

De Koornwaard - Heukelum

Realisatie van 2 bedrijfswoningen



Ruimtelijke onderbouwing

31 mei 2013

Welmers Burg Stedenbouw

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Ligging van het project
- 1.2. Het initiatief
- 1.3. Planologisch beleid
 - 1.3.1. Rijksbeleid
 - 1.3.2. Provinciaal beleid
 - 1.3.3. Gemeentelijk beleid

2. Inrichtingsplan de Koornwaard

- 2.1. Toekomstperspectief (april 2012)
- 2.2. Inrichtingsplan (concept maart 2013)

3. Het plan voor realisatie van de bedrijfswoningen

- 3.1. Bestaande situatie en relatie met het inrichtingsplan
- 3.2. Beschrijving van het plan
- 3.3. Landschappelijke inpassing
- 3.4. Toekomstige bestemming

4. Onderbouwing op onderdelen

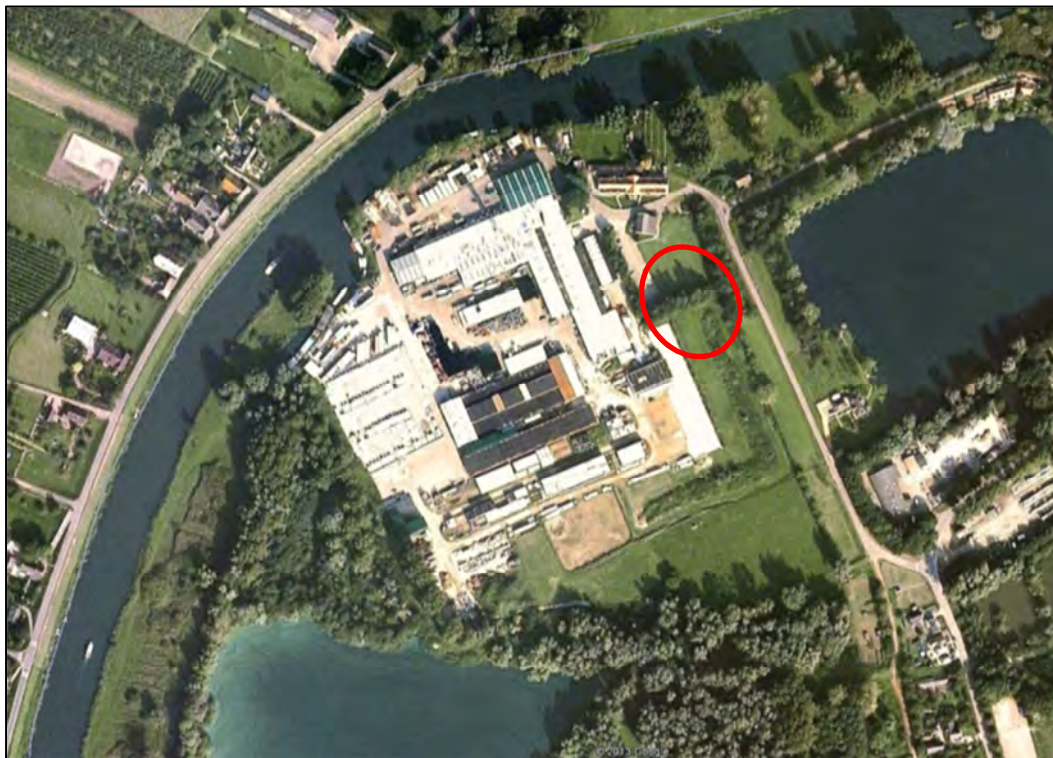
- 4.1. Toets aan provinciaal beleid
- 4.2. Toets aan deelaspecten
 - 4.2.1. Wegverkeerslawaaï
 - 4.2.2. Luchtkwaliteit
 - 4.2.3. Water
 - 4.2.4. Bodem
 - 4.2.5. Externe veiligheid
 - 4.2.6. Invloed omliggende bedrijven
 - 4.2.7. Verkeer en parkeren
 - 4.2.8. Archeologie
 - 4.2.9. Flora en fauna
- 4.3. Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- Toekomstvisie de Koornwaard, april 2012
- Inrichtingsplan de Koornwaard Heukelum, concept 11 maart 2013
- Centraal Bodemkundig Bureau, verkennend bodemonderzoek, Appeldijk 17 A Heukelum, projectnummer 14579, 25 februari 2013
- Siemens Buitenplan, Twee nieuwe woningen bij bedrijventerrein De Koornwaard te Heukelum, quick-scan natuur, maart 2013



Topografische kaart



Luchtfoto van de Koornwaard.

