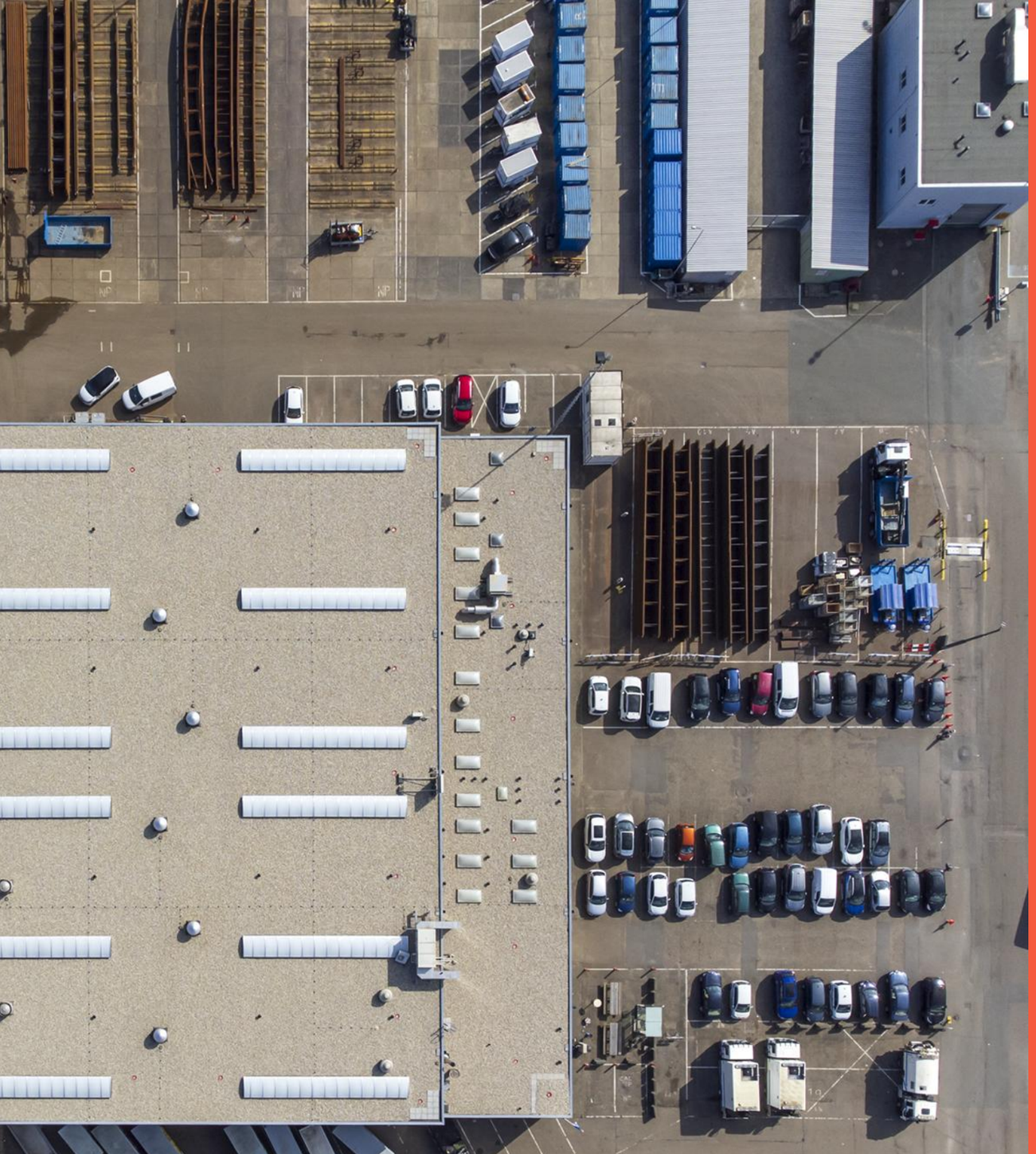


Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bedrijfswoning en bedrijfshal
Bemmelseweg 58-60, Elst

Gemeente Overbetuwe

Concept

BRO | a movares company

colofon

projectnaam
Bedrijfswoning en bedrijfshal Bemmelseweg 58-60, Elst

datum
10 maart 2025

projectnummer
P07229 / A23035B

opdrachtgever
J.C. Van Kessel Architectuur B.V. i.o.v. Augustinus Onroerend B.V.

