

Bestemmingsplan Aamse Poort Zuid

Gemeente Overbetuwe



Bestemmingsplan Aamse Poort Zuid

Gemeente Overbetuwe

Rapportnummer:	211x02244.043514_1
Datum:	17 september 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. Ebben
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn
Concept:	1 ^e concept: januari 2009 2 ^e concept: 6 maart 2009
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	mei 2009
Vaststelling:	september 2009
Trefwoorden:	Bestemmingsplan Aamse Poort Zuid, gemeente Overbetuwe
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Vigerende bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Visie op de Aamse Poort	15
4.2 Ontwikkelingen in het plangebied	19
5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Distributie planologisch onderzoek	21
5.3 Verkeer en parkeren	23
5.4 Geluidhinder	24
5.5 Bedrijven en milieuzonering	25
5.5.1 Algemeen	25
5.5.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG	25
5.6 Bodem	26
5.7 Kabels en leidingen	29
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.9 Explosieven	30
5.10 Watertoets	32
5.11 Flora en fauna	39
5.12 Luchtkwaliteit	41
5.13 Externe veiligheid	42

6. JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Systematiek	45
6.2.1 Inleidende regels	45
6.2.2 Bestemmingsregels	46
6.2.3 Algemene regels	47
6.3 Systematiek per bestemming	48
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1 Exploitatie	51
7.2 Handhaving	51
8. OVERLEG EN INSPRAAK	53
8.1 Inleiding	53
8.2 Inspraak	53
8.3 Overleg	53
BIJLAGE	
Bijlage: Overzicht uitgevoerde deelonderzoeken	1

1. { TC "" }INLEIDING

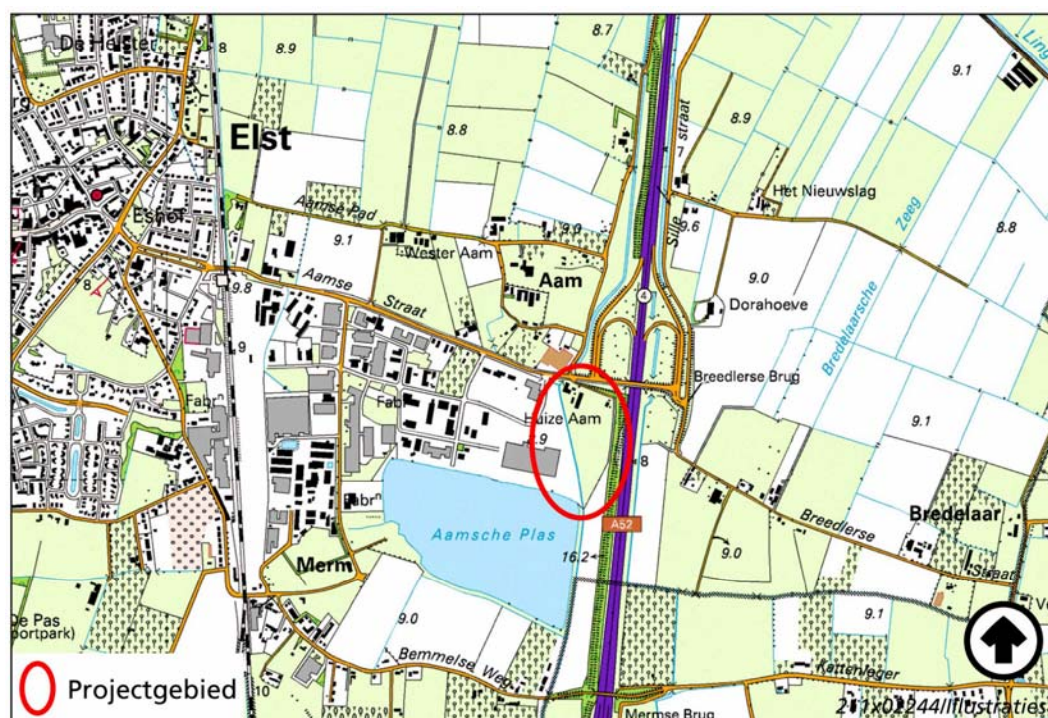
1.1 { TC "" }Aanleiding

De Intratuin wil langs de A325, op de locatie 'Aamse Poort' te Elst (gemeente Overbetuwe) een nieuwe vestiging openen. In de huidige situatie is aan de noordzijde van de Aamsestraat een vestiging van Intratuin gevestigd. Deze vestiging zal sluiten zodra de nieuwe vestiging opent. Op de huidige locatie van Intratuin blijft het mogelijk eveneens een tuincentrum te exploiteren.

De realisatie van de Intratuin op deze locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Wel past deze ontwikkeling binnen de visie die de regio heeft voor de ontwikkeling van detailhandel langs de A325 en de visie van de gemeente specifiek voor het gebied Aamse Poort. Dit gebied kan zich ontwikkelen binnen het thema 'Tuin en Buitenleven' (zie paragraaf 4.1). Daarbij heeft de Stadsregio aangegeven dat de ontwikkeling van een tuincentrum van deze omvang past binnen dit kader en binnen het spreidingspatroon van grotere tuincentra in de regio. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voor het onderhavige gebied een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 { TC "" }Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is circa 3,6 hectare groot en bevindt zich aan de oostelijke entree van Elst. Het gebied ligt ten westen van de A325, tussen de Aamsestraat en de Aamseplas. De locatie ligt centraal in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en wordt aan de westelijke zijde begrensd door een regionaal bedrijventerrein (De Aam). Aan de overkant van de Aamsestraat, nabij de af-/oprit van de A325, ligt de bestaande Intratuin op een terrein met een oppervlakte van circa 1,8 hectare. Ten noorden van de Aamsestraat is voornamelijk woongebied gelegen (gerealiseerde en geplande woonbebouwing Westeraam). Ten oosten, aan de overzijde van de A325, zal Park Lingezegen ontwikkeld worden. Dit grote parkgebied is in aanleg en krijgt een functie voor de gehele regio. Het gebied biedt ruimte aan mens, water, landbouw en natuur.



Topografische kaart



Luchtfoto

1.3 { TC "" }Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen: een *plankaart* waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en *regels* voor de op de plankaart vermelde bestemmingen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.4 { TC "" }Vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Aamsepoort Zuid' is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dorp Elst 1979' en 'Westeraam' van de gemeente Overbetuwe. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Elst 1979' is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 augustus 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1980. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het bestemmingsplan 'Westeraam' is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 1999. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'UV'.

1.5 Leeswijzer{ TC "" }

Dit rapport bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de regels. De plankaart van het bestemmingsplan is los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, waarna tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De regels van dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2. { TC "" }BESTAANDE SITUATIE

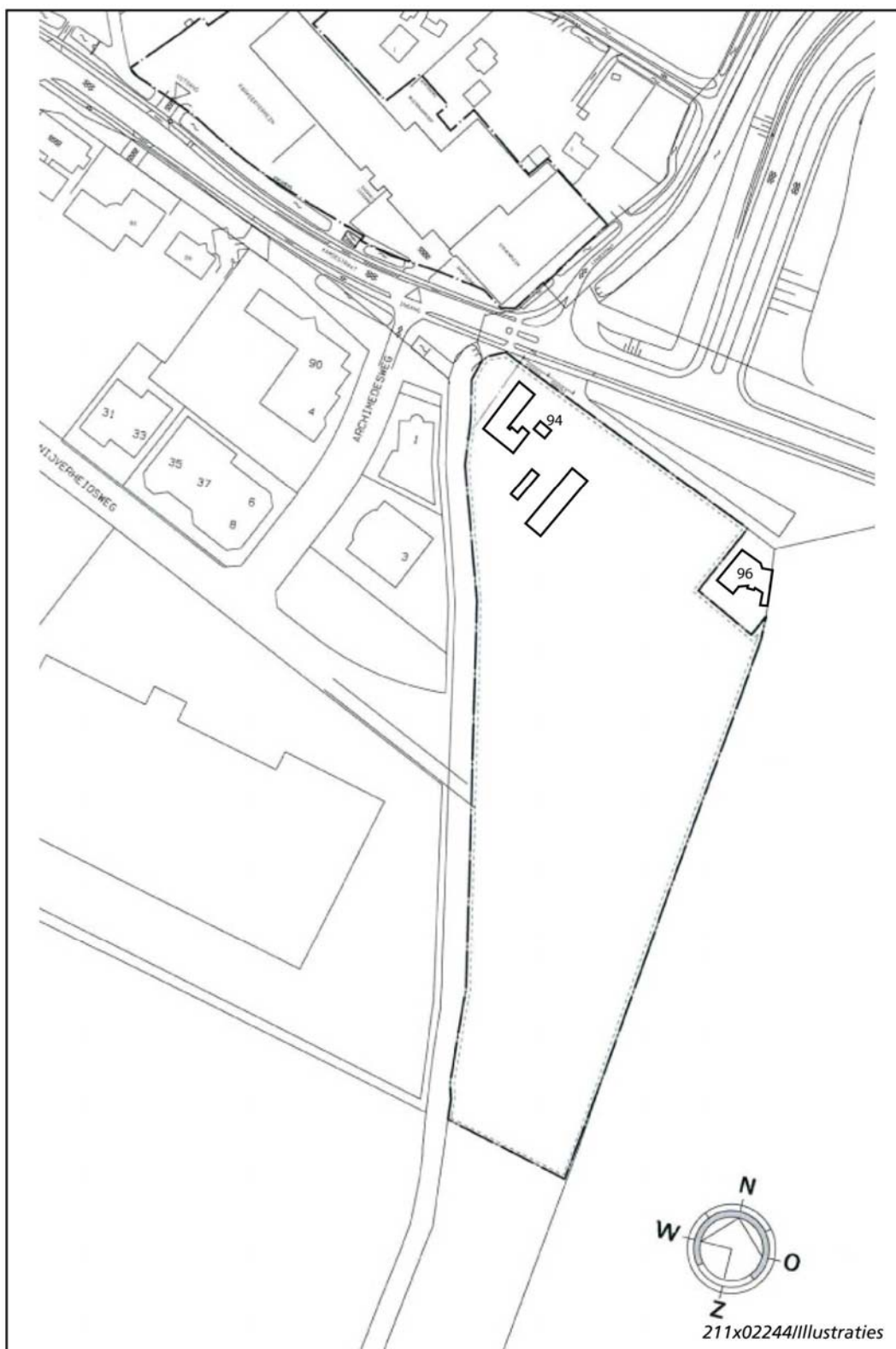
Het plangebied ligt ten westen van de A325, tussen de Aamsestraat en de Aamseplas. De locatie wordt aan de westelijke zijde begrensd door een regionaal bedrijventerrein (De Aam). Aan de overkant van de Aamsestraat, nabij de af-/oprit van de A325, ligt de bestaande Intratuin op een terrein met een oppervlakte van circa 1,8 hectare. Ten noorden van de Aamsestraat gaat het verder voornamelijk om woongebied (gerealiseerde en geplande woonbebouwing Westeraam). Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied ligt aangrenzend aan het terrein een vrijstaande woning aan de Aamsestraat 96.