1. Inleiding

1.1. Ligging van het project

Aan een bocht in het riviertje de Linge, nabij de kern van Heukelum ligt het bedrijventerrein 'de Koornwaard'. Heukelum is onderdeel van de gemeente Lingewaal in Gelderland.

Van oudsher was de Koornwaard een steenfabriek. Ten zuiden en ten oosten van het terrein zijn de afgravingen van destijds nog goed zichtbaar. Nadat de steenfabriek in onbruik is geraakt is het in eigendom gekomen van de huidige eigenaren die het hebben getransformeerd naar een 'bedrijfsverzamelterrein' en een opslagterrein. Kleine ondernemers uit de omgeving van Heukelum en grotere ondernemers kunnen er terecht voor de huur van bedrijfs- of opslagruimte. De Koornwaard ligt 'buitendijks', aan de Linge. Het is bereikbaar vanaf de Groeneweg / Achterweg waarna je via de Appeldijk op het terrein komt.

De locatie voor de twee bedrijfswoningen ligt aan de oostzijde van het bedrijventerrein, tussen de Appeldijk en de bedrijfsbebouwing.

1.2. Het initiatief

In april 2012 is een toekomstvisie opgesteld voor de Koornwaard. In de toekomstvisie is een plan gepresenteerd voor een kwaliteitsslag voor het bedrijventerrein en een eenduidige juridische situatie. Deze is door de gemeente positief ontvangen.

Dit heeft geresulteerd in een uitwerking van de toekomstvisie naar een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zal als onderlegger dienen voor het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerreinen van de gemeente Lingewaal.

Onderdeel van het inrichtingsplan is de realisatie van 2 bedrijfswoningen. De gemeente staat hier (in beginsel) positief tegenover. Dat blijkt ook uit het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen. Daarin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van de 2 bedrijfswoningen. Om de bedrijfswoningen rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen van de gemeente Lingewaal is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3. Planologisch beleid

1.3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit plan nauwelijks raakvlak met het nationaal beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 30 december 2011)

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

1.3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' - is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van twee bedrijfswoning in bestaand bebouwd gebied.

Ruimtelijke Verordening provincie Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten.

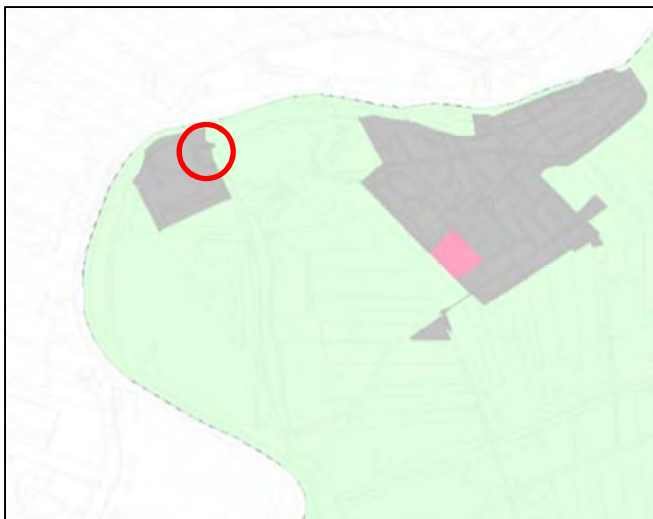
De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'.

De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

De locatie van de twee bedrijfswoningen is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. De locatie ligt buiten de ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur loopt, evenals het Natura-2000 gebied (70, Zuider Lingedijk en Diefdijk Zuid) om de Koornwaard heen.

