bezwaren zijn en de motivering daarvan. Vermeld in de linkerbovenhoek van het bezwaarschrift duidelijk het volgende: ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet en het aanvraagnummer. U wordt tevens verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van LASER zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,  
voor deze,  
de teammanager van LASER,

  
Dhr. M.P. de Graaf

Gemeente Druten  
Postbus 1  
6650 AA DRUTEN



laser

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		ff75c.04.fac.213	1-10-2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Legesheffing Flora- en faunawet documenten			

## Factuur

Factuurnummer: FF/75C/2004/213  
Factuurdatum: 1-10-2004

Betreft: legesheffing Flora- en faunawet documenten

Op grond van de Regeling tarieven Flora- en faunawet bent u voor de afgifte van het hierna genoemde document het onderstaande bedrag verschuldigd.

<u>Omschrijving document</u>	<u>Verschuldigde bedrag</u>
FF/75C/2004/213, Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid	€ 300,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 300,00</b>

Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit  
Agentschap LASER  
LASER vestiging Dordrecht  
Burg. de Raadsingel 59  
Postadres: Postbus 1191  
3300 BD Dordrecht  
Telefoon: 078-6395200  
Fax: 078-6395394

**Binnen 14 dagen na verzending van deze factuur wordt het bedrag afgeschreven van (post)bankrekening 285002112 ten name van:**

**Gemeente Druten  
Postbus 1  
6650 AA DRUTEN**

## DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT

Naar aanleiding van het verzoek van dhr. D.J. Schierboom  
namens de gemeente Druten, op 7 april 2004

gelet op artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Druten
Adres:	Heuvel 1
Postcode en woonplaats:	6651 DA DRUTEN
Voor het tijdvak van:	1 januari 2005 t/m 1 januari 2010

### ONTHEFFING

FF/75C/2004/213

Van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 10, 11, 13 voor zover dit betreft het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen, of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*), grote kaardenbol (*Dipsacus fullonum*), zwanebloem (*Butomus umbellatus*) en het opzettelijk verontrusten; het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; het vervoeren en onder zich hebben van de bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), bosspitsmuis (*Sorex araneus*), bunzing (*Mustela putorius*), egel (*Erinaceus europeus*), hermelijn (*Mustela erminea*), huisspitsmuis (*Crocidura russula*), mol (*Talpa europea*), veldmuis (*Microtus arvalis*), wezel (*Mustela nivalis*), woelrat (*Arvicola terrestris*), gewone pad (*Bufo bufo*), bruine kikker (*Rana temporaria*), groene kikker (*Rana esculenta*) en kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, is het plangebied 'Van Heemstraweg Zuid' conform het rapport Beoordeling beschermde soorten bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid Druten in de gemeente Druten van Bureau Waardenburg d.d. 11 maart 2004 en de bij de aanvraag bijgevoegde plankaart.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

#### Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in de ontheffing zelf niet anders aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met LASER vestiging Dordrecht.
4. De gemeente Druten, (hier na te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.

5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die op het gebied van fauna en flora ter zake kundig zijn en die voor de ontheffinghouder middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden. De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:
- volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
  - soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
  - de handelingen die mogen worden verricht;
  - plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
  - omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
  - periode waarvoor de machtiging geldt.
- De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde ; dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

#### Specifieke voorwaarden

- De watergangen in het plangebied dienen te worden voorzien van aangepaste natuurvriendelijke taluds ter bevordering van ontwikkeling oevervegetatie.
- De bestaande begroeiing dient zoveel mogelijk gehandhaafd en indien mogelijk ingepast te worden in de nieuwe groenstructuur.
- Eventuele geconcentreerde groeiplaatsen van brede wespenorchis, grote kaardebol en zwanebloem dienen verplaatst te worden naar kansrijke plekken in of nabij het plangebied.

#### Overige voorwaarden

- Indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden kan deze worden ingetrokken.
- Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 1 oktober 2004

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,  
voor deze,  
de teammanager van LASER

Dhr. M.P. de Graaf





# BIJLAGE

## FINANCIËLE VERKENNING



financiële verkenning

# Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid

4<sup>e</sup> actualisatie 2005

**gemeente Druten**

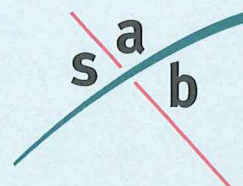
2 februari 2005

projectnummer 21.70.02.02

1<sup>e</sup> concept: 31 januari 2005

2<sup>e</sup> concept: 1 februari 2005

definitief: 2 februari 2005





# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>UITGANGSPUNTEN</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
3.1	GRONDWERK	3
3.2	WATERHUISHOUDING	3
3.3	INFRASTRUCTUUR	5
3.4	OVERIG	5
<b>4</b>	<b>GRONDINBRENG</b>	<b>6</b>
4.1	BOEKWAARDE VERWORVEN GRONDEN	6
4.2	AFSPRAKEN MET VAN SOMMEREN	7
<b>5</b>	<b>PLANANALYSE</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>RAMING KOSTEN EN OPBRENGSTEN</b>	<b>9</b>
6.1	KOSTEN	9
6.2	OPBRENGSTEN	10
6.3	RESULTAAT	10
<b>7</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>11</b>

## BIJLAGEN

- exploitatieberekening (uitvoer rekenprogramma) 1 februari 2005
- verklaring van de kolommen van de rekenuitvoer
- start- en einddata (invoer rekenprogramma) 1 februari 2005
- Raming op basis van Schetsontwerp – Oranjewoud 31 januari 2005

## DE EXPLOITATIEKAART

exploitatiekaart met verklaring

tekeningnummer: 10767b



## 1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Druten heeft SAB in juni 2000 een financiële verkenning uitgevoerd voor het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid aan de westzijde van de kern Druten. De verkenning was bedoeld om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid aan te tonen. Aan dat bestemmingsplan is echter door Gedeputeerde Staten in de loop van de procedure goedkeuring onthouden. Dit heeft tot gevolg gehad dat een nieuw, aangepast bestemmingsplan moest worden opgesteld. Gelet op de wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet en in het bestemmingsplan die de jaren daarop volgden, is toen een herziening van de financiële verkenning nodig gebleken. In juli 2002 is een eerste actualisatie gemaakt van de financiële verkenning van juni 2000. Nadien zijn de stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan opnieuw op onderdelen gewijzigd. In mei 2003 is daarop een tweede actualisatie van de exploitatie uitgevoerd. Vervolgens is er aanleiding geweest om ten behoeve van het bestemmingsplan uitsluitend voor het westelijk deel van het gebied een actuele exploitatie door te rekenen. In het bestemmingsplan zou het oostelijk deel een wijzigingbevoegdheid krijgen. In december 2003 is voor het westelijk en oostelijk deel apart een financiële verkenning opgesteld. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken, is toen gebruik gemaakt van gedetailleerde ramingen van Oranjewoud. Eind 2004 is er meer duidelijk geworden over de inbreng van de gronden van de steenhandel van Van Sommeren in deze exploitatie. Voorliggend rapport betreft de financiële verkenning inclusief het bestaande bedrijfsperceel van Van Sommeren. De grens van het exploitatiegebied is gebaseerd op het – eveneens – geactualiseerde bestemmingsplan.

De haalbaarheidsanalyse is gebaseerd op een grondexploitatieberekening conform de 'dynamische eindwaardemethode', waarbij voor de kosten en de opbrengsten de rente en de inflatie zijn meegerekend.

Uitgangspunt voor de berekeningen is de actuele bestemmingsplankaart. Aan de hand hiervan is de exploitatiekaart vervaardigd. Op de exploitatiekaart is een overzicht gegeven van de, voor de berekening, benodigde elementen. Ook is de exploitatiegrens aangegeven.

De haalbaarheidsanalyse gaat uit van een actieve ontwikkeling van het plangebied door de gemeente.

Het totale oppervlak binnen de exploitatiegrens is circa 18,5 ha groot (incl. gronden Van Sommeren). Het bedrijventerrein biedt netto circa 9,6 ha aan uitgeefbare gronden voor bedrijven.

