

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. juni 2010;
- B. Regels, d.d. juni 2010;
- C. Verbeelding, schaal 1:1000,
NL.IMRO.1734.0092ELSTnijverhw20-ONT1,
d.d. 21-06-2010.



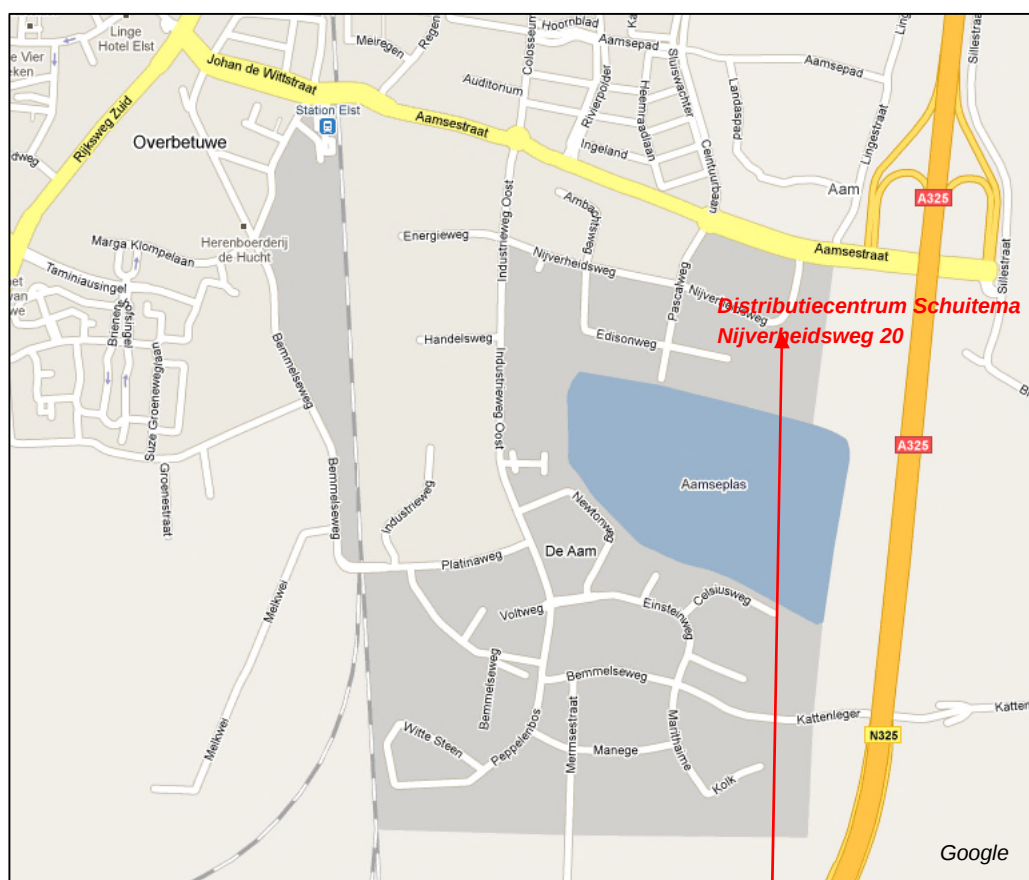
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	PLANBESCHRIJVING	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	15
5.1.	Milieu	15
5.2.	Waterhuishouding	17
5.3.	Flora & fauna.....	17
5.4.	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.5.	Leidingen	18
6.	JURIDISCH PLAN.....	19
6.1.	Bestemmingsregels.....	19
6.2.	Algemene regels	19
6.3.	Overgangsregels en slotregel	20
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
8.1.	Vooroverleg en inspraak	22
8.2.	Zienswijzen.....	22



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op het bedrijventerrein De Aam ligt aan de Nijverheidsweg 20 een distributiecentrum van de firma Schuitema (C1000 supermarkten). Vanuit deze locatie wordt de bevoorrading van een deel van de C1000 supermarkten in het oosten van het land verzorgt.