Ten oosten van de A325 is het regionale parkgebied Lingezen in ontwikkeling. Hier wordt een parkgebied ontwikkeld van 1.500 hectare. Dit gebied strekt zich uit van Arnhem-Zuid tot aan de Waal en krijgt een gevarieerde inrichting. Er worden vijf gebieden onderscheiden met eigen accenten: 'De Park', 'Het Waterrijk', 'Het Landbouwwand', 'De Buitens' en 'De Woerd'. Ter hoogte van het plangebied wordt 'Het Landbouwwand' ontwikkeld. Hier houden de agrariërs een plek en is sprake van een weids landschap. In dit landschap is ruimte voor extensieve recreatie in de vorm van wandel- en fietspaden en wordt agrariërs de mogelijkheid geboden hun activiteiten te verbreden tot bijvoorbeeld een boerderijwinkel of 'bed & breakfast'. Door het gebied lopen twee natuurverbindingzones en worden kleine parkjes ingericht.

Op het bedrijventerrein is een veelheid aan functies gebundeld, voornamelijk bedrijven, (onder andere een timmerbedrijf, een tegelzetbedrijf, transportbedrijven, autobedrijven en kantoren) maar ook grootschalige detailhandel. De Aam biedt een variatie aan detailhandelsaanbod met onder andere twee bouwmarkten (Gamma en Formido). Onder de groep 'wonen' en 'doe-het-zelf' gaat het bijvoorbeeld om meubelzaken, keukenzaken, parket en sanitair.

De locatie is door de centrale ligging in de regio, de ligging aan de stadsas A325 en aan de entree van Elst uitstekend bereikbaar. Binnen het gebied De Aam is de Aamsestraat de belangrijkste weg voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

Het plangebied is een onderdeel van een gebied dat bekend is als de Aamse Poort en is in de bestaande situatie in gebruik als agrarische grond. Aan de Aamsestraat 94, binnen het plangebied, staat een oude vervallen boerderij met enkele opstallen.



Bestaande Situatie

{ TC "" }3. BELEIDSKADER{ TC "" }

3.1 Rijksbeleid { TC "" }

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Detailhandel in de Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het locatiebeleid (ABC-beleid en PDV/GDV-beleid) plaatsgemaakt voor een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en kent daarmee geen specifiek ruimtelijk beleid voor de detailhandel. Het integrale locatiebeleid richt zich op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft middels het aannemen van een motie geleid tot een aanscherping van de Nota Ruimte op het gebied van de perifere detailhandel¹:

- Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in binnensteden en wijkwinkelcentra.
- Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen.

¹ Bron: MKB Nederland, Locatiebeleid Detailhandel, april 2005.

Door de provincies zijn als vervolg hierop gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. Specifieke richtlijnen met betrekking tot onder meer nevenassortimenten op perifere locaties zijn echter buiten deze gezamenlijke richtlijnen gelaten. De provincies zullen hierin een eigen gedragslijn volgen.

Handreiking Detailhandel (2006)

In maart 2006 heeft de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) naar aanleiding van de Nota Ruimte een handreiking Detailhandel uitgebracht, waaruit onder meer blijkt dat het motto wordt gehanteerd 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Ook blijkt uit deze nota dat een te stringente bestemmingsplanregeling, zoals deze momenteel nog voorkomt in veel vigerende bestemmingsplannen, voorkomen moet worden. In het bestemmingsplan dient evenwicht gevonden te worden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

3.2 { TC "" } Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland

Het streekplan 'Gelderland 2005' kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctionele gebied is beperkt.

In het streekplan wordt ingegaan op detailhandel en grootschalige voorzieningen. Compact samengevat wordt het volgende gesteld:

- de provincie wil ruimte bieden voor veranderingen in vraag en aanbod;
- voorwaarde is dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast; positie bestaande winkelgebieden heeft prioriteit;
- vernieuwing en uitbreiding detailhandel binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden, in overeenstemming met schaal, aard en functie;
- geen detailhandel in buitengebied (geen 'weidewinkels').

Voor wat betreft grootschaligheid en periferie geldt het volgende:

- grootschalige winkelveorzieningen in de regio worden geacommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties;
- grootschalige thematische voorzieningen, zoals leisure, passen, vanwege ruimtelijke aspecten, alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek.

Aanvullende uitgangspunten voor detailhandel op perifere locaties (grootschalig en/of specifieke vormen) zijn:

- alleen detailhandel die vanwege ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden;
- thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, mits bij bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden;
- geen detailhandel in voedings- en genotmiddelen perifeer;
- grootschalige detailhandel (> 1.500 m² bruto per winkel) met bovenlokale functie alleen aansluitend bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto.

Specifiek wordt ingegaan op een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure). Zo'n cluster kan alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken, bij knooppunten / centra met een bovenregionale functie en qua functie complementair aan bestaande winkelgebieden.

Per stedelijk netwerk (zoals de Stadsregio Arnhem-Nijmegen) wordt binnen het bundelingsgebied de mogelijkheid geboden één cluster van grootschalige detailhandel te vestigen, aan te wijzen in overleg met de afzonderlijke gemeenten. De Provincie Gelderland laat momenteel een herijking uitvoeren van het vigerende provinciale detailhandelsbeleid.

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft als uitwerking van het Streekplan een Regionaal Plan 2005-2020 opgesteld.

Regionaal plan 2005-2020

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

Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden. Dit leidt tot vier subdoelstellingen:

- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein, bus en de fiets beter met elkaar worden geïntegreerd.

- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.
- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Omtrent detailhandel heeft de Stadsregio het volgende bepaald:

In het 'Zoekgebied PDV A325 zone' komen drie locaties in aanmerking voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrije tijdsvoorzieningen te weten Gelredome, Aamse Poort en Ressen. Deze locaties zijn deels nodig in verband met verplaatsingen binnen het gebied (bijvoorbeeld de woonboulevard van Elden naar Gelredome en tuincentra van Elden en Elst naar de Aamse Poort), voor een ander deel gaat het om nieuw vestiging als gevolg van de groei van de bevolking in dit gebied.

Uitgangspunt bij de (her)ontwikkeling van de locatie Aamse Poort is het scheppen van optimale condities voor een kansrijke ruimtelijke ontwikkeling, zowel in termen van ruimtelijke kwaliteit als vastgoedontwikkeling.

De vestiging van bouwmarkten en tuincentra groter dan 1.000 m² b.v.o. of uitbreiding van bestaande vestigingen daarvan met meer dan 1.000 m² b.v.o. is alleen toegestaan als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio is aangetoond.

Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling in dit plangebied.

Tuin en Buitenleven

De Stadsregio heeft een visie omtrent 'Tuin en Buitenleven'. Deze visie is door het Dagelijks Bestuur vastgesteld. Een nadere toelichting hierop en op de visie die naar aanleiding daarvan geschreven is voor het plangebied, wordt gegeven in hoofdstuk 4.

3.3 { TC "" } Gemeentelijk beleid

Kadernota Visie op de Ruimte

In 2004 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Kadernota Visie op de Ruimte vastgesteld.

De Kadernota biedt:

- een landschappelijk en stedenbouwkundig referentiekader voor nieuwe ontwikkelingen en het toetsen van vragen van burgers en bedrijven, herzieningen van bestemmingsplannen, beoordeling van beleid van andere overheden en inbreng in het te herziene regionale structuurplan;
- de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven;
- een handleiding voor de toepassing van die criteria.

De Kadernota vormt samen met andere beleidsstukken zoals de Woonvisie, het sociaal-economisch beleid, groenstructuurplannen en landschapsvisies, een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Er zijn twee uitgangspunten die van belang zijn voor de Kadernota. Deze uitgangspunten hebben een verdergaande strekking dan alleen deze Kadernota en hebben ook voor ander gemeentelijk beleid gevolgen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- inbreiding voor uitbreiding; binnen de gemeente Overbetuwe zal, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her)ontwikkeling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern.
- landelijkheid en stedelijkheid; de gemeente Overbetuwe ligt tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. In dit gebied wordt gestreefd naar een grotere mate van stedelijke bundeling binnen de Stadsregio. De nadruk ligt op de ontwikkeling van nationale en bovenregionale economische ontwikkeling. De druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling verder vorm te geven in het oostelijke deel van de gemeente, is dan ook zeer groot. Vanuit deze regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie etc. De grens van het te verstedelijken gebied ligt ten noorden en ten westen van Elst.

Gezien de ligging van Elst binnen de stedelijke zone, is er rondom Elst veel ruimte voor toekomstige woningbouw met een stedelijk karakter en regionale bedrijventerreinen.