## 2 UITGANGSPUNTEN

De financiële verkenning is gebaseerd op de volgende gegevens:

- de bestemmingsplankaart van 24 januari 2005 (nr. 9479k);
- de exploitatiekaart van 27 januari 2005 (nr. 10767b);
- berekeningsmethode 'dynamische eindwaarde methode', waarbij:
  - het rentepercentage 5,5% over de kosten en opbrengsten bedraagt;
  - de prijsstijging 2,0 % over de kosten en opbrengsten bedraagt;
- oppervlakte brutoexploitatiegebied: 185.006 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 9,6 ha uitgeefbaar als nieuw bedrijfsterrein;
- planperiode 4 jaar: 1 januari 2006 tot 1 januari 2010;
- prijspeil: 1 januari 2005;
- de eenheidsprijzen van de kosten zijn gebaseerd op de kengetallen uit de actuele bundel GWW Kosten en op ervaringscijfers;
- de algemene grondprijs voor bedrijfsgrond van Druten voor 2005 is € 130,--/m<sup>2</sup>;
- bijdrage aan de Reserve Stadsuitleg van 5 % van de totale opbrengsten;
- bijdrage aan het Kunstfonds is 1 % van de opbrengsten;
- voor de bepaling van de kosten bouw- en woonrijp maken, is de gedetailleerde raming<sup>1</sup> van Oranjewoud gebruikt. De afgeronde kostenposten voor opbreekwerkzaamheden, grondwerk, riolering, verharding, terreininrichting, diversen en uitvoeringskosten zijn in de grondexploitatie overgenomen;
- voor de inbreng van de gronden van de steenhandel van Van Sommeren wordt een aparte overeenkomst gesloten. Uitgangspunt hierbij is dat de totale kosten voor de gemeente wegvallen tegen de bijdrage van Van Sommeren. De gemeente betaalt voor aankoop van de grond en voor afkoop van de milieuvergunning. Van Sommeren betaalt voor de aanleg van natte en droge infrastructuur en voor stortingen in het Kunstfonds en de Reserve Stadsuitleg. Meer details hierover zijn in hoofdstuk 4 terug te vinden;
- voor de opbrengstenkant geldt vanwege een overeenkomst met Van den Oever dat hij 4.000 m<sup>2</sup> ter beschikking krijgt op dit bedrijventerrein. Daarvoor betaalt hij een bedrag van fl. 125.000,-- (€ 56.722,53) aan de gemeente. Dit is extra opbrengst voor de gemeente (exploitatiebijdrage);
- voor eventuele planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is een planschaderisicoanalyse<sup>2</sup> uitgevoerd. In de exploitatie is daarvoor een bedrag van € 150.000,-- opgenomen.

<sup>1</sup> Raming op basis van SchetsOntwerp Bedrijventerrein van Heemstraweg-Zuid – Oranjewoud Deventer – projectnr. 10998-139909 – 31 januari 2005

<sup>2</sup> risicoanalyse planschade bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid te Druten – SAB Arnhem - project 21.70.06 – 24 mei 2004



### 3 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

De exploitatieopzet is gebaseerd op de uitgangspunten zoals gehanteerd door Oranjewoud in haar gedetailleerde berekeningen. Deze zijn als bijlage bijgevoegd. De volgende uitgangspunten zoals eerder al gehanteerd door SAB blijven van toepassing.

#### 3.1 GRONDWERK

- Het terrein wordt opgehoogd tot 6,60-6,70 +NAP om de vereiste drooglegging te kunnen bereiken. Uit navraag bij Oranjewoud is gebleken dat daarbij gewerkt wordt met een gesloten grondbalans voor het bouwrijp maken, zodat geen overtollige grond hoeft worden afgevoerd of extra grond hoeft worden aangeleverd;
- Het plangebied bestaat voornamelijk uit kleigrond. De vrijkomende grond bij het graven van de waterpartijen, de bouwputten en de cunetten e.d. kan voor de ophoging worden gebruikt;
- Voor de cunetten onder de interne ontsluiting geldt dat naar aanleiding van de Aanvullende Archeologische Inventarisatie<sup>3</sup> de aanleg van de cunetten onder archeologisch toezicht moet plaatsvinden. Voor dit toezicht is een bedrag van € 5.000,- in de exploitatieopzet meegenomen;
- In verband met de aanwezige kleigrond is in de kosten voor graven (cunetten, waterpartijen, sleuven voor kabels en leidingen, e.d.) rekening gehouden met meer dan gemiddelde eenheidsprijzen voor grondwerk;
- In de kostenbepaling zijn globale kostenposten opgenomen voor het kabel- en leidingwerk (verleggen van de bestaande én nieuwaanleg: € 150.000,- resp. € 300.000,-).

#### 3.2 WATERHUISHOUDING

Door Oranjewoud is in januari 2005 het eindrapport "Waterhuishoudkundig inrichtingsplan Van Heemstraweg-Zuid" opgesteld<sup>4</sup> waarin inzicht wordt verkregen in de te wijzigen waterhuishouding en de keuze van het rioleringsstelsel voor het bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid. In het plan worden uitgangspunten genoemd voor het watersysteem in het toekomstige bedrijventerrein.

- Wat betreft het *waterpeil* wordt het huidige peilbeheer aangepast. De grens tussen peilvak 34 en 39 wordt opgeheven. Met uitzondering van de zuidelijke watergang wordt het plangebied op het peil van peilvak 39 gezet. Daarmee zijn er in het plangebied twee peilvakken: peilvak 37 en 39.  
De watergangen op het bedrijventerrein worden ingericht als retentievijvers, waarin een grotere peilstijging (0,40 m) wordt toegestaan dan in de overige watergangen (0,20 m);
- Voor het realiseren van voldoende *drooglegging* bij het toepassen van retentievijvers wordt het toekomstig maaiveld in het westelijke deel opgehoogd tot circa NAP +6,60 m en in het oostelijk deel tot circa NAP +6.70 m;

<sup>3</sup> Bedrijventerrein Van Heemstraweg-Zuid, gemeente Druten; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) – RAAP-rapport 543

<sup>4</sup> Eindrapport Waterhuishoudkundig inrichtingsplan Van Heemstraweg-Zuid - projectnr. 118911, revisie 06 – 3 januari 2005 – Oranjewoud Almere

- Voor het *watersysteem* op het toekomstige bedrijventerrein kan gesteld worden dat deze bestaat uit 'gewone' watergangen waar een peilstijging van 0,20 m wordt toegestaan en uit retentiewatergangen waarin een incidentele stijging van 0,40 m wordt toegestaan. De 'gewone' watergangen worden gevormd door de huidige A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied, die wordt opgewaardeerd. Ook wordt in deze watergang een waterpartij met een wateroppervlakte bij zomerpeil van circa 2.790 m<sup>2</sup> toegevoegd.  
De bestaande watergang centraal in het plangebied wordt opgewaardeerd tot retentiewatergang. Hetzelfde geldt voor de huidige zaksloot aan de west- en noordzijde van het plangebied. In de hoek van de Noord-Zuid en de Van Heemstraweg wordt een waterpartij aangebracht met een wateroppervlakte bij zomerpeil van circa 1.620 m<sup>2</sup>. Tenslotte worden aan de oostzijde van het plangebied een nieuwe watergang gegraven en ingericht tot retentiewatergang.  
De ecologische zone aan de zuidzijde van de steenhandel van Van Sommeren krijgt naast een afscherpende functie ook een functie als overloopgebied. De ecologische zone bestaat uit een watergang aan de noordzijde en het overloopgebied aan de zuidzijde. Deze zone moet een bergend vermogen hebben van minimaal 900 m<sup>3</sup>. De huidige B-watergangen ter hoogte van de rotonde aan de Van Heemstraweg worden gedempt.  
Voor de 'gewone' watergangen is er van uitgegaan dat deze in de huidige situatie voldoen. In de toekomstige situatie worden de watergangen opgewaardeerd, waardoor de natte oppervlakte van de watergangen toeneemt terwijl de afvoerende oppervlakte minimaal gelijk blijft. Om deze reden zullen de watergangen in de toekomstige situatie altijd voldoen aan de eis van de maximaal toegestane stroomsnelheid.
- *Kunstwerken*: om de toegang naar het bedrijventerrein mogelijk te maken, moeten een drietal duikers en een tweetal bruggen worden aangelegd. De duikers hebben een doorsnede van 600 mm.  
In de op te schalen zaksloot langs de Noordzuidweg wordt een beweegbare stuw met debietregelaar aangelegd. In de toekomstige situatie zijn een drietal stuwen aanwezig, waarvan twee bestaande.  
In het overloopgebied wordt een inlaat aangebracht. Ook wordt tussen de aan te leggen waterpartij aan de zuidwestzijde van het plangebied en de ecologische zone een dam aangebracht, zodat de onderhoudszone in de ecologische zone bereikbaar is.  
De onderhoudszones langs de watergangen maken overigens wel deel uit van de uitgeefbare oppervlakte bedrijfsterrain;
- Voor de *riolering* geldt dat op het bedrijventerrein een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Dit houdt in dat er separate stelsels voor het vuilwater (VWA) en het hemelwater (HWA) worden aangelegd.  
Het afstromend regenwater van dakoppervlakken wordt direct afgevoerd naar open water. De overige terreinverhardingen voeren af via een filtervoorziening. Vuilwater wordt met een VW-riool onder vrij verval ingezameld en via een nieuw gemaal en een persleiding afgevoerd naar het gemaal Westerhout.  
Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan, het Rioleringsplan<sup>5</sup> en de ramingen voor de natte en droge infrastructuur van Oranjewoud.