BRO
projectleider
CVe

projectteam
EZa

bron kaft
BRO

review
CVe

Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Tijdelijk deel van het Omgevingsplan 5
1.4 BOPA-procedure 6
1.5 Leeswijzer 6

2 Projectgebied 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Beleidskaders 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
3.2 Provinciaal beleid 10
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 10
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland 11
3.3 Gemeentelijk beleid 11
3.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 11

4 Omgevingsaspecten 13
4.1 Milieueffectrapportage 13
4.1.1 Toetsingskader 13
4.1.2 Toetsing 13
4.1.3 Conclusie 13
4.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 13
4.2.1 Toetsingskader 13
4.2.2 Toetsing 13
4.2.3 Conclusie 14
4.3 Activiteiten en milieuzonering 15
4.3.1 Toetsingskader 15
4.3.2 Toetsing 15
4.3.3 Conclusie 16
4.4 Akoestiek | Wegverkeerslawaai 16
4.4.1 Toetsingskader 16
4.4.2 Toetsing 17
4.4.3 Conclusie 17
4.5 Archeologie 17
4.5.1 Toetsingskader 17
4.5.2 Toetsing 17
4.5.3 Conclusie 17
4.6 Bezonning 18
4.6.1 Toetsingskader 18
4.6.2 Toetsing 18
4.6.3 Conclusie 18
4.7 Bodem 18
4.7.1 Toetsingskader 18
4.7.2 Toetsing 18
4.7.3 Conclusie 18
4.8 Cultuurhistorie 19
4.8.1 Toetsingskader 19
4.8.2 Toetsing 19
4.8.3 Conclusie 19
4.9 Duurzaamheid 19
4.9.1 Toetsingskader 19
4.9.2 Toetsing 19
4.9.3 Conclusie 19
4.10 Geur 19
4.10.1 Toetsingskader 19
4.10.2 Toetsing 20
4.10.3 Conclusie 20
4.11 Gezondheid 20
4.11.1 Toetsingskader 20
4.11.2 Toetsing 20
4.11.3 Conclusie 20
4.12 Ladder voor Duurzame Verstedelijking 20
4.12.1 Toetsingskader 20
4.12.2 Toetsing 21
4.12.3 Conclusie 21
4.13 Luchtkwaliteit 21
4.13.1 Toetsingskader 21
4.13.2 Toetsing 22
4.13.3 Conclusie 22
4.14 Natuur en landschap 22
4.14.1 Toetsingskader Natura 2000-gebieden 22
4.14.2 Toetsing 22
4.14.3 Conclusie 22
4.14.4 Toetsingskader Flora en fauna 23
4.14.5 Toetsing 23
4.14.6 Conclusie 24
4.15 Omgevingsveiligheid 24
4.15.1 Toetsingskader 24
4.15.2 Toetsing 24
4.15.3 Conclusie 24
4.16 Ontplofbare oorlogsresten 24
4.16.1 Toetsingskader 24
4.16.2 Toetsing 25
4.16.3 Conclusie 25
4.17 Trilling 25
4.17.1 Toetsingskader 25
4.17.2 Toetsing 25
4.17.3 Conclusie 26
4.18 Weging van het waterbelang 26
4.18.1 Toetsingskader 26
4.18.2 Toetsing 26
4.18.3 Conclusie 27
4.19 Welstand 27
4.19.1 Toetsingskader 27
4.19.2 Toetsing 27
4.19.3 Conclusie 27
4.20 Windhinder 27
4.20.1 Toetsingskader 27
4.20.2 Toetsing 27
4.20.3 Conclusie 27