Voorliggend plan betreft intensivering in het bestaand bebouwd gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.



Ruimtelijke Verordening, grijs: bestaand bebouwd gebied, groen: zoekzone landschappelijke versterking

Waterplan Gelderland 2010-2015

In het Waterplan Gelderland staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie-brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode tot 2015:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HENwateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

In het waterplan zijn de hiervoor genoemde doelstellingen middels kaarten geografisch aangeduid. Er is thematisch in beleidskaarten aangegeven welk aspect van toepassing is. Tevens is een functiekaart en een structuurvisiekaart opgenomen.

Het plan voor de bedrijfswoningen is onderdeel van een totaalvisie voor de Koornwaard. Onderdeel van het plan voor de Koornwaard is een aanzienlijke toename van mogelijkheden voor wateropvang. Gezien de ligging en kleine omvang van het plangebied is het waterbeleid dat van toepassing is beperkt. In de functiekaart is het gebied aangeduid met basisfunctie landbouw. In de structuurvisiekaart is het gebied niet specifiek aangemerkt.



Structuurvisiekaart Waterplan Gelderland

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen.

De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling is gelegen op het bedrijventerrein de Koornwaard. De realisatie van de twee bedrijfswoningen maakt onderdeel uit van een totaalvisie op het bedrijventerrein. Hiermee worden mogelijkheden gecreëerd voor het bedrijf, maar wordt ook duurzaam geïnvesteerd in ontwikkeling van het landschap.

1.3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal'

De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal heeft op 28 januari 2010 de StructuurvisiePlus 2030 vastgesteld. De StructuurvisiePlus 2030 vervangt het structuurplan Lingewaal uit 2004. Er was behoefte ontstaan aan een visie die verder reikt dan 2015 en die niet alleen ruimtelijke ontwikkelingen betreft, maar die alle aspecten ten aanzien van de leefbaarheid in zich opneemt. Om deze reden is de StructuurvisiePlus 2030 'Het Manifest van Lingewaal' opgesteld. Dit is meer dan een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel.

De gemeentelijke inzet in Heukelum is met name gericht op:

- ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen);
- clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen in combinatie met ontmoetingsfunctie;
- het ondersteunen van de vergroting van de recreatieve aantrekkingskracht;
- het mobiliseren en faciliteren van bewonersparticipatie.

De Koornwaard is in de structuurvisiekaart aangeduid als bedrijventerrein. Daarnaast wordt er ingezet op een verkleuring naar ambachtelijke en watergebonden bedrijven en recreatie. De ontwikkelingsvisie voor de Koornwaard speelt nadrukkelijk in op de ambities zoals verwoord in 'Het Manifest van Lingewaal'. De bedrijfswoningen maken onderdeel uit van de totaalvisie en dragen bij aan de kwaliteitsimpuls voor het bedrijventerrein.



Het manifest van Lingewaal

Vigerend bestemmingsplan

De juridische planologische situatie voor het bedrijventerrein de Koornwaard is complex. Het vigerende bestemmingsplan “de Koornwaard” dateert uit 1998. Doordat er deels goedkeuring is onthouden wordt voor delen wordt teruggevallen op het voorgaande bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Landelijk gebied Heukelum 1972”. Daarnaast is er sprake van een reeks verleende vrijstellingen voor verschillende bedrijfsactiviteiten.

De locatie voor de bedrijfswoningen valt in het bestemmingsplan “De Koornwaard” uit 1998. In het bestemmingsplan is de locatie bestemd voor “Groen”. Binnen deze bestemming “Groen” is de voorgenomen bouw van de 2 bedrijfswoningen niet mogelijk.



Samengestelde juridisch planologische situatie.

Voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen

De gemeente Lingewaal heeft reeds een voorontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen in procedure gebracht. Momenteel wordt er gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen.



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen, locatie bedrijfswoningen in zwart.

Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Met betrekking tot de Koornwaard worden mede op basis van het 'inrichtingsplan de Koornwaard, Heukelum' (zie hoofdstuk 2, ook als losse bijlage bijgevoegd) enkele ontwikkelingen ten behoeve van een duurzame voortzetting van de Koornwaard mogelijk gemaakt.