4. PLANBESCHRIJVING { TC "" }

4.1 { TC "" }Visie op de Aamse Poort

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat bekend is als de Aamse Poort. Voor de Aamse Poort is een visie² opgesteld over de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in de zone A325 van de Stadsregio. Daarin wordt de Aamse Poort aangewezen als één van de drie locaties die in aanmerking komen voor grootschalige/perifere detailhandel. In deze visie wordt aangegeven dat de verplaatsing en vergroting van de Intratuin Elst en de ontwikkeling van voorzieningen (bijvoorbeeld leisure/PDV) aan de randen van de Aamse Plas door de gemeente en marktpartijen wordt nagestreefd. Tuincentra in het middengebied van het KAN worden bij voorkeur verspreid (op perifere c.q. randlocaties) ingepast.

Naar aanleiding van deze visie is de gemeente Overbetuwe in gesprek geweest met de Stadsregio over de mogelijkheden om de Aamse Poort te ontwikkelen binnen het thema 'Tuin en Buitenleven'. Naar aanleiding daarvan is een visie³ opgesteld over het programma en het concept dat denkbaar en realistisch is bij de ontwikkeling van een themacentrum Tuin en Buitenleven op de locatie.

De positieve aspecten en kansen van het plangebied zijn als volgt:

- de meest centrale plek in de regio, als zodanig ook al lang bekend;
- een goede positie voor een thematische tuin- en groenontwikkeling, gelet op het spreidingspatroon van de grotere tuincentra in de Stadsregio;
- voldoende capaciteit (m²) in het plangebied;
- mits wordt voldaan aan de aspecten kwaliteit, onderscheidend, unieke ambiance, en dergelijke is er sprake van een relatief groot potentieel verzorgingsgebied; de kracht bepaalt de reikwijdte;
- kansrijke aanknopingspunten door aanbod op De Aam en niet in het minst door het (activiteiten)programma in Park Lingezen.

De plek is goed en het plangebied groot genoeg. Maar dat alleen is niet voldoende. Andere belangrijke randvoorwaarden zijn:

- een uniek, samenhangend en geïntegreerd concept met een bijzondere uitstraling en invulling, opgezet in de lijn van de ondernemingsstrategie van de betrokkenen (bottom-up); niet conflicterend met andere ontwikkelingen in de Stadsregio;

² Knooppunt Arnhem-Nijmegen, Analyse ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel zone A325, BRO, november 2004.

³ Gemeente Overbetuwe, 'Tuin en Buitenleven', een themacentrum op de Aamse Poort te Elst, BRO, juli 2006.

- een goede zichtbaarheid, bereikbaarheid inclusief parkeren en een op de planlocatie afgestemde infrastructuur;
- gebruiken van bestaande gebouwen als bijzonder element, functionele inpassing in het concept en zodanige opvallende architectonische uiting, dat dit de locatie markeert (de glazen kathedraal), ook richting de A325;
- samen met een markering door hoogte en invulling van de huidige Intratuinlocatie betekent dit een accentuering van de Elst-entree aan de A325.

Centraalstelling thema: Tuin en Buitenleven als leidraad

Het heeft de voorkeur het thema zoveel mogelijk helder te houden, waardoor de juiste beeldvorming, sfeer / ambiance en herkenbaarheid (uniek en bijzonder) in het marktgebied worden bewerkstelligd. Dit wil zeggen het accent op een groene en transparante invulling in plaats van te veel 'stenigheid'. Een oase in belevingskwaliteit met naadloze overgangen tussen recreatief winkelen / kopen en verblijven / verpozen. Een dergelijk concept wijkt bijvoorbeeld wezenlijk af van Intratuin Graafstaete (Duiven) waar men zich eerder waant op forse afdelingen van een warenhuis. Eigen identiteit en ambiance zijn van wezenlijk belang in het kader van een zich onderscheidende aanbodconcentratie.

Hoofddlijnen programma

De basis van het programma is een daadwerkelijk groen tuincentrum. De inbreng van veel groen, ook in volume, ten behoeve van de gewenste belevingskwaliteit, zal en kan meer ruimte vragen dan de 7.000 à 9.000 m² die gangbaar zijn voor een tuincentrum. In aangrenzende gebouwen en overlopend in het geïntegreerde concept vinden branchegenoten en passende functies een plek zoals (op hoofddlijnen):

- tuingerelateerde ambachten en producten;
- tuinschuren (hoogwaardig), priëlen, en dergelijke;
- tuinontwerp / -architectuur, beeldhouwen;
- bijzondere elementen in de vorm van bijvoorbeeld horeca en in afstemming met de ontwikkeling van Park Lingezegen.

Voor wat betreft horeca geniet een (of meer) solitair functionerende zaak (zaken) de voorkeur. Bijvoorbeeld een restaurant dat inspeelt op de dagconsument / bezoeker (winkelondersteunende horeca) en ook een avondfunctie kan vervullen.

Uitwerking programma

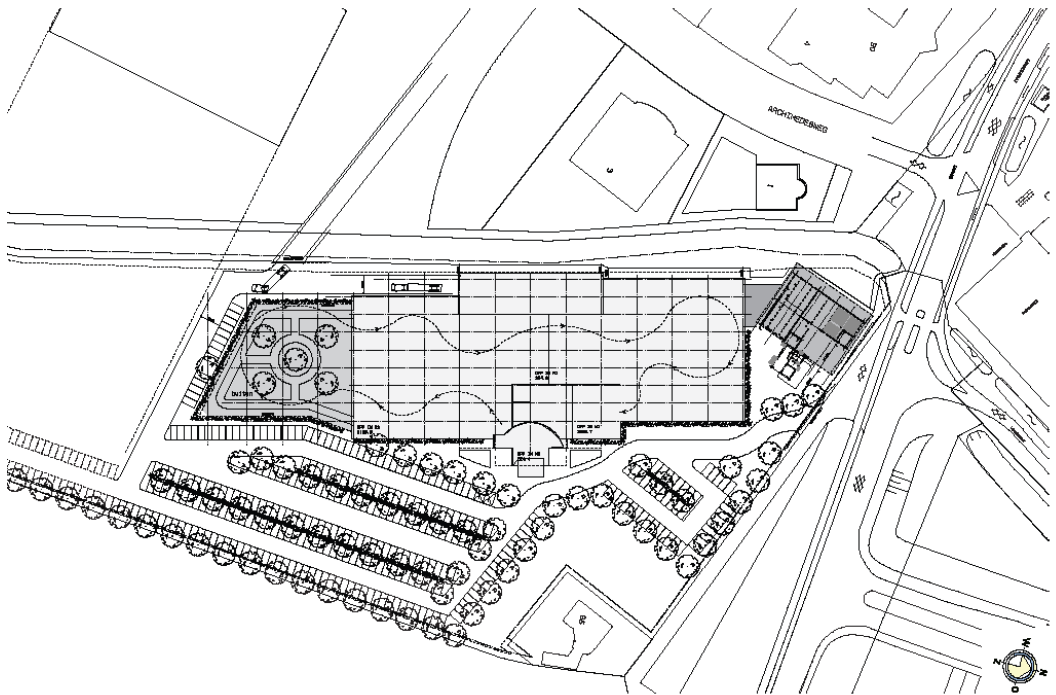
Een tuincentrum in de beoogde opzet met omgevings- en belevingskwaliteit wordt geraamd op ca. 10.000 à 12.000 m² bvo. Samen met infrastructuur, parkeren, bevoorrading en inpassing van elementen e.d. vraagt dit een grondoppervlak van ca. 2,0 à 2,5 ha. Binnen het plangebied resteert dan bruto ca. 1,0 à 1,5 ha. voor invulling welke nog opgesplitst moeten worden over detailhandel, horeca en dienstverlening en wellicht zelfs productie/ambacht.

Overzicht globaal programma (begane grond)

Tuincentrum	10.000 - 12.000 m ² bvo
Overige functies	10.000 - 12.000 m ² bvo
Bijvoorbeeld:	
• detailhandel	8.000 – 10.000 m ² bvo
• horeca	ca. 1.000 m ² bvo
• dienstverlening	ca. 500 m ² bvo
• productie/ambacht	ca. 500 m ² bvo
Totaal	20.000 – 24.000 m ² bvo

Het definitieve programma is mede afhankelijk van eventueel gemeenschappelijk gebruik van parkeerplaatsen, gecombineerd ruimtegebruik en relatie van aanbieders met het tuincentrum (zoals priëlen, tuinschuren, e.d., ingepast in de tuincentrumomgeving).

Het bovenstaande globale programma is opgenomen in de visie 'Tuin en Buitenleven'. Deze visie is geschreven voor een groter gebied dan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het uiteindelijke programma van Intratuin is dan ook niet geheel in overeenstemming met het bovenstaande. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op het programma binnen het plangebied.



4.2 Ontwikkelingen in het plangebied

In het plangebied is bruto ca. 36.000 m² beschikbaar voor invulling. Dit is inclusief infrastructuur en parkeren. De bestaande Intratuin, aan de overzijde van de Aamsestraat, zal gesloten worden. Deze locatie zal worden herontwikkeld en daarmee een nieuwe functie krijgen. Daarbij blijft het mogelijk op deze locatie eveneens een tuincentrum te exploiteren.

De Intratuin zal voor de verkoop binnen en het magazijn een vloeroppervlakte van circa 7.700 m² nodig hebben. Daarbij wordt een gedeelte (circa 2.000 m²) voorzien van een tweede laag. De bebouwing wordt in het noordwestelijke deel van het plangebied gerealiseerd. Voor de verkoop buiten zal aan de zuidelijke kant van het gebouw een oppervlakte van circa 2.100 m² worden ingericht.