Voor het distributiecentrum Elst is in het begin van 2010 een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Deze uitbreiding is gedeeltelijk aan de zijde van de Aamseplas geprojecteerd.

Na de uitbreiding van het distributiecentrum zullen de vrachtwagens aan de zijde van de Aamseplas komen laden en lossen. De manoeuvreerruimte blijkt echter aan de te krappe kant te zijn. Om toch op een meer verantwoorde wijze de vrachtwagens te kunnen laten aan- en afrijden is verbreding van de verharding wenselijk. Deze verbreding is gevonden aan de zuidzijde in een groenstrook tussen het bedrijfsperceel van Schuitema en de Aamseplas. Het perceel staat kadastraal bekend gemeente Elst sectie N, nr. 1216 (gedeeltelijk) en nr. 486 (gedeeltelijk).

De gemeente Overbetuwe is voornemens om de groenstrook te verkopen aan het bedrijf. Een belangrijke reden is dat Schuitema een belangrijke werkgever is binnen de gemeente. De bestemmingswijziging van de strook maakt integraal deel uit van de totale uitbreidingswensen die Schuitema heeft. Op deze wijze kan zij op de huidige locatie haar bedrijfsactiviteiten voortzetten. Het behouden en stimuleren van werkgelegenheid binnen de gementegrenzen is een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid.

De groenstrook wordt na de bestemmingswijziging verkocht en vervolgens aan het bedrijfsterrein toegevoegd en verhard. Overigens zal ook gedeeltelijk de oever van de aansluitende Aamseplas binnen het plangebied worden opgenomen.

Het geldende bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om deze grond te verharden en te gebruiken als bedrijventerrein. Aangezien er beleidsmatig geen bezwaren zijn, is besloten onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gronden te voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is een strook grond die gelegen is aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie Schuitema (Nijverheidsweg nr. 20) binnen het



bedrijventerrein De Aam. Het betreft een regionaal bedrijventerrein, waarbij het zwaartepunt ligt op de huisvesting van lokale bedrijven of bedrijven met een lokale functie. Echter ook bedrijven van buiten de gemeente Overbetuwe kunnen zich daar vestigen.

Het bedrijventerrein ligt ten zuidoosten van het dorp Elst. De westgrens wordt gevormd door spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Het bedrijventerrein heeft via de Aamsestraat een rechtstreekse ontsluiting op de rijksweg A325.

Voor de globale ligging in groter verband wordt verwezen naar de afbeelding in de kantlijn en de afbeeldingen op bladzijde 2.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het bedrijventerrein geldt het 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Elst op 28 april 1992 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 8 december 1992.

Aan het bedrijfsperceel is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B' (artikel 2) met de nadere aanduidingen van zone 4 (uitsluitend de categorieën 1 t/m 4 uit de bedrijvenlijst toegestaan) en H12 (maximum bouwhoogte) toegekend.

Voor het aansluitende plangebied (bestaande uit een groenstrook en oeverstrook) zijn twee bestemmingen toegekend, te weten:

- 'Groen' (artikel 9). Deze bestemming houdt in: *"De op de plankaart als 'groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen met de daarin eventueel opgenomen paden, inritten, watergangen, bebakening, verlichting, geluidwerende voorzieningen en dergelijke";*
- 'Water' (artikel 10). Deze bestemming houdt in: *"De op de plankaart als 'water' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van water".*

Zoals vermeld is de aanleg van verharding ten behoeve van bedrijfsactiviteiten binnen de beide bestemmingen niet mogelijk. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro om de bestemming om te kunnen zetten naar 'Bedrijf' en de verharding te kunnen aanbrengen.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen beschreven;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van de juridische regeling voor plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing gegeven van de bestaande situatie van het perceel Nijverheidsweg nr. 20 zoals waargenomen tijdens de veldinventarisatie van 12 mei 2010.