<sup>5</sup> Rioleringsplan Van Heemstraweg-Zuid – Oranjewoud – kenmerk 139909, revisie 03 – januari 2005

### 3.3 INFRASTRUCTUUR

- de interne wegen krijgen een constructie van middelzwaar asfalt: de rijbaan heeft een breedte van ca. 7 m. Aan één zijde van de rijbaan is een groenstrook van ca. 3 m breed gesitueerd. De gemiddelde totale breedte van het profiel is 10 m. Onder de verharding wordt een cunet aangelegd met een dikte van 1,0 m voorzien van drainage. De interne ontsluiting sluit aan op de Van Heemstraweg;
- in de zuidwesthoek van het exploitatiegebied is voorzien in een ca. 2,5 m breed langzaam-verkeerspad (licht asfalt) met aan weerszijden 1 m breed halfverharding. De totale breedte is daarmee 4,5 m en voldoende breed als ontsluiting voor hulpdiensten zoals brandweer;
- in de kostenkant is herprofilering van de bestaande Van Heemstraweg meegenomen. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de ramingen van Oranjewoud voor de natte en droge infrastructuur en bijkomende kosten.

### 3.4 OVERIG

- aan de zuidzijde van het gebied is voorzien in de aanleg van een ecologische zone. Er is uitgegaan van grondverbetering (verwijderen voedingsrijke toplaag e.d.) en het willekeurig aanbrengen van grassen, struiken en bomen, zodat de ontwikkeling van natuur 'een handje wordt geholpen';
- prijzen: voor de kostenraming zijn de prijzen zoals bepaald door Oranjewoud gehanteerd. Daarnaast zijn voor de verwervingskosten en de overige plankosten (bijdragen aan Fondsen) prijzen volgens opgaaf van de gemeente gehanteerd;
- alle prijzen zijn exclusief BTW;
- PVTA: voor Voorbereiding, Advies en Toezicht is in de exploitatieberekening van SAB een percentage van 17,5 % over de kosten voor bouw- en woonrijp (de aanneemsom) opgenomen.

In de regel ligt dit percentage tussen de 20 en 25 % van de totale aanneemsom.

In de kostenramingen van Oranjewoud is over de aanneemsom al een percentage VTA van ca. 5 % berekend. Deze kosten zijn ook opgenomen in bijgevoegde exploitatieberekening van SAB. In de verschillende kostenposten (zoals weergegeven in de eerste bijlage) van Oranjewoud zit dus al een deel van het totale VTA verrekend. Om gemiddeld tussen de 20 en 25 % VTA uit te komen, is in de rekenopzet van SAB aanvullend 17,5 % VTA over de kosten bouw- en woonrijp maken gerekend.

In het totale VTA (5 % door Oranjewoud en 17,5 % door SAB) zitten onder andere alle ontwerpkosten (verkavelingsplan, bestemmingsplan, bestektekeningen, waterhuishoudingsplan, rioleringsplan), landmeetkundige kosten, externe projectleiding, voorbereiding en toezicht bij de uitvoering, onderzoekskosten voor archeologie, flora en fauna e.d. en interne ambtelijke uren.

## 4 GRONDINBRENG

Deze haalbaarheidanalyse gaat uit van een actieve rol van de gemeente in de ontwikkeling van het nieuwe bedrijfsterrein, met uitzondering van het terrein van Van Sommeren.

### 4.1 BOEKWAARDE VERWORVEN GRONDEN

Voor ontwikkeling van het plangebied zijn gronden verworven. Aangezien de gronden allemaal vóór de invoering van de euro zijn aangekocht, zijn in onderstaand schema de bedragen in gulden weergegeven:

Eigenaar	grootte (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> -prijs koopakte	bedrag
– Bentinck	29.630	f 42,50 dec. 2000	f 1.259.275,--
– Van den Oever	68.335	f 64,00 dec. 2000	f 4.373.440,--
– Peters	24.190	f 31,78 jan. 2001	f 768.803,-- <sup>6</sup>
– <u>V.d. Zandt (pachter)</u>		dec. 2000	f 121.000,-- +
	122.155		f 6.522.518,--

Dit is in euro's: € 2.959.790,--.

Verder zijn tot en met 31 december 2004 de volgende kosten gemaakt:

– Grondverwervingskosten (notaris en taxatie)	€ 50.810,--
– Milieu-/bodemonderzoekskosten	€ 16.300,--
– Voorbereiding en toezicht (plankosten + ambtelijke uren)	€ 614.865,--
– Diversen	€ -1.085,--
– <u>Rente</u>	€ 719.475,-- +
Totaal gemaakte kosten tot en met 31-12-2004:	€ 1.400.364,--

De totale boekwaarde op 31-12-2004 komt daarmee op € 4.360.154,--. In de exploitatie zijn bovenstaande bedragen ingebracht. Echter, de te maken kosten én de rente daarover vanaf 1 januari 2005 ontbreken in bovenstaand overzicht. Daarom loopt de rente onder het hoofdstuk Verwerving (zie bijlage) vanaf 1-1-2005. Zo zitten alle kosten gedurende de hele planperiode in de exploitatieopzet verwerkt.

<sup>6</sup> Dit bedrag is inclusief de nabetaling in verband met de indexering van de koopovereenkomst (f 25.632,49)

#### 4.2 AFSPRAKEN MET VAN SOMMEREN

Het bedrijfsperceel van Van Sommeren maakt deel uit van het exploitatiegebied (zie de exploitatiekaart). Er wordt daarbij uitgegaan van een deal met 'gesloten beurzen'. Tussen de gemeente en Van Sommeren is daarvoor het volgende overeengekomen.

Kosten voor de gemeente:

- aankoop grond 1,1 ha à € 47,50 =	€ 522.500,--
- afkoop milieuvergunning	<u>€ 537.500,--</u> +
Totaal	€ 1.060.000

Kosten voor Van Sommeren (te voldoen aan de gemeente):

- aanleg infra	€ 850.000,--
- storting in Reserve Stadsuitleg	€ 175.000,-- (afgerond)
- storting in Kunstfonds	<u>€ 35.000,-- (afgerond)</u> +
Totaal	€ 1.060.000,--

Bovengenoemde totaalbedragen vallen dus tegen elkaar weg. Ze zijn wel gevisualiseerd in de exploitatieberekening in de bijlage.

Wat feitelijk resteert voor de gemeente zijn de te vergoeden advieskosten ad € 40.000,-- (excl. BTW), die in de exploitatieberekening als kosten voor de gemeente zijn meegenomen.