5 Financiële en maatschappelijke verantwoording 28
5.1 Financiële verantwoording 28
5.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 28
5.1.2 Kostenverhaal 28
5.2 Maatschappelijke verantwoording 28
5.2.1 Participatie/Omgevingsdialoog 28
5.2.2 Bezwaar, beroep en hoger beroep 28

6 Belangenafweging en conclusie 29
6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 29
6.2 Conclusie 29

Separate bijlagen

Bijlage 1: Gemeentelijke adviesbrief

Bijlage 2: LIP

Bijlage 3: MER-beoordeling

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 6: Stikstofberekening

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna

Bijlage 8: PLS ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 9: Weging van het waterbelang

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland staat voor een grote opgave. Om het elektriciteitsnet klaar te stomen voor de toekomst, moeten er zeker 45.000 extra transformatorstations (trafo's) worden gebouwd. Augustinus Onroerend Goed B.V. (hierna: initiatiefnemer) ziet hierin een kans en wil een aanzienlijk deel bijdragen van de benodigde trafo's. Augustinus Onroerend Goed B.V. heeft enkele jaren geleden Spijkerman Beton B.V. overgenomen. Spijkerman Beton is gespecialiseerd in het vervaardigen van trafo behuizingen (klein en groot), standaard en klantspecifiek. Om aan de noodzaak naar trafo's bij te kunnen dragen, investeert de initiatiefnemer in de uitbreiding van hun productiefaciliteit. De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bedrijfshal te realiseren op locatie de Bemmelseweg 58 – 60 te Elst, waar vigerend een woonbestemming geldt. De omliggende bijgebouwen zullen gesloopt worden en er zal een bedrijfshal worden gerealiseerd van circa 1.200 m². Daarnaast wordt de bestaande woning getransformeerd naar een bedrijfswoning ten behoeve van huisvesting voor medewerkers die werkzaam zijn binnen het aangrenzende bedrijf Spijkerman Beton in Elst.

De gemeente heeft middels een ingediend vooroverleg/principeverzoek het projectvoornemen ambtelijk getoetst. De adviesbrief (d.d. 23 oktober 2023) is in de bijlagen opgenomen. In het verzoek is de omzetting van de woning naar een bedrijfswoning opgenomen. Dit initiatief is aan het ruimtelijk beleid en (milieu)regelgeving getoetst. Op basis van het voorgelegde verzoek werd geconcludeerd dat het voornemen in voldoende mate aansluit bij het huidige beleid van gemeente Overbetuwe om hier verder vervolg aan te geven.

Naast de omzetting van de woning naar bedrijfswoning wordt een bedrijfshal gerealiseerd. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de realisering van de bedrijfshal.

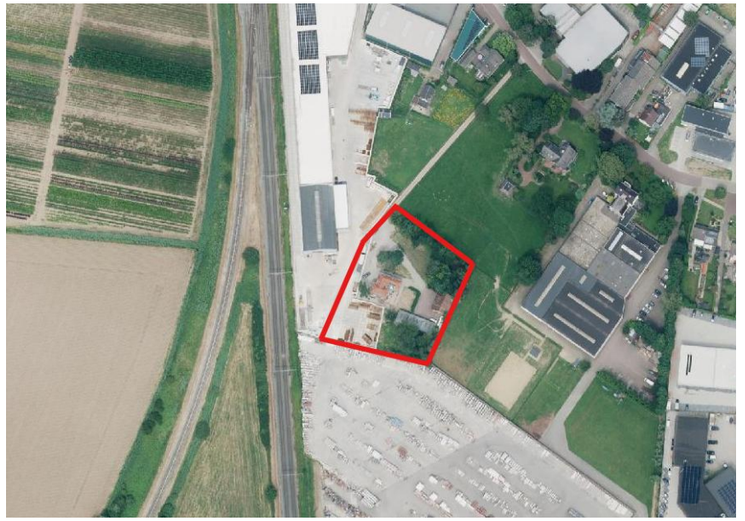
Het projectvoornemen is wel in strijd met de vigerende regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Afwijken hiervan is onder de omgevingswet mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)-procedure. Een voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal'). In de voorliggende motivering wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Hierbij is rekening gehouden met de adviezen uit de adviesbrief van gemeente Overbetuwe.