De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

Binnen het bedrijfsperceel is het distributiecentrum van Schuitema gevestigd met de entree aan de Nijverheidsweg, zie onderstaande foto.



Zoals vermeld is voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een bouwvergunning verleend, op de onderstaande foto is deze geprojecteerde uitbreiding rood omlijnd.



Zoals vermeld gaat het in onderhavig bestemmingsplan om de verbreding van de verharding aan de zuidzijde van de bestaande/geprojecteerde bebouwing. Deze verbreding valt in een aansluitende groenstrook aan de andere zijde van de terreinomheining, zie onderstaande foto.



De te verharde strook grond bestaat uit een grasstrook die overgaat in de oever van de Aamseplas.

De oeverstrook bestaat uit enkele inheemse soorten oeverbeplanting zoals rietkragen, lissen en solitair staande bomen/struiken zoals Wilgen.



Bestaande c.q. uit te breiden verharding

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan past binnen deze strategie.

Voor bedrijven en voorzieningen wordt daarnaast een integraal locatiebeleid gevoerd. Het doel van dit locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt. Het best kunnen provincies en - voor zover het om regionale vraagstukken gaat - de WGR-plusregio's zelf bepalen wat een 'goede' plaats is.

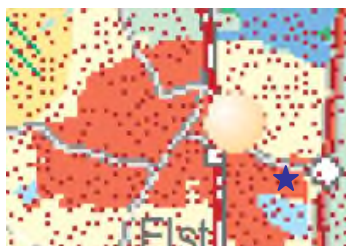
Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en de WGR-plusregio's concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Vanuit het rijk is er derhalve geen specifieke sturing op het plangebied gericht.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)

Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het rode raamwerk met de nadere aanduiding '(Inter) nationaal stedelijk netwerk KAN (nu: Stadsregio Arnhem – Nijmegen) met bebouwd gebied 2000'. Op deze gebieden is geen specifieke provinciale sturing gericht.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De gemeente Overbetuwe behoort tot de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Deze regio beschikt over een stedelijke dynamiek door onder andere de ligging aan een aantal belangrijke internationale hoofdverbindingen. De provincie heeft, mede op basis van het Regionaal Plan 2005 - 2020 van de Stadsregio, voor deze regio een aantal specifieke identiteitsbepalende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken vastgelegd. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nadere invulling van gebiedsgerichte opgaven.

Specifieke identiteitbepalende kenmerken die betrekking hebben op de gebiedsgerichte opgave voor het plangebied zijn:

- De structuur van het landschap in relatie tot het stedelijke gebied en de transportstromen;
- De grote culturele variëteit en diversiteit van de regio;
- De unieke en karakteristieke ligging van de regio tussen twee stuwwalcomplexen en de ligging aan twee Europese rivieren (Rijn en Maas);
- Het rijke aanwezige cultuurhistorische en archeologische erfgoed.

De ligging van de gemeente Overbetuwe tussen de steden Arnhem en Nijmegen zorgt, voornamelijk voor het oostelijk deel van de gemeente, voor druk op de stedelijke ontwikkeling. In het Regionaal Plan is de ontwikkeling van deze hoek van de regio nader geconcretiseerd.

Een van de aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio tot stedelijk netwerk is stedelijke transformatie, met als doel door een gerichte kwaliteitsimpuls in het bestaand stedelijk gebied de Stadsregio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour en er is sprake van verdichting. Een deel van een groenstrook en een smalle strook van de oever van de Aamseplas worden benut als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Het voornemen past daarmee binnen het beleidskader.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan de gemeente hier periodiek de prioriteiten bepalen. Voor de gehele gemeente is een visiekaart opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen de bebouwingscontour valt.