## 5 PLANANALYSE

Het totale bruto exploitatiegebied is als volgt ingedeeld, gebaseerd op de exploitatiekaart.

– Bedrijventerrein:			
– Uitgeefbaar terrein <sup>7</sup>		96.050 m <sup>2</sup>	(51,9 %)
– Bedrijventerrein:			
– Niet uitgeefbaar terrein (Van Sommeren)		26.841 m <sup>2</sup>	(14,5 %)
– Structuurgroen:			
– Groenstrook	10.779 m <sup>2</sup>		
– Ecologische zone + retentie	<u>3.742 m<sup>2</sup> +</u>		
		14.521 m <sup>2</sup>	(7,9 %)
– Grondwerk:			
– Waterpartij	2.468 m <sup>2</sup>		
– A-watgang	6.732 m <sup>2</sup>		
– Watgang	<u>12.070 m<sup>2</sup> +</u>		
		21.270 m <sup>2</sup>	(11,5 %)
– Verharding:			
– Profiel A	10.425 m <sup>2</sup>		
– Profiel C	224 m <sup>2</sup>		
– Herprofilering V. Heemstraweg	<u>15.675 m<sup>2</sup> +</u>		
		<u>26.324 m<sup>2</sup></u>	+ (14,2 %)
Totaal bruto exploitatiegebied		185.006 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

<sup>7</sup> dit is inclusief de 4.000 m<sup>2</sup> die wordt overgedragen aan Van den Oever

## 6 RAMING KOSTEN EN OPBRENGSTEN

### 6.1 KOSTEN

Hieronder zijn de 'regels' en 'paragrafen' zoals die in de eerste bijlage staan genoemd (uitvoer Planeco) samengevat weergegeven. Het gaat dan om de totale kostenposten. De specificaties van de kosten bouw- en woonrijp maken zijn terug te vinden in de bijlage van Oranjewoud.

De kosten die gemaakt moeten worden voor de realisatie van dit bedrijventerrein, zijn als volgt geraamd:

- Verwerving:		
- Verwervingskosten op 31-12-2004	€ 2.959.790,--	
- Overige verwervingsk. op 31-12-2004	€ 1.400.364,--	
- Overeenkomst Van Sommeren	€ 1.060.000,--	
- Advieskosten gemeente	€ <u>40.000,--</u>	
Subtotaal		€ 5.460.154,--
- Kosten volgens specificaties Oranjewoud (afgerond):		
- Opbrekwerkzaamheden <sup>8</sup>	€ 80.000,--	
- Grondwerk <sup>9</sup>	€ 421.000,--	
- Riolering	€ 510.000,--	
- Verharding	€ 490.000,--	
- Terreininrichtingen	€ 505.000,--	
- Diversen	€ 990.000,--	
- Uitvoeringskosten	€ 400.000,--	
- Voorbereiding en toezicht <sup>10</sup>	€ <u>576.000,--</u>	
Subtotaal		€ 3.972.000,--
- Overige plankosten:		
- Bijdrage aan fondsen:		
- Kunstfonds: 1 % over de grondopbrengst	€ 119.665,--	
- Reserve Stadsuitleg: 5 % over de grondopbrengst	€ 598.325,--	
- Planschade	€ <u>150.000,--</u>	
		€ <u>867.990,--</u> +
Subtotaal kosten		€ 10.300.144,--

<sup>8</sup> dit is inclusief € 10.000,-- voor sanering asbest inritten

<sup>9</sup> dit is inclusief € 5.000,-- voor archeologisch toezicht bij uitgraven cunetten

<sup>10</sup> dit is de som van voorbereiding ontwerp en bestek, toezicht, onvoorzien en stelpost onderhoud niet uitgegeven terrein

Subtotaal kosten	€ 10.300.144,--
– extra PVTA (17,5 %)	€ 524.300 <sup>11</sup> ,--
– Stijging (2 %)	€ 226.101,--
– Rente (5,5 %)	€ <u>2.630.094,-- +</u>
Totale kosten	€ 13.680.640,--

## 6.2 OPBRENGSTEN

De opbrengsten bedragen:	
– Uitgeefbaar terrein <sup>12</sup> : 92.050 m <sup>2</sup> à € 130,-	€ 11.966.500,--
– Exploitatiebijdragen:	
– Van den Oever	€ 56.723,--
– Kosten voor Van Sommeren (= exploitatieopbrengst)	€ <u>1.060.000,-- +</u>
Subtotaal opbrengsten	€ 13.083.223,--
– Stijging (2 %)	€ 785.425,--
– Rente (5,5 %)	€ <u>1.644.187,-- +</u>
Totale opbrengsten	€ 15.512.835,--

## 6.3 RESULTAAT

– Opbrengsten	€ 15.512.835,--
– Minus: kosten	€ <u>-13.680.640,-- +</u>
Exploitatieresultaat positief op eindwaarde	€ 1.832.195,--

<sup>11</sup> hier is aanvullend 17,5 % over de aanneemsom gehanteerd. In de kostenspecificaties van Oranjewoud zit ook al ca. 5 % aan VTA. Dit bedrag zit in "Vorbereiding en toezicht" verwerkt. Zie ook paragraaf 3.4

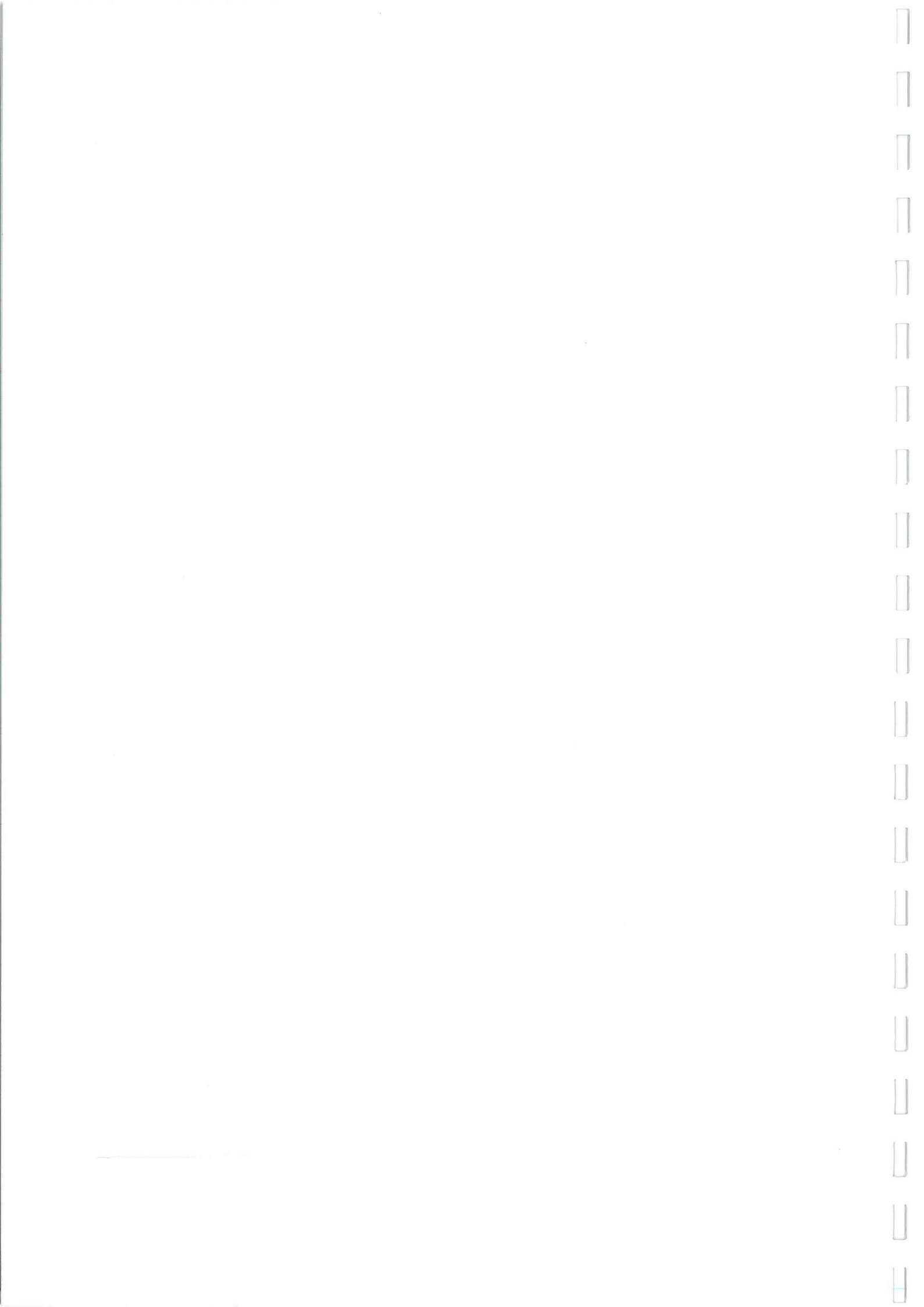
<sup>12</sup> deze opbrengsten zijn de opbrengsten na aftrek van de aan Van den Oever toe komende gronden van 4.000 m<sup>2</sup>