Daarnaast wordt de bestaande vervallen boerderij opgenomen in het plan. Dit gebouw wordt gerenoveerd en er wordt een 'kas' omheen gebouwd. Deze bebouwing zal ruimte bieden aan een horecagelegenheid. In principe hoort deze horecagelegenheid bij de Intratuin, maar zal ook buiten de openingstijden van de Intratuin zelfstandig opereren.

Er worden circa 450 parkeerplaatsen in het oostelijke deel van het plangebied voorzien. Bomenrijen worden tussen parkeerplaatsen aangelegd, deze verdelen het terrein in gelijke 'ruimten'. Een looppad, gemarkeerd met een bijzonder bestratingsmateriaal, loopt door de parkeervakken heen en biedt een 'vrije doorgang' voor voetgangers naar de hoofdentree.

Onderdeel van dit plan is een verkeerscirculatie rond de nieuwe Intratuin. Hierbij rijdt het verkeer vanaf de Aamsestraat de inrit van het perceel van de Intratuin op. Bij de aansluiting op de Aamsestraat is de korte afstand tot de op- en afrit A325 een aandachtspunt. Om problemen te voorkomen rijden bezoekers vanaf de A325 door tot een nieuwe rotonde bij de Archimedesweg en keren daar. Gezien de korte afstand is deze keerbeweging niet problematisch.

Het verkeer verlaat het Intratuin-terrein aan de zijde van de Nijverheidsweg/Archimedesweg. Zo ontstaat een logische, begrijpelijke en verkeersveilige verkeerscirculatie over het parkeerterrein van de Intratuin. De scheiding van het inkomende en uitgaande verkeer voorkomt dat bij drukte congestie bij de toegang tot het parkeerterrein ontstaat.

In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op het verkeersonderzoek dat in het kader van de voorgestane ontwikkeling uitgevoerd is.



5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING { TC "" }

5.1 { TC "" }Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, archeologische en cultuurhistorische waarden, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.2 { TC "" }Distributie planologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd⁴ om meer inzicht te krijgen in de distributieve mogelijkheden voor een uitbreiding van tuincentra in het marktgebied Elst en omgeving. Daarnaast wordt een inzicht gegeven in de effecten van de beoogde verplaatsing op de detailhandelsstructuur. Hierna volgt de conclusie van dit onderzoek, de gehele rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

De plannen van Intratuin passen binnen de actuele trends en ontwikkelingen in de sector. Toevoeging van een modern, grootschalig tuincentrum aan het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied draagt hiermee bij aan dynamiek en vernieuwing in de branche.

Ten aanzien van de nieuwe locatie van Intratuin Elst kan gesteld worden dat die voor het functioneren van het tuincentrum gunstig is (goede bereikbaarheid en zichtbaarheid vanaf de A325 / Aamsestraat). Vanuit het regionaal beleid van de stadsregio Arnhem-Nijmegen past de verplaatsing van Intratuin naar de planlocatie binnen het beleid.

Elst-centrum is het hoofdwinkelcentrum van Elst en het belangrijkste koopcentrum voor inwoners uit de omliggende dorpen. Het centrum heeft een sterk modisch aanbod. Het aanbod plant en dier is daarentegen beperkt. Een verplaatsing en uitbreiding van Intratuin zal naar verwachting van BRO niet of nauwelijks gevolgen heb-

⁴ Overbetuwe, DPO marktmogelijkheden tuincentra Elst (203x00620.053476_2). BRO, 10 juli 2009.

ben voor het functioneren van de winkels in de branche plant en dier in het centrum van Elst.

Mogelijk zal het vernieuwde tuincentrum op deelassortimenten iets meer gaan concurreren met bepaalde centrumwinkels, maar nergens in Nederland is gebleken dat de modernisering van tuincentra heeft geleid tot negatieve effecten op het functioneren van hoofdwinkelcentra. Hierbij speelt mee dat een grootschalig modern tuincentrum een groot verzorgingsbereik heeft en dus relatief veel bezoekers van verder weg trekt. Via combinatiebezoek kan een hoofdwinkelcentrum hier ook van profiteren. Dat geldt zeker voor Elst, waar er sprake is van een rechtstreekse verbinding tussen de Intratuinlocatie en het centrum. Overigens kunnen ook de op het bedrijventerrein De Aam aanwezige winkels profiteren van de extra trekkracht van de vernieuwde Intratuin.

Niet onbelangrijk is dat het centrum van Elst zich door haar sfeervolle, dorpse karakter en aanwezigheid van zelfstandige zaken sterk onderscheidt van de winkelcentra in de omringende stedelijke nieuwbouwwijken. Juist hierdoor kan het winkelaanbod in Elst-centrum profiteren van de bevolkingsgroei in het middengebied. Het perspectief voor het centrum en de daar aanwezige winkels is dus goed, en de vergroting van Intratuin doet daar niets aan af.

In meer algemene zin draagt de verplaatsing van de Intratuin bij aan het verhogen van de attentie- en attractiviteitswaarde van een van de belangrijkste entrees van Elst: er komt een nieuwe, bijzonder vormgegeven zaak en tegelijkertijd wordt de nu minder fraaie locatie herontwikkeld. Op deze wijze wordt Elst als koopcentrum beter op de regionale kaart gezet, en ook daar kan Elst-centrum van profiteren.

In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrchting van de voorzieningenstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een initiatief een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwrchting. Concreet gaat het om een onaanvaardbare afname van de in een verzorgingsgebied aanwezige variatie in het aanbod van een bepaalde branche. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuze mogelijkheden. Als door de toevoeging van een winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de differentiatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Aangezien het bij de Intratuin in Elst gaat om een verplaatsing van een bestaand tuincentrum over korte afstand in combinatie met een uitbreiding en er bovendien sprake is van voldoende distributieve ruimte, zal er dus geen sprake kunnen zijn van duurzame ontwrchting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verplaatsing en modernisering van Intratuin een versterking van het tuincentrumaanbod in het middengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen betekent. Dat aanbod is sinds de sluiting van Intratuin Elden beperkt, en de huidige Intratuin Elst is relatief klein en verouderd. Er is bovendien voldoende marktruimte in het onderzoeksgebied aanwezig voor de modernisering van dit tuincentrum. Van negatieve effecten op de voorzieningenstructuur in de branche plant en dier zal daarom geen sprake zijn. Naar de inschatting van BRO zullen de effecten voor de detailhandelstructuur van Elst als geheel per saldo ook positief zijn: het centrum en het PDV aanbod op de Aam zullen direct via combinatiebezoek kunnen profiteren van het extra bezoek dat de nieuwe Intratuin zal gaan trekken, en indirect door de toegenomen (naams)bekendheid van Elst als koopcentrum.

5.3 { TC "" }Verkeer en parkeren

Verkeer

In verband met de nabijheid van meerdere kruispunten en een fietsoversteek is er sprake van een complexe verkeerssituatie. Daarom is de verkeerstechnische inpassing nader uitgewerkt in een verkeersonderzoek.⁵ Daarmee wordt een verkeersveilige en adequate inpassing worden gegarandeerd. Hierna volgt de conclusie van dit verkeersonderzoek, de gehele rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De verkeersdruk op de Aamsestraat verandert niet wezenlijk door de nieuwe vestiging van Intratuin, feitelijk steekt Intratuin de weg over van de bestaande naar de nieuwe locatie. Het verkeer op de Aamsestraat groeit wel door andere ontwikkelingen.

Door het eenrichtingscircuit op het Intratuin-terrein is de kans op wachtrijen op de Aamsestraat effectief geminimaliseerd. Een rotonde bij de Archimedesweg en een rijbaanscheiding in de Aamsestraat zorgt ervoor dat bezoekers van de Intratuin vanaf de A325 moeten doorrijden tot de rotonde en daar keren. Door middel van deze middenscheiding en rotonde ontstaat een goede verkeersafwikkeling op de Aamsestraat. De verkeersafwikkeling op de aansluiting van de A325 wordt in dat geval niet beïnvloed door de toegang van de Intratuin.

Los van de vestiging van Intratuin dient er op dit moment al een ruimtereservering te worden gedaan langs de Aamsestraat om een toekomstige aanpassing van de aansluiting van de A325 mogelijk te maken.

⁵ Aansluiting Intratuin Elst, toelichting bij ontwerp, gemeente Overbetuwe (kenmerk OBT035/Vnj). Goudappel Coffeng, 11 maart 2009.

Parkeren

Er worden circa 450 parkeerplaatsen in het oostelijke deel van het plangebied voorzien. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de CROW-parkeerrichtlijnen die de gemeente hanteert.

5.4 { TC "" }Geluidhinder

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan.

Er is door Peutz BV een akoestisch onderzoek⁶ verricht naar de geluidimmissie in de directe omgeving van het plangebied ten gevolge van de geprojecteerde inrichting van Intratuin. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de verstrekte gegevens, aangevuld met ervaringsgegevens, is een rekenmodel opgesteld. Met behulp van dit rekenmodel is de geluidimmissie in de directe omgeving berekend.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden gesteld dat ter plaatse van de meest nabijgelegen woning langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus optreden van ten hoogste 45 dB(A) in de dagperiode, 42 dB(A) in de avondperiode en lager dan 30 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt in alle periodes (ruimschoots) voldaan aan de normaliter te hanteren grenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de meest nabij de inrichting gelegen woning waarden worden berekend van ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode, 61 dB(A) in de avondperiode en 51 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt in alle periodes voldaan aan de normaliter te hanteren grenswaarden.

Betreffende het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals genoemd in de Circulaire van VROM d.d. 29 februari 1996 ('Schrikkelcircularre').

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de inrichting van Intratuin te Elst.

⁶ Akoestisch onderzoek met betrekking tot de geprojecteerde inrichting van Intratuin aan de Aamsestraat te Elst, rapportnummer F 18634-1. Peutz bv, 6 december 2007.