Uitsnede Visiekaart behorende bij Toekomstvisie+ met globale aanduiding plangebied (rode ster)

De kwaliteit van bedrijventerreinen wordt gewaarborgd en waar nodig versterkt met aandacht voor milieuhygiëne ten gunste van (leef)milieu, gezondheid en veiligheid. Kwaliteit wordt ook bereikt door aandacht voor meervoudig ruimtegebruik, diversiteit in werkgelegenheid, samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en gemeente. Herstructurering gaat voor uitbreiding. Hierbij is de SER (Sociaal Economische Raad)-ladder richtinggevend. De SER-ladder geeft een handelwijze aan bij het creëren

van voldoende ruimte voor bedrijven. Volgens deze handelwijze wordt eerst het huidige gebruik van de ruimte geoptimaliseerd of door herstructurering beschikbaar gemaakt.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour en er is sprake van verdichting. Een deel van een groenstrook en een smalle strook van de oever van de Aamseplas worden benut als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Het voornemen past daarmee binnen dit beleidskader.

Structuurplan Aamseplas

De gemeente Overbetuwe heeft laten onderzoeken of het mogelijk is de Aamseplas en zijn omgeving in de toekomst om te vormen tot een gebied waar ruimte is voor:

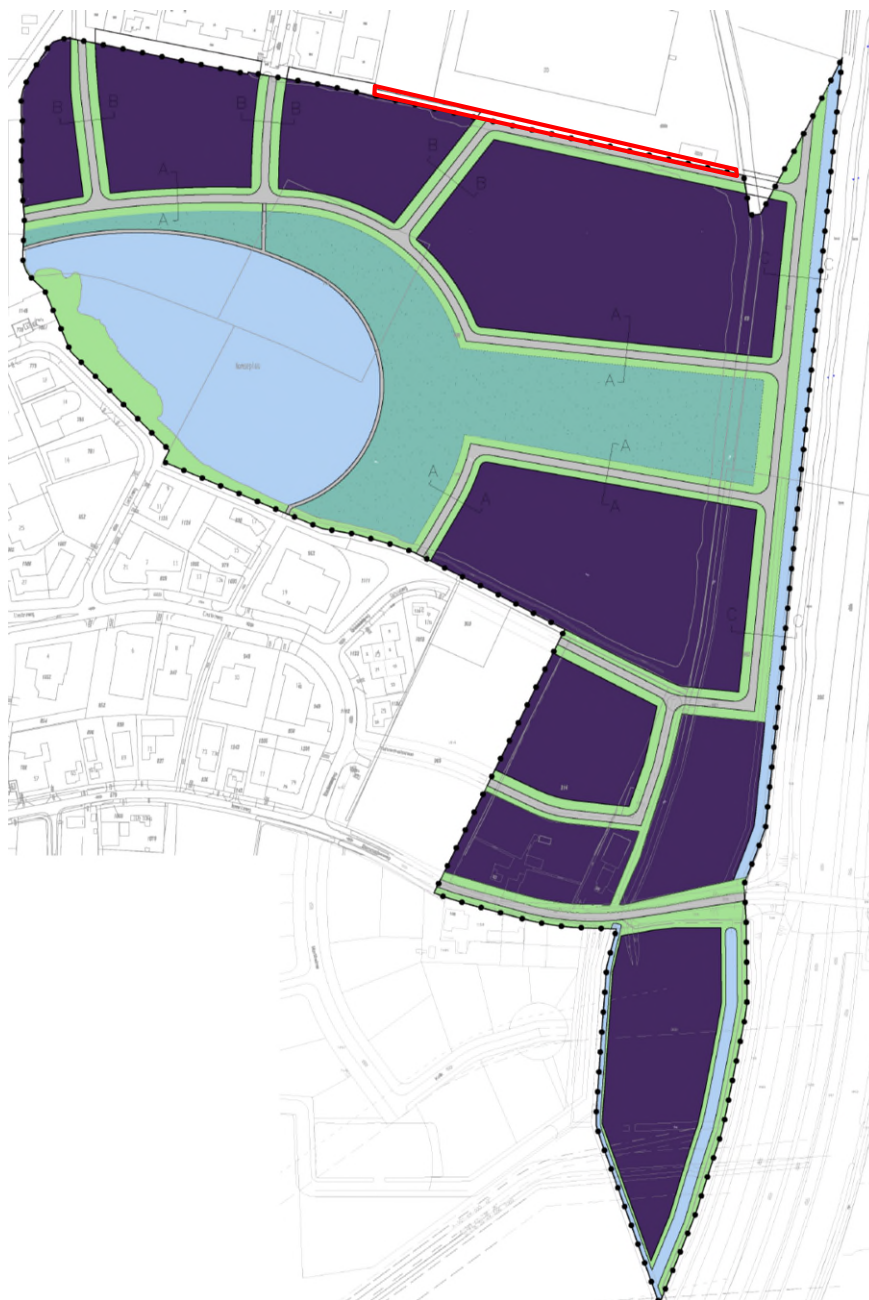
- Waterberging;
- Een ecologische zone;
- Inbreiding van bedrijventerrein De Aam.

Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is om bedrijven te realiseren ter plaatse van de Aamseplas, de plas een waterbergingsfunctie te geven én een ecologisch waardevol gebied te laten ontstaan. SAB heeft vervolgens deze resultaten vertaald naar een structuurplan (nr. 62268, d.d. 3 juli 2007) met een nadere uitwerking in een stedenbouwkundig model.

Het stedenbouwkundig model voor de transformatie van de Aamseplas stelt de kwaliteit van de plas en aanliggende ecologische zone centraal. De ecologische zone levert een belangrijke bijdrage aan de groene beleving van het werkgebied terwijl de waterplas door haar omvang ruimte schept. Hieronder is de plankaart van het structuurplan weergegeven:

VERKLARING

- bedrijfsdoeleinden
- verkeersdoeleinden
- groenvoorzieningen
- natuurdoeleinden, nat, drassig groengebied
- natuurdoeleinden, water
- oorsluiting profielen
- grens plangebied



Plankaart structuurplan Aamseplas met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Het te realiseren bedrijventerrein ligt ten noorden en zuiden van de toekomstige Aamseplas en de ecologische zone. Het bedrijventerrein sluit met de wegenstructuur aan op het reeds bestaande bedrijventerrein. Richting de plas ontstaat een nieuw front en wordt de bestaande achterkantsituatie aan de plas opgeheven. Het ruimtelijk model kent een opzet waarin de randlengte of zichtlengte van bedrijven zo optimaal mogelijk is benut. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de A325 en de

voormalige defensiedijk. Zichtbaarheid op de snelweg is door de hoogte van het grondlichaam van de dijk en de begroeiing op de dijk beperkt.

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van het gebied dat is meegenomen in het structuurplan. Uit de plankaart behorende bij het structuurplan is op te maken dat de oever van de Aamseplas in de toekomst op veel grotere afstand van het distributiecentrum zal komen te liggen. Aangrenzend zal vooral sprake zijn van wegen, bedrijventerrein en een klein deel groenvoorziening.