## 7 CONCLUSIE

Het exploitatieresultaat berekend volgens de uitgangspunten in hoofdstuk 1 t/m 6 draagt op eindwaarde circa 1,83 miljoen euro positief, uitgaande van een gemiddelde grondprijs van € 130,--/m<sup>2</sup> (op startwaarde).

Het positieve exploitatieresultaat houdt in dat tegen Drutense gronduitgiftepreizen een gezonde exploitatie mogelijk is, waarbij dit resultaat kan worden opgenomen in de gemeentelijke Reserve Grondbedrijf.

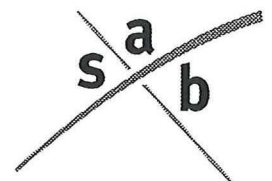


# Exploitatieberekening

*Uitvoer rekenprogramma  
Planeco*

Calculatie van project: P:\21DRUTEN\70\02\02\2005.PRJ  
 Berekeningsmethode: Eindwaarde, Nul balans  
 Begin project: 01 jan 2005  
 Einde project: 01 jan 2010  
 Datum: 01 feb 2005

	Aantal	Prijs Exclusief	PVTA	Stijging	Stijgfac.	Rente	Rentefac.	Eindfac.
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 0.00%</b>								
Hoofd. :		5460155	0	0	1.00	1676322	1.31	1.31
Para. :		2959790	0	0	1.00	908537	1.31	1.31
Regel:	1 pm	571434.00	0	0	1.00	175407	1.31	1.31
Regel:	1 pm	1984581.00	0	0	1.00	609187	1.31	1.31
Regel:	1 pm	348868.00	0	0	1.00	107089	1.31	1.31
Regel:	1 pm	54907.00	0	0	1.00	16854	1.31	1.31
Para. :		1400364	0	0	1.00	430129	1.31	1.31
Regel:	1 pm	50810.00	0	0	1.00	15597	1.31	1.31
Regel:	1 pm	16300.00	0	0	1.00	5003	1.31	1.31
Regel:	1 pm	614865.00	0	0	1.00	188739	1.31	1.31
Regel:	1 pm	1085.00	0	0	1.00	60	1.31	1.31
Regel:	1 pm	719475.00	0	0	1.00	220850	1.31	1.31
Para. :		1100000	0	0	1.00	337656	1.31	1.31
Regel:	11000 m2	47.50	0	0	1.00	160387	1.31	1.31
Regel:	1 st	537500.00	0	0	1.00	164991	1.31	1.31
Regel:	1 st	40000.00	0	0	1.00	12278	1.31	1.31
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		80000	14000	2118	1.02	22163	1.23	1.26
Para. :		70000	12250	1853	1.02	19392	1.23	1.26
Regel:	1 st	70000.00	12250	1853	1.02	19392	1.23	1.26
Para. :		10000	1750	265	1.02	2770	1.23	1.26
Regel:	1 st	10000.00	1750	265	1.02	2770	1.23	1.26
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		421000	73675	11145	1.02	116630	1.23	1.26
Para. :		416000	72800	11013	1.02	115245	1.23	1.26
Regel:	1 st	416000.00	72800	11013	1.02	115245	1.23	1.26
Para. :		5000	875	132	1.02	1385	1.23	1.26
Regel:	1 st	5000.00	875	132	1.02	1385	1.23	1.26
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		510000	89250	16542	1.03	131912	1.21	1.25
Para. :		510000	89250	16542	1.03	131912	1.21	1.25
Regel:	1 st	510000.00	89250	16542	1.03	131912	1.21	1.25
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		490000	85750	20305	1.04	113317	1.19	1.23
Para. :		490000	85750	20305	1.04	113317	1.19	1.23
Regel:	1 st	490000.00	85750	20305	1.04	113317	1.19	1.23
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		505000	88375	23976	1.04	107597	1.17	1.22
Para. :		505000	88375	23976	1.04	107597	1.17	1.22
Regel:	1 st	505000.00	88375	23976	1.04	107597	1.17	1.22
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 17.50%</b>								
Hoofd. :		990000	173250	32834	1.03	253911	1.21	1.25
Para. :		990000	173250	32834	1.03	253911	1.21	1.25
Regel:	1 st	240000.00	42000	8508	1.03	59923	1.21	1.24
Regel:	1 st	750000.00	131250	24326	1.03	193988	1.21	1.25
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 0.00%</b>								
Hoofd. :		400000	0	25881	1.06	44678	1.10	1.18
Para. :		400000	0	25881	1.06	44678	1.10	1.18
Regel:	1 st	400000.00	0	25881	1.06	44678	1.10	1.18
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 0.00%</b>								
Hoofd. :		576000	0	46146	1.08	39193	1.06	1.15
Para. :		576000	0	46146	1.08	39193	1.06	1.15
Regel:	1 st	70000.00	0	4305	1.06	8563	1.12	1.18
Regel:	1 st	35000.00	0	2152	1.06	4282	1.12	1.18
Regel:	1 st	68000.00	0	4182	1.06	8318	1.12	1.18
Regel:	1 st	338000.00	0	31510	1.09	10078	1.03	1.12
Regel:	1 st	65000.00	0	3997	1.06	7951	1.12	1.18
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 0.00%</b>								
Hoofd. :		867990	0	47154	1.05	124371	1.14	1.20
Para. :		717990	0	44154	1.06	87831	1.12	1.18
Regel:	1 st	119665.00	0	7359	1.06	14639	1.12	1.18
Regel:	1 st	598325.00	0	36795	1.06	73193	1.12	1.18
Para. :		150000	0	3000	1.02	36540	1.24	1.26
Regel:	1 pm	150000.00	0	3000	1.02	36540	1.24	1.26
<b>Voorbereiding toezicht en advies: 0.00%</b>								
Hoofd. :		13083223	0	785425	1.06	1644187	1.12	1.19
Para. :		11966500	0	784291	1.07	1304992	1.10	1.17
Regel:	92050 m2	130.00	0	784291	1.07	1304992	1.10	1.17
Para. :		56723	0	1134	1.02	13818	1.24	1.26
Regel:	1 st	56722.53	0	1134	1.02	13818	1.24	1.26
Para. :		1060000	0	0	1.00	325378	1.31	1.31
Regel:	1 st	850000.00	0	0	1.00	260916	1.31	1.31
Regel:	1 st	175000.00	0	0	1.00	53718	1.31	1.31
Regel:	1 st	35000.00	0	0	1.00	10744	1.31	1.31
<b>Totaal opbrengsten: 15512835</b>								
<b>Totaal kosten: 13680640</b>								
<b>Totaal positief saldo: 1832195 (op eindwaarde)</b>								