5.5 Bedrijven en milieuzonering { TC "" }

5.5.1 Algemeen { TC "" }

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁷ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.5.2 { TC "" } { TC "" } Bedrijven en milieuzonering van de VNG

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Deze bedrijven leveren geen belemmering op voor de nieuwe Intratuin. Wat echter wel van belang is, is de invloed die de te realiseren Intratuin zal hebben op de woningen die in de omgeving aanwezig zijn. Op basis van de door VNG opgestelde lijst kan dit bedrijf gelijk worden gesteld met 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI-code 5246/9). Daarmee valt het bedrijf onder de categorie 2 en moet in principe een afstand van 30 meter in acht worden genomen.

Het plangebied ligt echter aangrenzend aan de perceelsgrens van de woning aan de Aamsestraat 96. De meest nabijgelegen parkeervoorzieningen die binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden, bevinden zich op een afstand van circa 20 meter van de perceelsgrens van de woning. De afstand van de perceelsgrens van de woning tot de bebouwing binnen het plangebied zal circa 40 meter bedragen.

⁷ VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2007.

Aangezien geluid de bepalende factor voor de indicatieve afstand in de VNG-lijst is, is om te bepalen of er daadwerkelijk bedrijfshinder voor de omwonenden zal ontstaan, een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.2). Daaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de grenswaarden waardoor er na realisering van de Intratuin nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden aan de Aamsestraat 96. Dit komt, naast het feit dat de parkeervoorzieningen en de bebouwing zich op enige afstand van de perceelsgrens van de woning bevinden, doordat de locatie voor laden en lossen zich op een zo groot mogelijke afstand van de woning bevindt en de installaties voornamelijk inpandig gesitueerd zijn.

De indicatieve afstand die in de door VNG opgestelde lijst is opgenomen, hoeft gezien het akoestisch onderzoek niet in acht te worden genomen. Er zijn voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van het bedrijfspand met bijbehorende voorzieningen.

5.6 { TC "" }Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Verkennd bodemonderzoek 2002

Er heeft dan ook een verkennd bodemonderzoek⁸ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft Grontmij een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie De Aam-Zuid 4&5 te Elst. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI, oktober 1999). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet

⁸ Verkennd bodemonderzoek De Aam-Zuid 4&5 te Elst (projectnummer 1207791). Grontmij, 21 januari 2002.

worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper, nikkel, zink, DDT/DDD/DDE en minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen, xylenen en tetrachlooretheen aangetroffen. Het slib in de watergang wordt ingedeeld in respectievelijk klasse 1 en 2. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie. Wel dient opgemerkt te worden dat plaatselijk puinverhardingen zijn aangetroffen. Deze verhardingen zijn met name in de (directe) omgeving van de aanwezige bebouwing aangetroffen. In overleg met de opdrachtgever zijn de puinverhardingen in onderhavig onderzoek niet onderzocht. Derhalve is een aanvullend (asbest-) onderzoek ter plaatse van deze puinverhardingen noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat eventueel vrijkomende grond niet zonder meer mag worden hergebruikt. Voor nadere informatie wordt geadviseerd contact op te nemen met het bevoegd gezag in het kader van het bouwstoffenbesluit (Gemeente Overbetuwe).

Verkennd onderzoek naar asbest

Er is op 12 september 2003 door Peeters Asbestresearch BV een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest c.q. asbestverdachte materialen. Daarnaast is gevraagd om een verkennd onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem uit te voeren.⁹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Slechts in één van de vijf proefsleuven is een overschrijding van de interventiewaarden geconstateerd. In monster M09 sleuf III is 1140 mg/kg aangetroffen, tevens is daar tijdens het graven van de proefsleuf in de bovenlaag visueel asbest aangetroffen. Het asbest bevond zich niet in de puinverharding maar in de toplaag daarboven. Bij bestudering van de naastgelegen kippenschuur constateerde men dat op de schuur nabij proefsleuf III de ABC golfplaten gedeeltelijk vervangen zijn.

Hieruit concluderen we dat het asbest in proefsleuf III afkomstig is van de oude dakplaten van de kippenschuur die daar na een (storm)schade zijn terechtgekomen. En dat de asbestvervuiling beperkt van omvang is.

⁹ Onderzoek Aamsepoort, Aamsestraat 94 te Elst (rapportnummer 03.19). Peeters Asbestresearch BV, 16 september 2003.

Ongeacht deze toetsingswaarden, welke zijn bepaald in het licht van gevaren voor mens en milieu, is het met name het standpunt van de opdrachtgever dat van belang is.

Gezien het voornemen de locatie te herinrichten en een bestemmingswijziging door te voeren, zal de grond geroerd gaan worden waardoor een saneringsurgentie ontstaat. In het kader van de bouwvergunning zal worden aangegeven hoe dit wordt opgelost. Dit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek 2007

Grontmij Nederland BV heeft, op basis van het hierboven beschreven vooronderzoek, een verkennd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Aamsestraat 94 Elst.¹⁰ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Overig terreindeel (agrarischem perceel)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen moet worden, omdat in de grond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan nikkel is aangetroffen en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan arseen.

Echter gezien de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater is er geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese.

Erf

De voor het erf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' moet voor wat betreft het asbest aangenomen worden, omdat plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan asbest zijn aangetroffen. Voor wat betreft de chemische parameters moet de hypothese strikt genomen ook aanvaard worden, omdat in de grond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. Echter gezien de aangetroffen licht verhoogde gehalten is er voor wat betreft de chemische parameters geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese.

¹⁰ Verkennd bodem- en asbestonderzoek Aamsestraat 94 te Elst (projectnummer 229518). Grontmij Nederland bv, 18 april 2007.

Voor wat betreft het asbest is de verontreiniging middels het voorgaand- en onderhavig onderzoek voldoende afgeperkt. Aanbevolen wordt om de sterk met asbest verontreinigende puinverharding te saneren. Omdat sprake is van een asbestweg in de zin van de AMvB asbestwegen is de VROM-inspectie bevoegd gezag. Voorafgaand aan de sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld welke ter goedkeuring aan VROM-inspectie dient te worden voorgelegd. Sanering kan geschieden door het verwijderen van het materiaal of door het aanbrengen van duurzame verhardingslaag. Tevens wordt aanbevolen, om het asbestverdachte materiaal dat aan het maaiveld is aangetroffen, door middel van handpicking te saneren.

Voor het puin dat niet of slechts licht verontreinigd is met asbest geldt geen saneringsplicht. Wel dient rekening gehouden te worden dat plaatselijk mogelijk asbest aanwezig is wat in onderhavig onderzoek niet naar voren is gekomen, onderhavig onderzoek blijft slechts een steekproef. Mede hierdoor en het feit dat de locatie wordt heringericht, wordt aanbevolen om het puin te verwijderen. Hierbij wordt aanbevolen, om dit materiaal eerst op de locatie te zeven, om zo min mogelijk materiaal te hoeven afvoeren. Indien dit materiaal op locatie gezeefd wordt, dient dit wel onder asbestcondities uitgevoerd te worden, omdat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan asbest aanwezig zijn.

5.7 { TC "" }Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen bekend die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de Intratuin.

5.8 { TC "" }Archeologische en cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig die bescherming middels de Monumentenwet genieten. Ook tast de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aan.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een hoge indicatieve archeologische waarde waardoor archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in november 2001 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd

ten behoeve van de realisatie van de toekomstige bedrijventerreinen Aam Zuid 4, Aam Zuid 5 en het terrein Aam Zuid 6.¹¹

Het plangebied voor de Intratuin beslaat een gedeelte in het noorden van het onderzoeksgebied uit het hierboven genoemde onderzoek en dit kan zodoende volstaan voor onderhavig bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de AAI voor de bedrijventerreinen Aam Zuid 4, Aam Zuid 5 en het terrein Aam Zuid 6 blijkt dat in het onderzoeksgebied (met uitzondering van de bebouwde terreinen en gegraven sloten) geen grootschalige bodemverstoringen voorkomen. Er is sprake van een relatief intact (fossiel) rivierlandschap. De tijdens het booronderzoek vastgestelde geologische opbouw stemt goed overeen met hetgeen werd verwacht op basis van het bureauonderzoek: zandige holocene beddingafzettingen op geringe diepte (gemiddeld 1,25 m –Mv) en enkele restgeulen in het zuidelijke gedeelte. Ondanks de hoge archeologische verwachting zijn tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen aangetroffen voor de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in het onderzoeksgebied.

Op grond van de resultaten wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van archeologie gelden geen beperkende maatregelen met betrekking tot de geplande bouwwerkzaamheden. Wel heeft de gemeente aangegeven, dat een archeoloog de graafwerkzaamheden moet begeleiden.

5.9 { TC "" }Explosieven

Op de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied de indicatie 'hoge verwachting' voor explosieven. Zodoende dient een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden.

Historisch onderzoek 2003

Saricon heeft een historisch onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.¹² De locatie voor dit onderzoek betreft de bestemmingsplannen Merm en Aam deel 4 en 5, gelegen ten westen van de A325 en ten zuiden en oosten van de huidige bebouwing van Elst.

¹¹ Bedrijventerreinen Aam Zuid 4, Aam Zuid 5 en terrein Aam Zuid 6, gemeente Overbetuwe; een aanvullend archeologische inventarisatie (AAI) (rapport 769). RAAP Archeologisch Adviesbureau, maart 2002.

¹² Historisch onderzoek Gemeente Overbetuwe – Elst – Merm en Aam. Saricon, 25 februari 2003.

Het noordelijke deel van het plangebied van dit onderzoek betreft het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij is het bebouwde gebied rondom Aamsestraat 94 niet onderzocht.

Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien de interpretatie van de luchtfoto's, de bombardementgegevens en de uit de literatuur verkregen gegevens, wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als zijnde hoog verdacht.