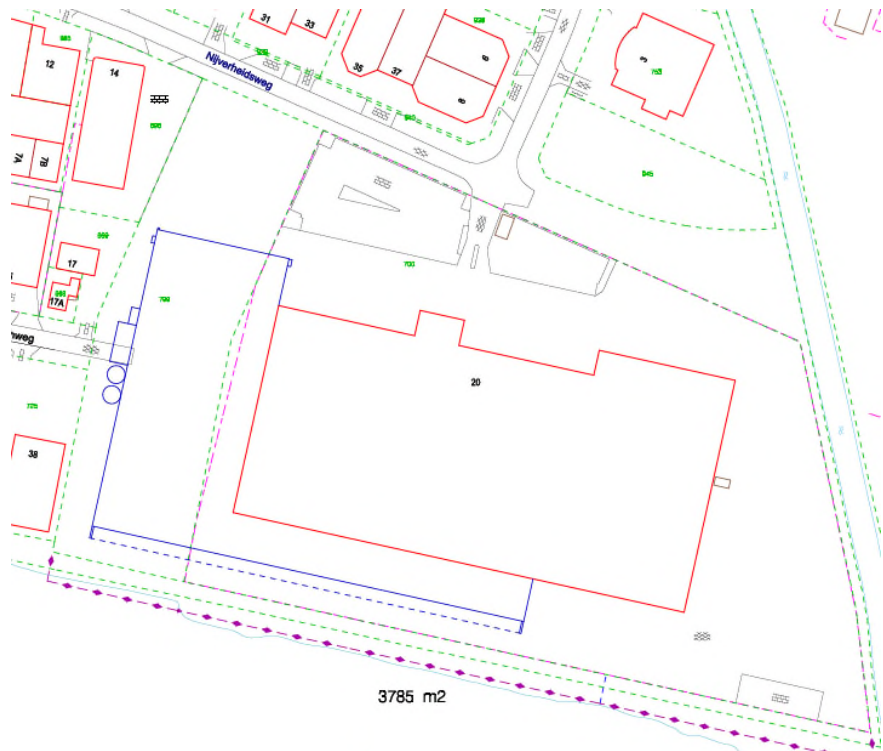
Hiermee is het voornemen om een deel van een groenstrook en een smalle strook van de oever van de Aamseplas te benutten als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens ook passend binnen het beleidskader van het structuurplan.



De Aamseplas vanaf de achterzijde van het distributiecentrum firma Schuitema

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan behelst het omzetten van de bestaande bestemming van een groenstrook en een smalle strook van de oever (samen circa 3.785 m²) van de Aamseplas ten zuiden van het bedrijfsterrein van Schuitema naar de bestemming 'Bedrijf' zonder bouwvlak. Deze strook kan vervolgens worden verhard en benut als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens.



Ligging plangebied ten opzichte van distributiecentrum (het oude deel is aangegeven in rood en het onlangs vergunde in blauw. Paars omlijnd is aan de zuidzijde het plangebied zichtbaar

Nadat de verharding is aangebracht zal op de overblijvende oeverstrook een soort afschermd beplanting worden terug gebracht passend in het gangbare oever beeld aan deze zijde van de plas.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In de groenstrook en een deel van de oever zit een voormalige stortplaats. Hiervoor heeft de provincie eerder een zogeheten beschikking 'ernst en spoedeisendheid' afgegeven die stelt dat bij ontwikkeling van de gronden allereerst een bodemsanering moet plaatsvinden. Het saneringsplan hiervoor is reeds goedgekeurd door de provincie. De daadwerkelijke uitvoering van deze bodemsanering is momenteel in voorbereiding.

Hieronder volgt een korte samenvatting van het saneringsplan:

Heijmans Milieu, Sloop en Recycling heeft een plan van aanpak (nr. 206955-W4023, d.d. 1 februari 2007) opgesteld voor de saneringswerkzaamheden ter plaatse van de stortlocatie die deels in de groenstrook is gelegen die tot het plangebied behoort (Het grootste deel van de stortlocatie is overigens buiten het plangebied gelegen).

De toekomstige bestemming van de locatie wordt bedrijventerrein met verharding, water en groen. In een door Heijmans uitgevoerde studie voorafgaand aan het structuurplan Aamseplas zijn een aantal inrichtingsvarianten onderzocht. Bij de meest optimale variant wordt uitgegaan van een deel nieuw te maken bedrijventerrein in de plas door landwinning. Voor de landwinning zal een deel van de plas worden gedempt met categorie 1 grond. Het laatstgenoemde uitgangspunt is als input gehanteerd voor de sanering van de stort op de oever van de Aamseplas.