In het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen is voor de Koornwaard een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van twee bedrijfswoningen.

De inhoud van de wijzigingsbevoegdheid houdt het volgende in:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid indien:

- a) de woningen landschappelijk worden ingepast;
- b) er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen de woningen en de omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering wordt gehinderd.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wil de initiatiefnemer de bedrijfswoningen rechtstreeks mogelijk maken in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

2. Inrichtingsplan de Koornwaard

2.1. Toekomstperspectief (april 2012)

In het Toekomstperspectief komt naar voren dat de Koornwaard zich vooral wil richten op het huisvesten van ambachtelijke en startende ondernemers binnen de bestaande context van het oude fabrieksterrein.

Een uitbreiding van het terrein is niet aan de orde, wel een verdere ontwikkeling van het terrein waarbij expliciet ingezet wordt op de specifieke markt van kleinschalige, ambachtelijke, culturele en watergebonden bedrijven.

Rondom het terrein wordt een landschappelijke schil (omkadering) aangelegd. Binnen de groene omkadering is er ruimte voor bedrijfsactiviteiten, ook in de bestaande gebouwen, maar ook (in beperkte mate) in nieuwe gebouwen op het middenterrein. Buiten de omkadering wordt voorzien in een landschappelijk ingerichte zone

Tevens wordt er een nieuwe ontsluiting van het terrein voorgesteld met een rechtstreekse verbinding tussen Groeneweg en de Koornwaard. De Appeldijk kan gaan functioneren als (recreatieve) langzaam verkeersroute.



Ruimtelijk toekomstperspectief voor de Koornwaard, april 2012

2.2. Inrichtingsplan (concept maart 2013)

In het inrichtingsplan wordt het toekomstperspectief verder uitgewerkt. Het inrichtingsplan volgt op hoofdlijnen de uitgangspunten uit het toekomstperspectief uit 2012.



Inrichtingsplan de Koornwaard met aanduiding twee bedrijfswoningen, maart 2013

Het plan kenmerkt zich door een heldere bepaling voor de contour van het bedrijventerrein. Rondom de contour komt een eenduidig groen kader in de vorm van een elsenwal.

De zone langs de Linge transformeert naar een uitnodigend, breed voorterrein voor de voormalige steenfabriek.

Het zuidelijk deel van het terrein wordt natuurlijk ingericht met helofytenfilter, boomgaardjes en wilgenrabatten. Dit nieuwe natuurgebied komt via de zone onder langs de Appeldijk, achter de bedrijfswoningen langs, in verbinding te staan met de Linge-oever (ecologische verbindingszone). De realisatie van het plan geeft een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het terrein en de omgeving.

Onderdeel van het inrichtingsplan is een nieuwe ontsluitingsweg naar het terrein. Dit biedt een verkeerskundige oplossing en tegelijkertijd een nieuwe oriëntatie op het terrein. De nieuwe route wordt ingezet als structurerend element waaraan bestaande en nieuwe gebouwen, waaronder de twee bedrijfswoningen, worden gekoppeld.

Over de Appeldijk zal alleen nog incidenteel autoverkeer passeren; dit voor de enkele woningen aan de Appeldijk.

Nabij de toekomstige entree, aan de nieuwe ontsluiting wordt een nieuw kantoor/ entreegebouw gerealiseerd met een kwalitatieve en ruimtelijke uitstraling naar dijk en route. De toevoeging van het kantoor en de bedrijfswoningen dragen sterk bij aan de beleving van de nieuwe entree.

De twee bedrijfswoningen komen ieder op een afzonderlijk eilandje te staan; de bedrijfswoningen krijgen daarmee binnen de opzet van het totale terrein een eigen plek; tevens wordt er met deze uitwerking ingespeeld op de behoefte aan waterberging ter plaatse.