1.2 Projectgebied

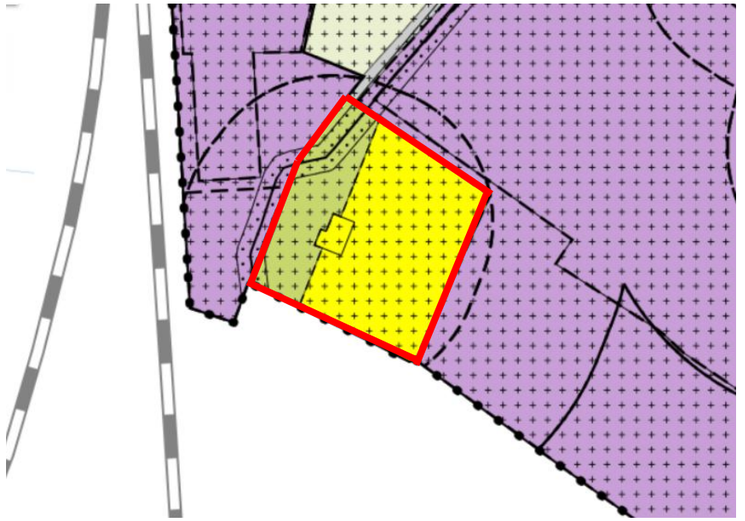
Het projectgebied is gelegen aan de Bemmelseweg 58-60 te Elst. Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein De Aam in het zuidoosten van Elst. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie N, nummers 492, 4597 en 4599. Het terrein wordt omringd door het bedrijventerrein. Aan de noord-, oost- en zuidkant zijn diverse bedrijven en bedrijfswoningen gevestigd. Ten westen van het projectgebied zijn voorbij het spoor agrarische gronden gelegen. Figuur 1.1 toont de globale ligging van het projectgebied.

1.3 Tijdelijk deel van het Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Elst, bedrijventerrein De Aam', vastgesteld op 13 augustus 2013. Dit plan maakt per 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Overbetuwe. Figuur 1.2 toont een uitsnede van dit plan. De projectlocatie beschikt over enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin', en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Een bedrijfswoning en nieuwe bedrijfshal behoren niet tot de toegestane activiteiten. Bovendien is er ter plaatse van de beoogde bedrijfshal geen bouwvlak gesitueerd. Derhalve dient er afgeweken te worden van de vigerende juridisch-planologische regels.



Figuur 1.1: Indicatieve begrenzing projectgebied



Figuur 1.2: Uitsnede BP 'Elst, bedrijventerrein De Aam'

Ter plaatse is ook het ‘Overbetuwe paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden’ (d.d. 19 december 2023) en ‘Overbetuwe, Parapluplan Bedrijventerrein’ (d.d. 4 februari 2014) vigerend.

1.4 BOPA-procedure

Een BOPA is een omgevingsvergunning voor een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’. Op basis van een aanvraag die voldoende concreet en afgebakend is, wordt beoordeeld of de vergunning kan worden verleend. Een plan is voldoende concreet als de aanvaardbaarheid in voldoende mate kan worden beoordeeld. Daar is met het voorgenomen plan sprake van.

Tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege
De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er van rechtswege een omgevingsplan ontstaan. Het overgangsrecht voorziet namelijk in een ‘tijdelijk’ omgevingsplan. Het ‘tijdelijke’ omgevingsplan bestaat uit de ruimtelijke plannen onder de oude Wro (waaronder bestemmingsplannen en beheersverordeningen) en gedecentraliseerde rijksregels over onder meer bouwen en milieubelastende activiteiten (Bruidsschat). Daarnaast gelden de regels t.a.v. de fysieke leefomgeving uit de gemeentelijke verordening.