Het doel van de saneringswerkzaamheden is het realiseren van een bodemkwaliteit die conform de Wet bodembescherming voldoende is voor de toekomstige bestemming van de locatie, namelijk extensief gebruikt (openbaar) groen (bodemgebruiksvorm II) en bebouwing en verharding (bodemgebruiksvorm III). Voor de situatie bebouwing en verharding geldt dat er voor asbest geen sprake is van onaanvaardbare risico's als de verontreiniging zich onder de verharding en bebouwing bevindt. Voor extensief gebruikt (openbaar) groen geldt dat er voor asbest geen onaanvaardbare risico's zijn als de locatie permanent bedekt is met vegetatie.

Tijdens de herontwikkeling van het terrein zullen er bewerkingen in de bodem plaatsvinden. Hierdoor zijn er wel risico's aanwezig in verband met het aanwezigheid van asbest. Daarnaast is het om civieltechnische redenen gewenst om het materiaal > 25 mm te verwijderen. Om

bovenstaande redenen wordt derhalve het stortmateriaal ontgraven en gezeefd. De ontgraving wordt doorgezet tot de onverdachte bodemlaag (visueel geen bodemvreemd "stort"materiaal en asbest meer aanwezig). De verontreinigingen worden verwijderd door middel van zintuiglijk ontgraven tot circa 1,0 à 1,75 m -maaiveld. Na de ontgraving ondergaat het materiaal een zeefbehandeling.

De sanering vindt plaats voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Pas nadat de sanering heeft plaatsgevonden zal worden gestart met de verharding van de groenstrook.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de beoogde bestemming niet wordt aangemerkt als geluidsgevoelig. Vanuit deze optiek bestaan er geen beperkingen voor het initiatief.

Luchtkwaliteit

Een nadere beschouwing van het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk omdat de uitbreiding van de verharding geen invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en -dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Een nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk omdat de uitbreiding van de verharding geen invloed heeft op dit aspect. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuzonering

In en om het plangebied zijn geen bedrijven met een milieucontour gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen gelegen die nadeel ondervinden van de uitbreiding van de bestemming

'Bedrijf'. Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geur

Een nadere beschouwing van het aspect geur is niet noodzakelijk omdat de beoogde bestemming niet wordt aangemerkt als geurgevoelig. Vanuit die optiek bestaan er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

In de huidige situatie watert het terrein van Schuitema direct af op de Aamseplas. De extra verharding die zal worden aangelegd (circa 3.785 m²) zal ook direct afwateren op de Aamseplas. De Aamseplas heeft meer dan voldoende capaciteit om ook het water dat valt op deze extra verharding te bergen. Deze oplossing is met het Waterschap voorbesproken op 13 april 2010.

Het gebruik van de extra verharding is gelijk aan het gebruik van de bestaande verharding die in de huidige situatie direct afwatert op de Aamseplas. Het nemen van speciale maatregelen voordat het hemelwater van het terrein de plas instroomt is dan ook niet noodzakelijk.

5.3. Flora & fauna

Vogel- en habitatrictlijn

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000, Vogel- en/ of Habitatrictlijngebied.

Flora- en faunawet/ natuurbeschermingsplan

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Gezien de aard en de geringe omvang van het plangebied en de situering van het plangebied tegen een bedrijfsperceel aan waar veel bedrijfsactiviteiten plaatsvinden (en de grondwerkzaamheden in het kader van de grondsanering) ligt dit ook niet voor de hand. Bovendien is bij de gemeente geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrictlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

5.4. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waardevolle gebieden

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe gedeeltelijk in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting' en voor een deel in een gebied met 'middelmatische archeologische verwachting,

Uit de gemeentelijke kaart 'Cultuurhistorische Waarden – in Gelderland' blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat geen nadere 'historische geografische waardering' heeft gekregen.

Tijdens de bouw van het huidige bedrijfspand en in het kader van de grondwerkzaamheden van de (toekomstige) grondsanering zijn geen archeologische waarden in het geding. Bovendien wordt de grond ten gevolge van het plan niet geroerd. Er wordt zelfs nieuwe grond aangebracht.