Geconcludeerd moet worden dat er naar alle waarschijnlijkheid nog niet ontplofte projectielen in het gebied binnen de bestemmingsplanbegrenzing aangetroffen kunnen worden. Er dient rekening gehouden te worden met blindgangers als gevolg van bombardementen en munitie welke achtergebleven is na de diverse gevechtshandelingen.

Gezien de feiten zoals omschreven, bestaat er het gerede vermoeden dat er nog niet ontplofte explosieven in het onderzoeksgebied kunnen zitten.

Aanvullende evaluatie 2004

Naar aanleiding van bovenstaand onderzoek is een aanvullende evaluatie opgesteld om meer inzicht te krijgen in de problematiek.¹³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Tijdens de normale graafwerkzaamheden is de kans aanwezig dat een projectiel niet wordt gezien en met de afgegraven grond elders gebracht wordt. De kans dat een projectiel alsnog tot ontploffing komt tijdens dit ontgraven of transport is zeker aanwezig.

Daarom adviseert Saricon de gelokaliseerde significante anomalieën te identificeren en te verwijderen, waarna zekerheid kan worden gegeven over de aard en herkomst van de objecten. Het aantal objecten per werkbaar vak van 25 x 50 meter is dusdanig dat gesproken kan worden van een zwaar verstoord veld. Nadat deze anomalieën verwijderd zijn, is het terrein geschikt voor verdere ontwikkelingen. Deze werkzaamheden zullen in het kader van de bouwvergunning worden uitgevoerd voordat de graafwerkzaamheden plaatsvinden.

¹³ Aanvullende evaluatie Gemeente Overbetuwe, locatie Aam 6. (72128). Saricon, 20 februari 2004.

5.10 Watertoets { TC "" }

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Beleid Riolering en Waterkwaliteit 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' en de 'Beleidsregels Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

- streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;
- streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).
- het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden minder geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;
- het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagst zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomen);
- natuurlijk peilbeheer;

- voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

Kenmerken watersysteem¹⁴

Oppervlaktewater

Aan de westzijde van het plangebied loopt A-watergang 39. Deze watergang is in beheer bij het waterschap. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een greppel. De A-watergang heeft een bodembreedte van 2,80 meter en een diepte van 2,75 meter. De taluds zijn 1:1,5. Er wordt een streefpeil gehanteerd van 7,90 m +NAP, maar omdat de locatie bovenstrooms in het peilgebied ligt moet rekening gehouden worden met een peil van 8,10 m +NAP.

Ten zuiden van het plangebied is de Aamse Plas gelegen met een peil van ongeveer 7,95 m +NAP. De verwachting is dat deze plas eind 2009 gesaneerd wordt en een waterbergende functie krijgt.

Bodem

De maaiveldhoogte in het gebied varieert van 8,9 m + NAP tot 9,70 m +NAP. In het noorden ligt het maaiveld het hoogst, de boerderij heeft een bouwpeil van circa 10,20 m +NAP. Langs de A-watergang is het laagst gelegen.

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit zware zavel en lichte klei. Uit boringen blijkt dat vanaf het maaiveld tot een diepte van 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld zware zavel tot lichte klei voorkomt met een geschatte doorlaatfactor van 0,05 tot 0,3 m/dag. Onder deze laag bevindt zich over het algemeen een zeer kleiarne zandlaag met een goede doorlatendheid van gemiddeld 3 tot 15 m/dag. In het noordwesten en zuidoosten van het plangebied komen echter minder goed doorlatende lagen voor.

¹⁴ Bron: Grontmij, Aamse Poort Bodemkundig, hydrologisch en geotechnisch advies, 1 juli 2003.

Grondwater

Aan de hand van de peilbuizen van TNO ten noorden van het plangebied is een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald van 8,10 m +NAP en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 7,4 m +NAP. Voor het plangebied kan worden uitgegaan van maatgevende grondwaterstand van 8,20 m +NAP. De stroming van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is noordwestelijk gericht.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen bestaan uit de vestiging van een Intratuin met de benodigde parkeervoorziening op de locatie 'Aamse Poort' te Elst. In de huidige situatie is het plangebied grotendeel onverhard. De boerderij in het noordwesten van het plangebied blijft staan en wordt geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. De rijwegen tussen de parkeerplaatsen en de toegang worden uitgevoerd in asfalt, in verband met de berijdbaarheid met winkelwagentjes. De parkeervakken aan de randen worden uitgevoerd met grastegels, voor de overige parkeervakken en verharding zal een waterdoorlatende verharding toegepast worden.

Door de toename van de verharding zal het hemelwater versneld tot afvoer komen. Om de oorspronkelijke landelijke afvoer niet te overschrijden, moet het hemelwater vastgehouden worden.

Uit gesprekken met het waterschap is naar voren gekomen dat het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein geborgen dient te worden. Dakwater mag rechtstreeks op oppervlaktewater geloosd worden, het water afkomstig van de parkeerplaatsen en wegen moet via een bodempassage of zuiveringsvoorziening geleid worden in verband met mogelijke verontreinigingen.

Voor de toegang wordt een duiker in de bestaande A-watergang aangelegd. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen deze duiker, mits deze voldoende doorstroming heeft. De dimensionering van de duiker zal voldoen aan de eisen van het waterschap. Een verdere uitwerking volgt bij de aanvraag van de keurontheffing.

Om voldoende drooglegging te garanderen, wordt het maaiveld opgehoogd met een laag van geelzand en steenpuin.

Berging van hemelwater

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes van de toekomstige verharding en de benodigde berging weergegeven. Voor het berekenen van de benodigde berging is uitgegaan van een neerslaggebeurtenis met een kans van voorkomen van 1 keer per 10 jaar. De benodigde berging bedraagt 436 m³/ha verharding.

	Oppervlakte verhard	Benodigde berging
Bestaande bebouwing	585 m ²	-
Bebouwd oppervlak (Intratuin)	8990 m ²	392 m ³
Asfalt/ rijwegen	6200 m ²	270 m ³
Grastegels	1905 m ²	42 m ³ *
Verharding overige parkeerplaatsen (geoklinkers)	5755 m ²	188 m ³ **
Totaal	23435 m²	892 m³

* Grastegels worden voor 50% verhard gerekend

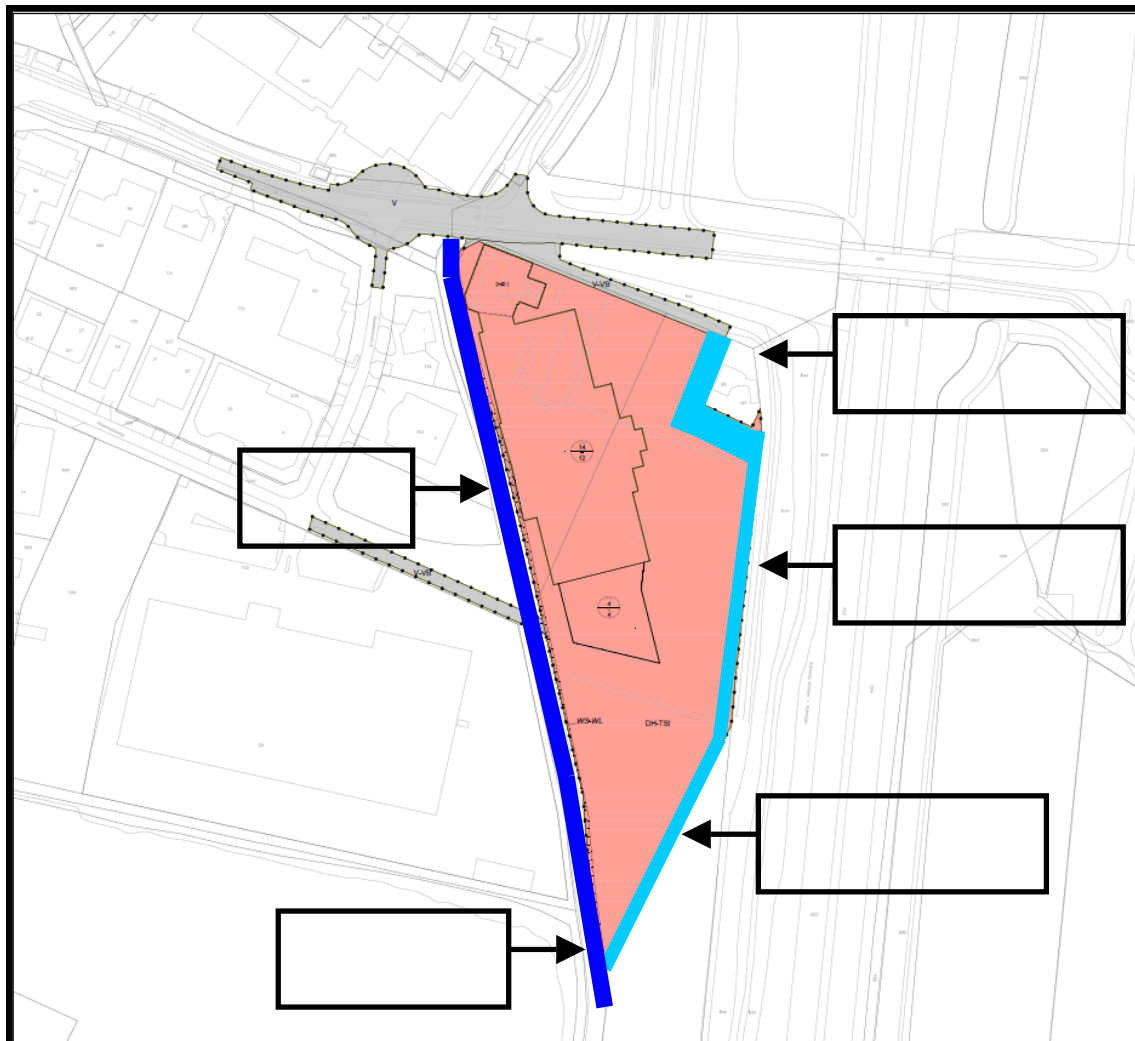
** Geoklinkers worden voor 75% verhard gerekend

Het hemelwater wordt oppervlakkig geborgen. Uitgegaan wordt van een peilstijging van 30 cm. De berging vindt plaats in een waterpartij rond de woning aan de Aamseweg 96, een greppel langs de oostzijde van het terrein en een watergang aan de zuidzijde. Voor de robuustheid van het systeem worden alle bergingsvoorzieningen met elkaar verbonden en aangesloten op de bestaande A-watergang ten westen van het plangebied.