2 februari 2005  
SAB Arnhem BV

Calc.: DIJ  
Projectnr.: 21.70.02.02

## VERKLARING KOLOMMEN PLANECO-UITVOER

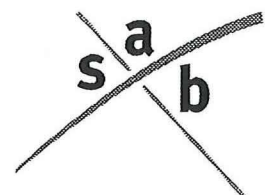
- Exclusief = Aantal x Prijs
- PVTA = % x Exclusief
- Stijging =  $(\text{Exclusief} + \text{PVTA}) \times ((1 + \text{Stijgingspercentage})^{(\text{maanden prijsstijging}/12)} - (\text{Exclusief} + \text{PVTA}))$
- Stijfac. =  $(\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging}) / (\text{Exclusief} + \text{PVTA})$
- Rente =  $((\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging}) \times ((1 + \text{rentepercentage})^{(\text{maanden rente}/12)} - (\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging}))$
- Rentefac. =  $(\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging} + \text{Rente}) / (\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging})$
- Eindfac. =  $(\text{Exclusief} + \text{PVTA} + \text{Stijging} + \text{Rente}) / (\text{Exclusief} + \text{PVTA})$

# Start- en einddata

## Invoer rekenprogramma Planeco

Overzicht van invoer: P:\21DRUTEN\70\02\02\2005.POS  
Datum: 01 feb 2005

Omschrijving:	Aantal:	Begin:	Eind:	Prijs:	Rente:	Bron:
<b>Hoofdstuk: Verwerving</b>						
Paragraaf: Verwervingskosten op 31-12-04						
- Bentinck 29.630 m2	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Van den Oever 68.335 m2	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Peters 24.190 m2	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- V.d. Zandt (pacht)	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Overige verw.kosten op 31/12/4						
- Grondverwervingskosten	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Milieu-/bodemonderzoeken	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Voorbereiding en toezicht	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Rente	1.00 pm	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Overeenkomst Van Sommeren						
- Aankoop 1,1 ha grond 47,50/m2	11000.00 m2	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Afkoop milieuevergunning	1.00 st	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Advieskosten gemeente	1.00 st	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Opbrekwerkzaamheden</b>						
Paragraaf: Kosten vlgns spec Oranjewoud						
- Opbrekwerkzaamheden: totaal	1.00 st	010106	010406	2.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Sanering						
- Sanering asbest inritten	1.00 st	010106	010406	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Grondwerk</b>						
Paragraaf: Grondwerk vlgns spec Oranjewd.						
- Grondwerk: totaal	1.00 st	010106	010406	2.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Archeologisch toezicht						
- Toezicht cunetten graven	1.00 st	010106	010406	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Riolering</b>						
Paragraaf: Riolering vlgns spec Oranjewd.						
- Riolering: totaal	1.00 st	010406	010706	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Verharding</b>						
Paragraaf: Verharding vlgns spec Oranjew.						
- Verharding: totaal	1.00 st	010706	010107	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Terreininrichtingen</b>						
Paragraaf: Terreininr vlgns spec Oranjew.						
- Terreininrichting: totaal	1.00 st	011006	010407	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Diversen</b>						
Paragraaf: Diversen vlgns spec Oranjewd.						
- Diversen: totaal	1.00 st	010106	010107	2.00 %	5.50 %	Hand
- Verleggen leidingen + ANWB-wv.	1.00 st	010406	010706	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Uitvoeringskosten</b>						
Paragraaf: Uitvoeringsk vlgns spec Owoud						
- Uitvoeringskosten: totaal	0.25 st	010106	010107	2.00 %	5.50 %	Hand
- Uitvoeringskosten: totaal	0.25 st	010107	010108	2.00 %	5.50 %	Hand
- Uitvoeringskosten: totaal	0.10 st	010108	010109	2.00 %	5.50 %	Hand
- Uitvoeringskosten: totaal	0.40 st	010109	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Voorbereiding en toezicht</b>						
Paragraaf: VTA vlgns spec Oranjewoud						
- Voorbereiding ontwerp	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Voorbereiding bestek	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Toezicht 2 %	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Onvoorzien 10 %	1.00 st	010109	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Onderhoud niet uitgegeven terr	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Overige plankosten</b>						
Paragraaf: Bijdrage aan fondsen						
- Kunstfonds: 1 % v opbrengst	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Reserve Stadsuitleg: 5 % v opbr	1.00 st	010106	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Planschade art. 49 WRO						
- Planschade	1.00 pm	010106	010106	2.00 %	5.50 %	Hand
<b>Hoofdstuk: Opbrengsten: bedrijfskavels</b>						
Paragraaf: Bedrijfskavels						
- Uitgeefbaar terrein	36307.00 m2	010106	010108	2.00 %	5.50 %	Hand
- Uitgeefbaar terrein	26211.00 m2	010109	010110	2.00 %	5.50 %	Hand
- Uitgeefbaar terrein	29532.00 m2	010108	010109	2.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Exploitatiebijdragen						
- Bijdrage Van den Oever	1.00 st	010106	010106	2.00 %	5.50 %	Hand
Paragraaf: Kosten voor Van Sommeren						
- Aanleg infra	1.00 st	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Storting in Reserve Stadsuitl.	1.00 st	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand
- Storting in Kunstfonds	1.00 st	010105	010105	0.00 %	5.50 %	Hand



2 februari 2005  
SAB Arnhem BV

Calc.: DIJ  
Projectnr.: 21.70.02.02

**Projectnaam: Bedrijventerrein van Heemstraweg Zuid****Projectnr: 10998 - 139909****Betreft: Raming op basis van SchetsOntwerp; rev. 04; d.d. 31-01-2005****Bijbehorende tekeningen: 139909SO1 en 139909DP1; beide wijz.nr. D0; d.d. 10-01-2005**

(A) Deel Van Heemstraweg

(B) Deel bedrijventerrein

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
	<b>OPBREEKWERKZAAMHEDEN</b>					
	Verwijderen groen					
1.11	Het verwijderen van groen:					
a	verwijderen van struikgewas (A)	are	10	€ 108,95	€ 1.089,50	
b	verwijderen van struikgewas (B)	are	15	€ 108,95	€ 1.634,25	
c	verwijderen haag (A)	m	30	€ 10,55	€ 316,50	
d	verwijderen bomen ø50 - ø100 cm (B)	st	2	€ 118,65	€ 237,30	
1.12	Het maaien en frezen van gewas:					
a	weiland (B)	are	1.315	€ 14,75	€ 19.396,25	
b	berm (A)	are	20	€ 8,70	€ 174,00	
	Opbreken verharding					
1.21	Het opnemen en afvoeren van banden:					
a	RWS band 115/225 x 240 mm in beton	m	80	€ 3,30	€ 264,00	
1.22	Het opnemen en afvoeren van bestratings materiaal:					
a	betonsteen kf (A)	m2	40	€ 2,80	€ 112,00	
1.23	Het zagen van asfalt:					
a	zagen asfalt d = 150 - 250 mm (A)	m1	50	€ 5,55	€ 277,50	
1.24	Het frezen en afvoeren van asfalt:					
a	d = 40 mm, teerhoudend (A)	m2	430	€ 3,20	€ 1.376,00	
1.25	Het opbreken en afvoeren van asfalt:					
a	d = 120 mm, teervrij (A)	m2	4.300	€ 5,15	€ 22.145,00	
1.26	Het opnemen en afvoeren van fundering:					
a	dlv. granulaten d = 200 - 300 mm (A)	m2	4.670	€ 4,00	€ 18.680,00	
	Verwijderen riolering					
1.31	Opnemen en afvoeren riolering, inclusief benodigd grondwerk:					
a	PVC-buizen ø125 mm (A)	m1	30	€ 9,35	€ 280,50	
b	straat-/trottoirkolken (A)	st	3	€ 34,00	€ 102,00	
	Verwijderen diversen					
1.41	Opnemen en afvoeren naar gemeentelijk					