Het is dan ook een gereede veronderstelling dat er binnen het plangebied geen vondsten in het geding zijn. Ook bij de gemeente zijn er geen aanwijzingen bekend die zouden kunnen duiden op archeologische vondsten

Uiteraard dient er rekening mee worden gehouden dat bij de uitvoering van de werkzaamheden toch nog archeologische vondsten kunnen worden gedaan. In dat geval geldt de verplichting om dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente). Vervolgens zal dan worden onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn en, indien nodig, op welke wijze de waarden zo veel mogelijk gespaard kunnen worden.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Vanuit die optiek bestaan derhalve geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding (plankaart).

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de bestemming “bedrijventerrein”;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Binnen de gronden bij dit bestemmingsplan zijn geen gebouwen toegestaan. Het betreft hier slechts een terreinuitbreiding aan de achterzijde van een bestaand bedrijfsterrein, ten behoeve van een verbeterde interne ontsluiting.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, die is opgenomen in artikel 3.2.4.

6.1. Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

De betreffende gronden maken deel uit van het bedrijventerrein De Aam en zijn bestemd voor ‘Bedrijventerrein’.

De gronden zijn specifiek bestemd voor een distributiecentrum (SBIcode 52102) en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de hierbij bijbehorende voorzieningen, waaronder groen- verkeers- en parkeervoorzieningen

Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid

Uitsluitend zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Via een ontheffing is een grotere maatvoering toegestaan.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt als strijdig gebruik aangemerkt het gebruik van de gronden en/of opstellen voor een seksinrichting, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen .

6.2. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene procedureregeling

In dit artikel is opgenomen dat bij het verlenen van ontheffing van de regels in dit bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd dient te worden.

6.3. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag na een calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, wanneer van dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor deze planherziening zijn ook voor rekening van de gemeente en komen ten laste van het complex 'Aamseplas'. Na de partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de grond verkocht aan Schuitema waarbij de opbrengsten uit de grondverkoop ten bate komen van het complex 'Aamseplas'.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Vooroverleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is besloten het bestemmingsplan geen onderwerp te laten zijn van inspraak en vooroverleg.

Met het plan is enkel sprake van de aanleg van een extra strook verharding op een bestaande groenstrook.

8.2. Zienswijzen

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

Te zijner tijd zullen de ingediende zienswijzen hier behandeld worden.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Bedrijventerrein	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	8
Artikel 4	Antidubbeltelregel	8
Artikel 5	Algemene procedureregels	8
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	9
Artikel 6	Overgangsrecht	9
Artikel 7	Slotregel	10

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20 van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0092ELSTnijverhw20-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.4 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.5 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.6 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.7 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.8 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.9 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.10 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.11 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.12 Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.13 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.14 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro):

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een distributiecentrum (SBIcode 52102);
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, waaronder groen- verkeers- en parkeervoorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' gelden, in aanvulling op het bepaalde in 3.1.1 de volgende regels:

a Parkeren

Elk bedrijf dient op eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken in de vorm van overkappingen welke niet zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- e. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- c. een risicovolle inrichting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20.

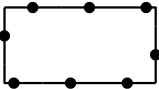
GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20

Verbeelding



PLANGEBIED



PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

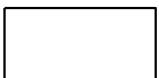
bestemmingen

ART. 3



Bedrijventerrein

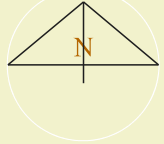
VERKLARINGEN



bestemmingsgrens



ondergrond



START/DATUM: MEI-2010

STATUS: ONTWERP

DATUM: -

BESLUITNR: -

FORMAAT: 10 x A2

PC-CODE: 06-01

GEPLD: 21-6-2010

REF. TEK: JH

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elst, Nijverheidsweg 20

PLANSTATUS	verbeelding	
ONTWERP		
PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.1734.0092ELSTnijverhw20-ONT1	1:1000	21-06-2010



vormgeving van stad en land bv