3. Het plan voor realisatie van de bedrijfswoningen

3.1. Bestaande situatie en relatie met het inrichtingsplan

De twee bedrijfswoningen zijn gepland aan de oostzijde van het bedrijventerrein, in de zone tussen de bedrijfsbebouwing en de Appeldijk.

De locatie van de bedrijfswoningen is nu niet of nauwelijks in gebruik. Het is voor een klein deel verhard ten behoeve van parkeren en voor het overige deel groen (gras met enkele bomen). Naast de locatie bevindt zich de dijsloot en een klein slootje.



Foto's locatie bedrijfswoningen

3.2. Beschrijving van het plan

De twee nieuwe bedrijfswoningen zijn voorname, stedelijke onderdelen van het inrichtingsplan. Ze dragen sterk bij aan de ruimtelijke beleving van de nieuwe hoofdroute op de Koornwaard.

De woningen staan op eilandjes, omgeven door water (slootjes). De percelen worden toegankelijk gemaakt met kleine dammetjes waarin duikers zijn opgenomen. De woningen kennen een eenduidig helder hoofdvolume van twee lagen met een kap. De uitstraling van de woningen refereert aan de baksteenarchitectuur van de bestaande arbeiderswoningen zonder dit beeld letterlijk te kopiëren.

Belangrijke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit bij een verdere uitwerking van de woningen zijn:

- helder hoofdvolume in max. 2 bouwlagen met kap
- verbijzonderingen in de vorm van dakkapellen, serres of veranda's
- baksteenarchitectuur, refererend aan de arbeiderswoningen
- architectuur mag meer traditioneel maar ook meer eigentijds uitgewerkt zijn
- bijgebouwen (garages, bergingen) bij voorkeur opgenomen in het hoofdvolume van de woning of nabij de woning
- natuurlijke erfafscheidingen met beplantingen, rietoevers e.d.
- langs de sloot aan de achterzijde van het perceel dient het beeld landschappelijk te blijven; hier zijn, mede vanwege de beschermingszone van de dijk, geen bijgebouwen mogelijk



Referentiebeeld (de bestaande woningen)



Referentiebeeld baksteenarchitectuur

3.3. Landschappelijke inpassing

De bedrijfswoningen zijn gesitueerd in de zone tussen de bedrijfsgebouwen en de Appeldijk. De bestaande sloot onderaan de Appeldijk is de oostelijke grens van de kavels. Het slotensysteem wordt uitgebreid, zodanig dat de woningen op eilanden komen te staan van ieder ca. 1.000 m².

Het bestaande proeflokaal, de twee nieuwe woningen en het parkeren worden gesitueerd in een groene setting van gazon, fruitbomen en hagen. Dit gebied wordt strak ingericht en intensiever beheerd.

De nieuwe ontsluitingsweg wordt begeleid met fruitbomen (peren). Vanaf de ontsluitingsweg worden de kavels ontsloten met smalle bruggetjes of dammetjes.

De dijk zal een meer open karakter krijgen van een grastalud. Enkele bestaande bomen of boomgroepen worden gehandhaafd. Op het talud van de dijk worden meidoorngroepen aangeplant.

De kavels voor de twee bedrijfswoningen worden natuurlijk ingericht met overwegend gazon en één of enkele fruitbomen. Op de kavels zullen solitaire fruitbomen (walnoot of kriek) een plek krijgen, in aansluiting op de sfeer rondom de parkeerkeffers en het proeflokaal.

Erfafscheidingen in de vorm van hekken of muurtjes worden niet toegepast. Met natuurlijke beplanting langs de oevers van de sloten ontstaat enige privacy voor de toekomstige bewoners. Buitenterrassen (verhard) worden zo veel mogelijk gekoppeld aan de woningen.



3.4. Toekomstige bestemming

Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in een wijzigingsbevoegdheid om op termijn de mogelijkheid te bieden twee nieuwe bedrijfswoningen te ontwikkelen.

In het ontwerpbestemmingsplan zal het gebied logischerwijs worden voorzien van een bestemming 'Gemengd', met twee bouwvlakken waar per bouwvlak 1 bedrijfswoning mogelijk is.