	Omschrijving	Een- heid	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
	depot, maximale vervoersafstand 5 km:					
a	verkeersborden (A)	st	10	€ 21,70	€ 217,00	
b	ANWB richtIngaanwijzers (A)	st	2	€ 109,25	€ 218,50	
c	lichtmasten (A)	st	13	€ 118,55	€ 1.541,15	
1.43	Volledig verwijderen markering:					
a	d.m.v. frezen (A)	m2	110	€ 17,50	€ 1.925,00	
	<b>Totaal opbreekwerkzaamheden,</b>					€ 69.986,45
	<b>GRONDWERK</b>					
2.11	Opschonen watergangen:					
a	opschonen en spreiden over terrein (m3	m3	1.175	€ 1,90	€ 2.232,50	
2.12	Klei en teelgrond (gescheiden) ontgraven uit:					
a	cunet wegen, d = 1,4 m (A)	m3	3.975	€ 1,75	€ 6.956,25	
b	cunet wegen, d = 0,9 m (B)	m3	8.940	€ 1,50	€ 13.410,00	
c	cunet fietspad, d = 0,3 m (B)	m3	60	€ 1,75	€ 105,00	
d	rioolsleuf (B)	m3	4.880	€ 1,25	€ 6.100,00	
e	watergang (B)	m3	15.475	€ 1,00	€ 15.475,00	
f	vijver (B)	m3	5.725	€ 1,10	€ 6.297,50	
g	Ecozone t.b.v. verschralling (B)	m3	1.775	€ 1,00	€ 1.775,00	
2.13	Zand ontgraven uit:					
a	rioolsleuf (B)	m3	730	€ 1,25	€ 912,50	
b	watergang (B)	m3	700	€ 1,00	€ 700,00	
c	vijver (B)	m3	1.660	€ 1,10	€ 1.826,00	
d	taluds t.b.v. kleibekleding (B)	m3	450	€ 1,25	€ 562,50	
2.21	Klei en of teelgrond verwerken In:					
a	te dempen watergang (B)	m3	370	€ 2,60	€ 962,00	
b	groenstroken, d = 0,5 m (B)	m3	5.250	€ 2,00	€ 10.500,00	
c	berm, d = 0,5 (B)	m3	2.375	€ 2,00	€ 4.750,00	
d	schouwpad, d = 0,4 (B)	m3	3.720	€ 2,00	€ 7.440,00	
e	taludbekleding (B)	m3	450	€ 3,00	€ 1.350,00	
f	uitgeefbaar terrein (B)	m3	28.665	€ 0,75	€ 21.498,75	
2.22	Zand verwerken in:					
a	cunet wegen, d = 1,0 m (A)	m3	1.550	€ 1,75	€ 2.712,50	
b	cunet wegen, d = 1,0 m (B)	m3	9.935	€ 1,75	€ 17.386,25	
c	cunet fietspad, d = 0,5 m (B)	m3	100	€ 2,00	€ 200,00	
d	rioolsleuf (B)	m3	5.610	€ 2,00	€ 11.220,00	
e	Ecozone t.b.v. verschralling (B)	m3	1.775	€ 1,00	€ 1.775,00	
2.31	Transsport op het werk van:					
a	grond (klei en teelgrond)	m3	40.830	€ 1,50	€ 61.245,00	
b	zand	m3	2.810	€ 1,50	€ 4.215,00	
2.41	Leveren vracht aan vracht van:					
a	zand	m3	15.430	€ 10,50	€ 162.015,00	
2.51	Egallseren van:					
a	bermen (A)	are	11	€ 15,20	€ 167,20	
b	bermen en schouwpaden (B)	are	120	€ 15,20	€ 1.824,00	
c	groenstroken (B)	are	119	€ 21,50	€ 2.558,50	
d	uitgeefbaar terrein (B)	are	1.095	€ 43,50	€ 47.632,50	

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
	<b>Totaal grondwerken</b>					€ 415.803,95
	<b>RIOLERINGEN</b>					
3.11	Het leveren en aanbrengen van:					
a	betonriool ø300 mm RWA (B)	m1	350	€ 27,50	€ 9.625,00	
b	betonriool ø300 mm dakwater (B)	m1	850	€ 27,50	€ 23.375,00	
c	betonriool ø400 mm RWA (B)	m1	235	€ 49,80	€ 11.703,00	
d	betonriool ø500 mm RWA (B)	m1	350	€ 91,90	€ 32.165,00	
e	betonriool ø600 mm RWA (B)	m1	40	€ 108,65	€ 4.346,00	
3.12	Het leveren en aanbrengen van:					
a	betonputten 800 x 800 mm RWA (B)	st	19	€ 612,40	€ 11.635,60	
b	betonputten 800 x 800 mm dakwater	st	24	€ 612,40	€ 14.697,60	
c	betonputten 1.000 x 1.000 mm RWA (B)	st	12	€ 1.100,00	€ 13.200,00	
d	putranden incl. deksel (B)	st	86	€ 332,50	€ 28.595,00	
e	beton/gietijzer kolken (A)	st	52	€ 255,00	€ 13.260,00	
f	beton/gietijzer kolken (B)	st	105	€ 255,00	€ 26.775,00	
3.21	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC inspectieputten DWA (B)	st	31	€ 605,10	€ 18.758,10	
b	PVC-riool ø125 mm, incl. grondwerk (A)	m1	260	€ 17,30	€ 4.498,00	
c	PVC-riool ø125 mm, incl. grondwerk (B)	m1	980	€ 17,30	€ 16.954,00	
d	PVC-riool ø200 mm, incl. grondwerk (A)	m1	1.050	€ 31,50	€ 33.075,00	
e	PVC-riool ø250 mm DWA (B)	m1	1.035	€ 30,10	€ 31.153,50	
3.22	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-bocht ø125 mm (B)	st	380	€ 7,50	€ 2.850,00	
3.23	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-T-stuk ø125 mm (B)	st	50	€ 13,95	€ 697,50	
3.24	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-klikinlaat ø125 mm (B)	st	30	€ 34,40	€ 1.032,00	
b	Betoninlaat ø125 mm met zettingsmoest	st	30	€ 75,00	€ 2.250,00	
3.25	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-ontstoppingsstuk ø125 mm (B)	st	60	€ 21,25	€ 1.275,00	
3.26	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-T-verloopstuk ø200x125 mm (A)	st	52	€ 45,40	€ 2.360,80	
3.27	Het leveren en aanbrengen van:					
a	PVC-eindkap ø125 mm (B)	st	60	€ 2,50	€ 150,00	
3.31	Het aanbrengen, onderhouden en verwijderen van bronbemaling (B)	m1	1.050	€ 17,50	€ 18.375,00	
3.41	Het leveren en aanbrengen van lamellenfilters t.b.v zuivering weg- en terreinwater (RWA)					
a	Deel A			-	€ 17.000,00	
b	Deel B			-	€ 55.000,00	
3.51	Het leveren en aanbrengen van					