In onderstaande tabel is de capaciteit van de verschillende bergingsvoorzieningen weergegeven. Daarna volgt per onderdeel een korte toelichting.

Onderdeel	Berging
Waterpartij rondom woning Aamseweg 96	392 m ³
Watergang oostzijde	234 m ³
Waterpartij perceel zuidkant	266 m ³
Totale berging	892 m³

Principeschets hemelwaterberging



A-watergang

De bestaande A-watergang blijft behouden en langs de watergang blijft een pad van 4 meter beschikbaar voor het plegen van onderhoud. Hierbinnen zal geen bebouwing plaatsvinden, want het bouwvlak is geheel buiten deze onderhoudsstrook gepositioneerd.

De beschermingszone welke als dubbelbestemming is opgenomen op de verbeelding, is bedoeld om deze onderhoudszone voor de watergang te waarborgen. Omdat deze niet noodzakelijk is bij beduikerde delen van de watergang, is hier geen dubbelbestemming opgenomen. Op de afbeelding op de volgende pagina is te zien waar de A-watergang loopt, inclusief de beduikerde delen.



Waterpartij rondom woning Aamseweg 96

Rondom de woning aan de Aamseweg 96 komt een waterpartij. Vanaf de parkeerplaats komt een berm van 50 cm. Uitgaande van een drooglegging van 1 meter en een talud van 1:2 is het oppervlak op de waterspiegel 1126 m². Hier kan 392 m³ hemelwater geborgen worden. De waterpartij wordt gerealiseerd langs de zuid en westgrens van het woonperceel Aamseweg 96. Tussen de waterpartij en het woonperceel blijft enige ruimte over voor een groene afronding richting dit woonperceel.

Watergang oostzijde

Langs de oostkant van het plangebied wordt een greppel met een breedte van ca. 1,0 meter (gemeten op de waterspiegel) en een talud van 1:2 gegraven. Rekening houdend met een drooglegging van 1 meter, wordt deze watergang 7 meter breed (van insteek tot insteek). Ook hier wordt rekening gehouden met een horizontale berm van 50 cm vanaf de parkeerplaatsen. Bij een lengte van circa 200 meter kan in de greppel 180 m³ hemelwater geborgen worden.

Watergang zuidkant perceel

De resterende waterberging wordt gevonden in de vorm van een watergang langs de parkeerplaatsen aan de zuidkant van het plangebied en langs de zuidelijke toegangsweg. Deze watergang heeft een lengte van 140 meter en moet een breedte van 7,6 meter op de waterspiegel hebben om de resterende bergingsopgave (320 m³) op te lossen. Rekening houdend met een drooglegging van 1 meter en taluds van 1:2 is de totale breedte 11,6 meter (insteek tot insteek). Eventueel (toekomstig) aan te leggen parkeervoorzieningen in dit deel van het plangebied dienen minimaal 50 cm van de insteek van deze waterpartij te worden gesitueerd. Deze watergang heeft een verbinding met de A-watergang. Voor de aansluiting op de A-watergang is (aanvullend) een ontheffing van de Keur van het waterschap vereist.

De bergingsvoorzieningen zullen de status van B-watergang krijgen. Dit betekent dat de bergingsvoorzieningen onderhouden worden door de aanliggende eigenaar en er een zone van 1 meter aan weerszijde toegankelijk moet zijn. Hiervan is bij onderhavig initiatief sprake.

Toerit

Voor de toerit is het vereist om de bestaande A-watergang te kruisen. Hiertoe zal een duiker, conform de eisen van het waterschap moeten worden gerealiseerd in de A-watergang. Hiervoor is een ontheffing van de Keur van het waterschap vereist.

Riolering

Het afvalwater en hemelwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd. Alle watergeefpunten in het bedrijf en de kwekerij worden gevoed met hemelwater afkomstig van het dak. Het hemelwater afkomstig van de terreinverharding wordt middels kolken verzameld en ondergronds getransporteerd naar de bergingsvoorziening, evenals het restant van het dakwater. Het hemelwater afkomstig van de terreinverharding wordt voorgezuiverd door middel van de waterdoorlatende verharding. Hierdoor is de kwaliteit van het oppervlaktewater gewaarborgd.

Samenwerking met de waterbeheerder

In het voortraject is informatie uitgewisseld met waterschap Rivierenland. Het concept bestemmingsplan is per mail voorgelegd aan het waterschap. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan was er nog een aantal onduidelijkheden. Deze zijn nader toegelicht en verwerkt in de waterparagraaf.

Na overleg d.d. 1 april 2009 met gemeente en waterschap Rivierenland is de waterparagraaf aangepast. In de nieuwe waterparagraaf is rekening gehouden met 'standaard' taluds van het waterschap (1:2). Door het wegnemen van de verkeersbestemming uit het bestemmingsplan is de verdeling van de waterberging enigszins aangepast, zodat minder waterberging plaatsvindt rondom de woning aan de Aamseweg 96. In plaats daarvan zal meer ruimte voor water worden gecreëerd in de zuidelijk punt van het plangebied.

Conclusie

Deze waterparagraaf voorziet in de realisatie van compenserende waterkering in de vorm van oppervlakte water (B-status), geheel conform de uitgangspunten van het waterschap. In de beoogde situatie is de perceelseigenaar verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de watergangen.

De bestaande A-watergang, inclusief onderhoudstrook van 4 meter wordt gerespecteerd. In deze strook zullen geen ontwikkelingen plaatsvinden. De nieuwbouw wordt geheel buiten deze onderhoudstrook gerealiseerd.

Tevens is de benodigde berging opgenomen in de bestemmingsplanregels. Op deze wijze is het waterbelang juridisch 'geborgd'.

5.11 { TC "" } Flora en fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze

soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

In 2003 is door Grontmij reeds een natuuronderzoek verricht, om inzicht te bieden in de wettelijke verplichtingen en mogelijkheden met betrekking tot natuurwetgeving. Hieruit is gebleken dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet. Vanwege wijzigingen in de wet- en regelgeving is deze rapportage niet meer actueel genoeg. Bovendien is het nodig om na te gaan of zich in de tussentijd bepaalde biotopen hebben ontwikkeld waardoor er andere soorten zouden kunnen voorkomen in het gebied.

Om deze redenen heeft BRO het natuuronderzoek geactualiseerd. De conclusies uit dit geactualiseerde onderzoek¹⁵ worden hieronder weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De aanleg van een tuincentrum in het plangebied heeft geen negatieve invloed op beschermde soorten of gebieden, mits rekening gehouden wordt met broedende vogels en met vissen.

Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moet het verwijderen van vegetatie en het slopen van de boerenschuur plaatsvinden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels in de sparren broeden, is het noodzakelijk om de bomen vóór de kap te laten controleren door een deskundige. Wanneer dan geen vogels in de bomen nestelen, kan alsnog gekapt worden.

Om verstoring van beschermde vissen te minimaliseren, moet gewerkt worden volgens de volgende richtlijnen:

1. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een correcte uitvoering van de werkzaamheden. De initiatiefnemer zorgt er daarom voor dat uitvoerend personeel op de hoogte is van de te nemen maatregelen.
2. De werkzaamheden waarbij sloten gedempt of vergraven worden, zullen buiten de kwetsbare voortplantingsperiode worden uitgevoerd, die loopt van maart tot augustus. (De voorkeursperiode voor de werkzaamheden met de minste kans op verstoring van flora en fauna, is september-oktober).

Indien dit niet mogelijk is, zal de sloot voorafgaand aan de werkzaamheden worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde vissen. Dit zal gebeuren door een ter zake deskundige op het gebied van vissen. Indien geen beschermde soorten worden aangetroffen, kunnen ook de volgende maatregelen achterwege gelaten worden.

¹⁵ Quick-scan Flora en fauna Intratuin te Elst (rapportnummer 211x02244.043095_1), BRO, 21 december 2007.

3. Bij het verbreden van de sloot wordt zo zorgvuldig mogelijk van de steile oever af gegraven, zodat de modderlaag op de bodem onaangetast blijft. Bij dreigende verstoring vluchten de vissen namelijk in de modderlaag.
4. Bij het dempen van het slootdeel voor de aanleg van de duiker wordt zoveel mogelijk vanuit de oever gewerkt, zodat vissen kunnen vluchten. Het wegvangen van vissen is vanwege de zeer beperkte omvang van de demping niet nodig. De kans op het bedelven van modderkruipers is in dit geval verwaarloosbaar.
5. Omdat bij het zorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden geen dieren gedood, verwond of gevangen zullen worden, is begeleiding door een ter zake deskundige (ecoloog) niet nodig.

Op deze manier wordt aantoonbaar gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode, en is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig.

5.12 { TC "" }Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁶:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Om aan te tonen dat aan één van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.¹⁷ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt invloed heeft op de lokale luchtkwaliteit, is onderzoek verricht voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof). Hoewel de intensiteiten op de Aamsestraat en de A325 gevolg

¹⁶ Let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteitsonderzoek Intratuin Elst (kenmerk OBT037/Byj/0102). Goudappel Coffeng, 6 maart 2009.

als van de ruimtelijke ontwikkeling toenemen, is dit nauwelijks merkbaar in de berekeningen. Er is op geen van de locaties een sterke stijging van de concentratie NO₂ en/of PM₁₀ berekend. Uit de berekeningen blijkt ook dat er geen overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt.