Voorstel opzet verbeelding ontwerpbestemmingsplan voor de twee bedrijfswoningen

4. Onderbouwing op onderdelen

Ruimtelijke plannen worden getoetst aan diverse ruimtelijk relevante aspecten. De omvang van dit bouwplan en de ruimtelijke impact van dit plan zijn zo beperkt dat voor de meeste aspecten geen onderzoek behoeft te worden uitgevoerd, doch dat kan worden volstaan met korte beschrijvingen of constatering.

4.1. Toets provinciaal beleid

In de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland is de Koornwaard aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Binnen deze aanduiding is de gemeente in beginsel vrij om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Binnen de totaalvisie voor de Koornwaard is de realisatie van de bedrijfswoningen ruimtelijk gewenst.

4.2. Toets aan deelaspecten

4.2.1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï is mogelijk nog nader onderzoek nodig. Indien vóór vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen blijkt dat dit aspect voldoende te onderbouwen is, wordt dit in de ruimtelijke onderbouwing aangepast en verwerkt.

Indien dit aspect op het moment van vaststelling nog niet voldoende is onderbouwd zal dit nader onderbouwd moeten worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een/de bedrijfswoning(en).

4.2.2. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is mogelijk nog nader onderzoek nodig. Indien vóór vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen blijkt dat dit aspect voldoende te onderbouwen is, wordt dit in de ruimtelijke onderbouwing aangepast en verwerkt.

Indien dit aspect op het moment van vaststelling nog niet voldoende is onderbouwd zal dit nader onderbouwd moeten worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een/de bedrijfswoning(en).

4.2.3. Water

Ten aanzien van de waterhuishouding is overleg met het Waterschap Rivierenland gevoerd. De waterhuishouding van de twee bedrijfswoningen is onderdeel van het totaalplan (het inrichtingsplan).

Bedrijfswoningen:

In de huidige situatie is er sprake van ca. 198 m² verharding en ca. 2060 m² groen.

In de toekomstige situatie wordt er ca. 396 m² water gerealiseerd (op peil 0,30m + NAP) en resteert er ca. 1862 m² als kavel. Uitgaande van 40% verharding van het kavel wordt er ca. 745 m² verhard (dit is inclusief bebouwing) en blijft er ca. 1117 m² groen.

Conform het beleid van het waterschap moet er per hectare toename van verharding 476 m³ waterberging worden gerealiseerd binnen een peilstijging van 0,30 cm (toetsingsbui T=100 + 20%).

Rekening houden met taluds van 1 op 1, wordt er voor de bedrijfswoningen 133 m³ waterberging binnen de peilstijging van 30 cm gerealiseerd.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis (0.0745 x 476) van 35 m³ waterberging voor dit plan.

Ten aanzien van het winterbed voor de Linge zal er door het graven van sloten (ca. 400 m²) een afname van het aantal m³'s in het winterbed zijn. Door de toevoeging van bebouwing (ca. 250 m²) zal er een toename zijn van het aantal m³'s in het winterbed. Per saldo zal het winterbed niet verkleinen.

Definitieve hoogtemeting en berekening in het kader van het inrichtingsplan zal de uiteindelijke afname van m³'s in het winterbed uitwijzen. Hierover zal nog overleg met het waterschap plaats vinden.

4.2.4. Bodem

Door het Centraal Bodemkundig Bureau is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in het rapport "Verkennd bodemonderzoek, Appeldijk 17 A Heukelum, projectnummer 14579, 25 februari 2013". Het rapport concludeert het volgende:

- De grond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel en PAK
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium.

Het aspect bodem is met het hierboven genoemde onderzoek nog niet voldoende onderbouwd, er is mogelijk nog nader onderzoek nodig. Indien vóór vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen blijkt dat dit aspect voldoende te onderbouwen is, wordt dit in de ruimtelijke onderbouwing aangepast en verwerkt.

Indien dit aspect op het moment van vaststelling nog niet voldoende is onderbouwd zal dit nader onderbouwd moeten worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een/de bedrijfswoning(en).

Het bodemrapport is als losse bijlage bijgevoegd.