	Omschrijving	Een- heid	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
	pompunit en pomp met toebehoren.					
a	2,7 m <sup>3</sup> /h (B)	st	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
b	11,2 m <sup>3</sup> /h (B)	st	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
3.52	Het leveren en aanbrengen van:					
a	persriool ø63 mm door berm	m1	70	€ 32,00	€ 2.240,00	
b	persriool ø75 mm door berm	m1	800	€ 35,00	€ 28.000,00	
c	persriool ø75 mm onder verharding	m1	1.000	€ 65,00	€ 65.000,00	
	<b>Totaal rioleringen</b>					€ 508.046,10
	<b>VERHARDINGEN</b>					
4.11	Het afwerken van het zandbed (A)	m2	1.200	€ 0,70	€ 840,00	
4.21	Het leveren en aanbrengen van:					
a	menggranulaat 0/20 dik 150 mm (A)	m2	1.585	€ 3,25	€ 5.151,25	
b	menggranulaat 0/20 dik 150 mm (B)	m2	230	€ 3,25	€ 747,50	
c	menggranulaat 0/40 dik 250 mm (A)	m2	4.775	€ 4,35	€ 20.771,25	
d	menggranulaat 0/40 dik 250 mm (B)	m2	9.800	€ 4,35	€ 42.630,00	
4.31	Het leveren en aanbrengen van banden					
a	opsluitband 60 x 200 mm voetpad (B)	st	1.600	€ 7,85	€ 12.560,00	
b	180/200 x 250 mm in beton (B)	st	2.010	€ 22,50	€ 45.225,00	
c	115/225 x 240 mm in beton (A)	st	1.640	€ 23,45	€ 38.458,00	
4.32	Het leveren en aanbrengen van:					
a	goottegels in stelspecie (A)	m1	820	€ 6,95	€ 5.699,00	
b	goottegels in stelspecie (B)	m1	2.010	€ 6,95	€ 13.969,50	
4.33	Het leveren en aanbrengen van goten:					
a	molgoot van bkf 5 strek (A)	m	20	€ 11,25	€ 225,00	
4.41	Het leveren en aanbrengen van:					
a	betonsteen kf (A)	m2	470	€ 21,75	€ 10.222,50	
b	betontegels voetpad (B)	m2	1.200	€ 17,25	€ 20.700,00	
4.51	Het leveren en aanbrengen van:					
a	SMA 0/8, 30 mm (A)	ton	293	€ 75,00	€ 21.975,00	
b	SMA 0/8, 30 mm (B)	ton	563	€ 75,00	€ 42.225,00	
c	DAB 0/8, 30 mm (A)	ton	176	€ 70,00	€ 12.320,00	
d	DAB 0/8, 30 mm (B)	ton	15	€ 70,00	€ 1.050,00	
e	STAB 0/22, 50 mm (A)	ton	488	€ 50,00	€ 24.400,00	
f	STAB 0/22, 50 mm (B)	ton	938	€ 50,00	€ 46.900,00	
g	STAB 0/22, 70 mm (A)	ton	683	€ 50,00	€ 34.150,00	
h	STAB 0/22, 70 mm (B)	ton	1.313	€ 50,00	€ 65.650,00	
i	GAB 0/22, 50 mm (A)	ton	294	€ 48,00	€ 14.112,00	
j	GAB 0/22, 50 mm (B)	ton	25	€ 48,00	€ 1.200,00	
4.52	Het leveren en aanbrengen van:					
a	kleeflaag 0,3 kg/m <sup>2</sup> (A)	m2	10.150	€ 0,25	€ 2.537,50	
b	kleeflaag 0,3 kg/m <sup>2</sup> (B)	m2	15.200	€ 0,25	€ 3.800,00	
	<b>Totaal verhardingen</b>					€ 487.518,50
	<b>TERREININRICHTINGEN</b>					
5.11	Groenvoorzieningen:					

	Omschrijving	Een- heid	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
	(inclusief grondverbetering en nazorg: inboet en 3 jaar onderhoud)					
a	plaatsen bomen (B)	st	76	€ 1.000,00	€ 76.000,00	
b	plaatsen haag (A)	m	20	€ 47,60	€ 952,00	
c	plaatsen haag (B)	m	250	€ 47,60	€ 11.900,00	
d	inplanten groenstroken (B)	are	160	€ 2.000,00	€ 320.000,00	
e	inzaaien bermen (A)	are	11	€ 35,00	€ 385,00	
f	inzaaien bermen en schouwpaden (B)	are	78	€ 35,00	€ 2.730,00	
5.21	Het plaatsen van wegbebakening:					
a	paal met bord (A)	st	10	€ 190,00	€ 1.900,00	
b	paal met bord (B)	st	10	€ 190,00	€ 1.900,00	
c	verkeerszuil met bord (vb. BM18) (A)	st	2	€ 110,00	€ 220,00	
d	schrikhek (BM14) (A)	st	1	€ 305,00	€ 305,00	
5.31	Het aanbrengen van markering:					
a	streep (0.10) thermoplast (A)	m1	600	€ 3,10	€ 1.860,00	
b	0,3-2,7 (0.10) thermoplast (B)	m1	60	€ 1,10	€ 66,00	
5.41	Openbare verlichting:					
a	lichtmasten 4 m. hoog (B)	st	3	€ 1.000,00	€ 3.000,00	
b	lichtmasten 8 m. hoog (A)	st	12	€ 1.600,00	€ 19.200,00	
c	lichtmasten 8 m. hoog (B)	st	40	€ 1.600,00	€ 64.000,00	
5.51	Het aanbrengen van rasters, palen e.d.:					
a	afzetpaal (B)	st	2	€ 275,00	€ 550,00	
b	afzetpaal, neerklapbaar (B)	st	1	€ 410,00	€ 410,00	
	<b>Totaal terreininrichtingen</b>					€ 505.378,00
	<b>DIVERSEN</b>					
6.11	Leveren en aanbrengen van betonbrust 9 m overspanning, 9 m breed, licht getoogd, luxe leuningen en afwerking (B)		1	€ 82.500,00	€ 82.500,00	
6.12	Leveren en aanbrengen van betonbrust 5 m overspanning, 4 m breed, licht getoogd, luxe leuningen en afwerking (B)		1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
6.13	Plaatsen van houten damwand l = 6m 1,2m boven waterpeil, verankerd h.o.h. 3m, incl. houten deksloof.	m1	40	€ 300,00	€ 12.000,00	
6.14	Inrichten Infohaven inclusief bebording (B)		-		€ 10.000,00	
6.15	Inrichting centrale groenzone (vlonders bij vijver, bankjes e.d.) (B)		-		€ 40.000,00	
6.16	Inlaatplaats veegboot waterschap (B)		-		€ 5.000,00	
6.17	Voorzieningen t.b.v. watergangen (duikers, stuwen, inlaten, e.d.)		-		€ 27.500,00	
6.21	Het ter beschikking stellen van:					
a	grondwerker	uur	30	€ 38,00	€ 1.140,00	
b	moblie kraan, rups	uur	15	€ 70,00	€ 1.050,00	

	Omschrijving	Een- heid	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
c	wiellader	uur	15	€ 57,00	€ 855,00	
d	vrachtwagen met knijperbak	uur	15	€ 63,00	€ 945,00	
6.31	verkeersmaatregelen: a omléidingen en wegafzettingen (A)			-	€ 25.000,00	
6.41	directiekeet.	wk	25	€ 385,00	€ 9.625,00	
	Totaal diversen					€ 240.615,00
	Subtotaal					€ 2.227.348,00
	UITVOERINGSKOSTEN					
7.1	Eenmalige kosten.		1,0%		€ 22.273,48	
7.2	Uitvoeringskosten.		6,0%		€ 133.640,88	
7.3	Algemene kosten.		7,5%		€ 167.051,10	
7.4	Winst & Risico.		3,5%		€ 77.957,18	
	Totaal uitvoeringskosten					€ 400.922,64
	AANNEEMSOPTIEMELEN					
	DIVERSEN					
8.11	Verleggen persleiding Waterschap			-	€ 277.500,00	
8.12	Verleggen kabels en leidingen. a Deel A			-	€ 150.000,00	
8.13	Nieuw aan te leggen kabels en leidingen (B)			-	€ 300.000,00	
8.21	Aanpassen ANWB-bewegwijzering. a Deel A			-	€ 20.000,00	
	Totaal diversen					€ 747.500,00
	SUBTOTAAL					
						€ 3.375.770,64
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT					
9.11	Voorbereiding (ontwerp)				€ 70.000,00	
9.12	Voorbereiding (bestek)				€ 35.000,00	
9.13	Toezicht.		2,0%		€ 67.515,41	
9.14	Begeleiding archeologische opgravingen				€ 5.000,00	
	Totaal voorbereiding en toezicht					€ 177.515,41

	Omschrijving	Een- heid	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid	Prijs per onderdeel	Totalen
9.21	Onvoorzien.		10,0%			€ 337.577,06
9.31	Stelpost asbestsanering			-		€ 10.000,00
9.32	Stelpost onderhoud niet ultgegeven terrein			-		€ 65.000,00
	<b>TOTAAL KREDIET EXCLUSIEF BTW</b>					€ 3.965.863,12
9.98	B.T.W.		19,0%			€ 753.513,99
9.99	Afronding.					€ 19.377,11
	<b>TOTAAL BENODIGD KREDIET</b>					€ 4.700.000,00

Ingenieursbureau ORANJEWOOD BV  
 POSTBUS 321 7400 AH DEVENTER  
 31-Jan-05  
 S.P. Steenbergen