Er wordt zodoende voldaan aan één van de bovengenoemde voorwaarden, waardoor de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.13 { TC "" }Externe veiligheid

{ TC "" }Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁸ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁹ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen²⁰ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico²¹. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen²² (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²³.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de prepa-

¹⁸ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹⁹ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

²⁰ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

²¹ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

²² Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

²³ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

ratie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongevoerd voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen (valt), wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

{ TC "" }Gevolgen voor dit bestemmingsplan

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd.²⁴ Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt op korte afstand (40 meter) van de A325, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat het invloedsgebied over het plangebied ligt zal bij een toename van de personendichtheid het groepsrisico toenemen. Het groepsrisico is berekend door SAVE d.d. 02-04-2009. Vergelijking van de huidige situatie en de toekomstige situatie laat zien dat door de realisatie van de voorgenomen detailhandel (waaronder de nieuwe Intratuin) het groepsrisico toeneemt. Vanwege de toename van het groepsrisico is de wettelijk verplichte invulling van de

²⁴ Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen over de A325, verantwoording van het groepsrisico (projectnr. 198217). Oranjewoud, 3 april 2009.

verantwoordingsplicht noodzakelijk. Deze rapportage geeft een eerste aanzet tot verantwoording van het risico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A325.

Hieronder worden kort de belangrijkste elementen samengevat, op basis waarvan de gemeente Overbetuwe verder invulling kan geven aan de verantwoordingsplicht en uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders haar verantwoording kan baseren.

- het groepsrisico ligt met inbegrip van de ontwikkeling onder de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico neemt toe door de ontwikkeling;
- het plan bevat geen functies beoogd voor verminderd zelfredzame personen;
- de mogelijkheden voor het treffen van ruimtelijke maatregelen zijn beperkt;
- op bouwplan niveau is het mogelijk maatregelen te treffen zoals het situeren van de entree en vluchtweg van de risicobron af;
- vluchten van de bron af is mogelijk.

Het plangebied ligt bovendien op een afstand van 1100 meter van de Betuwelijn. Daarover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waaronder giftige gassen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van deze stoffen. Gezien de aard van de ontwikkeling, de afstand tot de Betuwelijn en het karakter van een toxische gaswolk zijn er geen relevante effecten te verwachten. Conform de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen is buiten de 200 meter van het spoor iedere ruimtelijke ontwikkeling in principe toegestaan.

De gemeente Overbetuwe is door de regionale brandweer geadviseerd aangaande de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid²⁵. Het advies is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Bij de uitvoering zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met het (niet bindende) advies van de brandweer.

²⁵ Brief van Brandweer Gelderland Midden aan de gemeente Overbetuwe, onderwerp: ontwikkeling detailhandel A325 Elst. 27 augustus 2009.

6. { TC "" }JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen{ TC "" }

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en plankaart vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 {TC ""}Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 { TC "" }Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 { TC "" }Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat vier bestemmingen ('Detailhandel – Tuin-, sfeer- en interieurcentrum', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water').

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de plankaart.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de bouwregels. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

6.2.3 { TC "" }Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen. Verder is er een bepaling opgenomen over bestaande maten en afstanden voor de bestaande bebouwing indien deze afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2. Voorts worden de voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing verklaard, met uitzondering van de in dit artikel genoemde bepalingen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de gronden van het bestemmingsplan.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene procedureregels

In dit artikel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

6.2.4 { TC "" }Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 {TC ""}Systematiek per bestemming

Het plan kent vier bestemmingen. Deze wordt hieronder kort toegelicht.

Detailhandel – Tuin-, sfeer- en interieurcentrum

Gebruik

De gronden aangewezen als Detailhandel – Tuin-, sfeer- en interieurcentrum zijn bestemd voor het gebruik ten behoeve van een bedrijf dat gericht is op de teelt, verkoop en of dienstverlening in/van levende en dode huis- en tuingerelateerde artikelen en bijbehorende opslag. Artikelen in aanvullend assortiment mogen beperkt worden verkocht. Het aanvullende assortiment is zowel qua branchering als qua verkoopvloeroppervlakte beperkt.

Verder is er ook detailhandel in het kader van een tijdelijke actie toegestaan tot maximaal 50 m². Het begrip 'tijdelijke actie' is nader omschreven in de begripsomschrijving. Het betreft actiematige verkoop gedurende een termijn van maximaal 6 weken. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan seizoens- of evenementgebonden acties, zoals Koninginnedag, WK / EK voetbal, Pasen, Halloween, etc. Gezien de variatie van de producten die in dit kader aangeboden worden, is het niet werkbaar om een brancheringsbeperking op te nemen. Vandaar dat gekozen is voor de zeer beperkte verkoopvloeroppervlakte van 50 m².

Horeca is toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding op de plankaart. In de regels wordt beschreven welke vormen van horeca zijn toegelaten. De parkeervoorzieningen en waterberging zullen binnen deze bestemming worden aangelegd.

Bouwregels

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart weergegeven.

Verkeer

Gebruik

De Aamsestraat heeft een doorgaande functie en heeft daardoor de bestemming "Verkeer" gekregen.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming.

Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik

De overige (gedeeltelijk) aan te leggen wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Deze wegen hebben meer een gebiedsontsluitende functie. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwtjes ten dienste van de bestemming en gebouwtjes van openbaar nut toegestaan. De toegestane afmetingen staan in de regels genoemd.

Water

Gebruik

De watergang en de nieuwe daarboven gelegen brug hebben in het plangebied de bestemming "Water".

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming. De toegestane afmetingen staan in de regels genoemd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID { TC "" }

7.1 { TC "" }Exploitatie

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten en daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, door middel van de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer welke voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan getekend wordt.

De totale kosten (verwervingskosten, kosten bouwrijp maken, voorbereiding, toezicht en advies) zijn een investering die naar verwachting wordt terugverdiend met de exploitatie van het gebied als tuin-, sfeer- en interieurcentrum.

7.2 { TC "" }{ TC "" }Handhaving

Deze handhavingsparagraaf bestaat uit een samenvatting van de door het college van burgemeester en wethouders, vastgestelde "Handhavingsbeleid ruimtelijke regelgeving" van oktober 2004 van de gemeente Overbetuwe.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om te voorkomen dat situaties ontstaan die strijdig zijn met wet- en regelgeving. De volgende ambities worden nagestreefd:

- onveilige situaties worden voorkomen: door structureel en consequent toezicht en een daadkrachtige aanpak van overtredingen. Goede voorlichting is een voorwaarde;
- aanwezige achterstanden worden adequaat weggewerkt: dit om daadkrachtig en consequent te kunnen handhaven;
- overtredingen worden in volgorde van prioriteit gehandhaafd: dit om de bescherming en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te bewerkstelligen.

Hiervoor dienen de volgende uitgangspunten gevolgd te worden:

- de handhaving moet programmatisch zijn;
- naast repressief handhaven is preventief handelen zeer belangrijk door goede voorlichting en goed toezicht;
- handhaving moet goed worden geregistreerd;
- gedogen wordt in beginsel niet toegestaan;

- er wordt daadkrachtig gehandhaafd.

Om dit beleid te bereiken zal jaarlijks een pro-actief uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Het gevoerde beleid zal eveneens worden geëvalueerd en eventueel bijgesteld.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Overbetuwe dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een uitgebreide inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8. OVERLEG EN INSPRAAK { TC "" }

8.1 { TC "" }{ TC "" }Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 { TC "" }Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De gemeente Overbetuwe acht voor voorliggend bestemmingsplan geen inspraak nodig. Het ontwerpbestemmingsplan zal wel ter visie worden gelegd.

8.3 { TC "" }Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Een samenvatting van de reacties van deze instanties vormt een separate bijlage. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

BIJLAGE

Bijlage: Overzicht uitgevoerde deelonderzoeken

1. Akoestisch onderzoek met betrekking tot de geprojecteerde inrichting van Intratuin aan de Aamsestraat te Elst, rapportnummer F 18634-1. Peutz bv, 6 december 2007.
2. Verkennend bodemonderzoek De Aam-Zuid 4&5 te Elst (projectnummer 1207791). Grontmij, 21 januari 2002.
Onderzoek Aamsepoort, Aamsestraat 94 te Elst (rapportnummer 03.19). Peeters Asbestresearch BV, 16 september 2003.
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Aamsestraat 94 te Elst (projectnummer 229518). Grontmij Nederland bv, 18 april 2007.
4. Bedrijventerreinen Aam Zuid 4, Aam Zuid 5 en terrein Aam Zuid 6, gemeente Overbetuwe; een aanvullend archeologische inventarisatie (AAI) (rapport 769). RAAP Archeologisch Adviesbureau, maart 2002.
5. Historisch onderzoek Gemeente Overbetuwe – Elst – Mern en Aam. Saricon, 25 februari 2003.
Aanvullende evaluatie Gemeente Overbetuwe, locatie Aam 6. (72128). Saricon, 20 februari 2004.
6. Bron: Grontmij, Aamse Poort Bodemkundig, hydrologisch en geotechnisch advies, 1 juli 2003.
7. Quick-scan Flora en fauna Intratuin te Elst (rapportnummer 211x02244.043095_1), BRO, 21 december 2007.
8. Risicobeschouwing vervoer gevaarlijke stoffen over de A325, verantwoording van het groepsrisico (projectnr. 198217). Oranjewoud, 3 april 2009.
9. Luchtkwaliteitsonderzoek Intratuin Elst (kenmerk OBT037/Byj/0102). Goudappel Coffeng, 6 maart 2009.
10. Aansluiting Intratuin Elst, toelichting bij ontwerp, gemeente Overbetuwe (kenmerk OBT035/Vnj). Goudappel Coffeng, 11 maart 2009.
11. Overbetuwe, DPO marktmogelijkheden tuincentra Elst (203x00620.053476_2). BRO, 10 juli 2009.

Regels