4.2.5. Externe veiligheid

Een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf (een eigen bedrijfswoning) wordt in het kader van de milieuregelgeving (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1) niet gezien als kwetsbaar object en wordt zodanig ook niet beschermd.

Dienst- of bedrijfswoningen van derden worden wél als beperkt kwetsbaar object aangemerkt (Besluit externe veiligheid inrichtingen artikel 1,1 b)

De geplande bedrijfswoningen zijn onderdeel van de Koornwaard. Ze vallen daarom onder de noemer "eigen bedrijfswoning" en worden niet gezien als kwetsbaar object.

Uit de provinciale risicokaart (zie volgende pagina), eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied momenteel niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding of andere leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- de 200 meter zone vanaf een (toekomstige) basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water en het spoor (A15, A2, Betuweroute en Waal).



Uitsnede risicokaart

Aangezien de geplande bedrijfswoningen niet liggen nabij de hierboven genoemde risicobronnen, zal ter plaatse van deze woningen worden voldaan aan de grens- en richtwaarden uit het Bevi en de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit is nader onderzoek ten aanzien van externe veiligheid niet aan de orde.

4.2.6. Invloed omliggende bedrijven

Ook ten aanzien van de invloed van omliggende bedrijven vallen de geplande bedrijfswoningen onder de inrichting van de Koornwaard.

In de nabijheid van de bedrijfswoningen ligt de gemeentewerf van de gemeente Lingewaal. Conform de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering valt dit onder een categorie 3.1 bedrijf. De grootste maatgevende afstand (geluid) bedraagt 50 meter.

De gemeentewerf ligt op een afstand van meer dan 150 meter en vormt zodoende geen belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoningen.

Nader onderzoek ten aanzien van milieu-invloed van omliggende bedrijven is niet aan de orde.

4.2.7. Verkeer en parkeren

De bedrijfswoningen zijn bedoeld door bewoning voor de eigenaren van het bedrijventerrein. De verkeersdruk zal door de bouw van 2 bedrijfswoningen niet toenemen. Parkeren voor de bewoners gebeurt op eigen terrein. Parkeren voor bezoekers zal in het kader van het inrichtingsplan in de nabijheid van de bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

4.2.8. Archeologie

In het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen heeft de locatie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Conform de regels van het bestemmingsplan behorende bij deze dubbelbestemming is bouwen niet toegestaan tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5.000 m

De oppervlakte van de 2 bedrijfswoningen blijft ruimschoots onder de 5.000 m². Archeologisch onderzoek ten behoeve het realiseren van de 2 bedrijfswoningen is dus niet noodzakelijk.

4.2.9. Flora en Fauna

Door Siemens Buitenplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit is opgenomen in het rapport "Twee nieuwe woningen bij bedrijventerrein De Koornwaard te Heukelum, quick-scan natuur , maart 2013". In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied heeft een zeer beperkte waarde voor flora en fauna;
- Het plangebied vormt voor een beperkt aantal diersoorten een (deel)leefgebied (zoogdieren en vogels);
- Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op beschermde natuurwaarden;
- Ontheffing op de Flora- en faunawet is vooralsnog niet nodig;
- Door de voorgenomen inrichting zullen de natuurwaarden toenemen;
- Door rekening te houden met leefritmen van beschermde diersoorten zullen eventuele negatieve effecten bij de uitvoering tot een minimum worden beperkt.

Daarnaast geeft het rapport nog een aantal aanbevelingen:

- Bij de realisatiefase gebruik maken van de natuurkalender;
- Voor aanvang van de werkzaamheden nagaan of er beschermde diersoorten voorkomen (voorzorgprincipe);
- Bij gerealiseerde natuurterreintypen ecologisch beheer toepassen;
- Indien mogelijk bij de nieuw te bouwen woningen voorzieningen aanbrengen voor beschermde diersoorten (vleermuizen, zwaluwen).

De quick-scan natuur is als losse bijlage bijgevoegd.

4.3. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. Dit betreft een anterieure overeenkomst over de totale ontwikkeling van 'de Koornwaard'. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over kostenverhaal.