Het bevoegd gezag – in dit geval het college van B&W van de gemeente Overbetuwe – mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het bevoegd gezag beoordeelt of de BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is een goede motivering van het besluit in afwijking van het beleid nodig.

In de voorliggende ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De reguliere procedure (titel 4.1 Awb) is de hoofdregel bij de BOPA (art. 16.62 Ow). Dit betekent dat na indiening binnen 8 weken een besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden genomen (met een verlenging tot maximaal 6 weken). In artikel 16.50 van de Ow is een uitzondering opgenomen op deze hoofdregel. De UOV (afdeling 3.4 Awb) wordt namelijk gevolgd als een MER moet worden opgesteld. De UOV wordt ook gevolgd als sprake is van de in artikel 16.65 van de Ow opgesomde gevallen:

- op verzoek of met instemming van aanvrager;
- activiteit die aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving; of
- verwachting dat veel bezwaren zijn tegen de activiteit.

Gezien de omvang en aard van het project, is niet te verwachten dat de UOV zal worden gevolgd. Voordat het bevoegd gezag hiertoe onverhoopt toch beslist (wat dus niet de verwachting is), wordt de aanvrager overigens wel in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze daarover naar voren te brengen (art. 16.65, vijfde lid Ow).

1.5 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Ten slotte, in hoofdstuk 6 wordt een belangenafweging gemaakt en een eindconclusie getrokken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2 Projectgebied

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat momenteel uit een perceel met een woning bestaand uit twee lagen met kap, met bakstenen gevels en een dakpannen dak. De woning is omring door een tuin.

In het oosten en het zuidoosten zijn respectievelijk een kleiner en groter bijgebouw aanwezig. Beide gebouwen bestaan uit houten gevels met pannen of golfplaten daken.

Verder bestaat het projectgebied uit grasland met verspreid over het terrein bomen. In het noorden loopt een onverhard pad naar het projectgebied toe. Een gedeelte van het groen in het westen en zuiden van het projectgebied was reeds gerooid en lag opgestapeld in het noordoosten van het projectgebied. De oprit, een stuk van het noorden van het projectgebied en een kleiner gedeelte in het oosten is volledig bedekt met kiezelstenen en bestrating.

Figuur 2.1: Impressie bestaande woning

Figuur 2.2: Impressie bijgebouw 2

Figuur 2.3: Impressie bijgebouw 1

Figuur 2.4: Impressie aanzicht projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft de woning behouden. De woning wordt omgezet naar een bedrijfswoning. De bedrijfswoning zal dienen als huisvesting voor medewerkers die werkzaam zijn bij het aangrenzende bedrijf Spijkerman Beton. Aan de bedrijfswoning zullen geen buitenpandige wijzigingen plaatsvinden.

Daarnaast worden de omliggende bijgebouwen gesloopt. Daarvoor in de plaats zal aan de oostkant een bedrijfshal worden gerealiseerd. Hierbij zullen er de bijgebouwen en enkele bomen verwijderd worden.

Ten behoeve van het bouwen van betonnen trafostations wordt de bedrijfshal circa1.200 m² met een bouwhoogte van 14 meter. De afmetingen van deze nieuwe hal bedraagt 60 m x 20 m. De bouwhoogte van 14 meter is nodig in verband met de productie die gaat plaatsvinden in de bedrijfshal. In de bedrijfshal worden namelijk trafostations met de loopkatkraan opgepakt en over andere trafostations heen gehesen. De afstand tussen de woning en de nieuwe bedrijfshal is ongeveer 6,5 meter.

Achter de bedrijfshal wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Hierdoor wordt de beoogde bedrijfshal beschut door een rij met bomen. De overige bestaande bomen en groen zullen gehandhaafd blijven

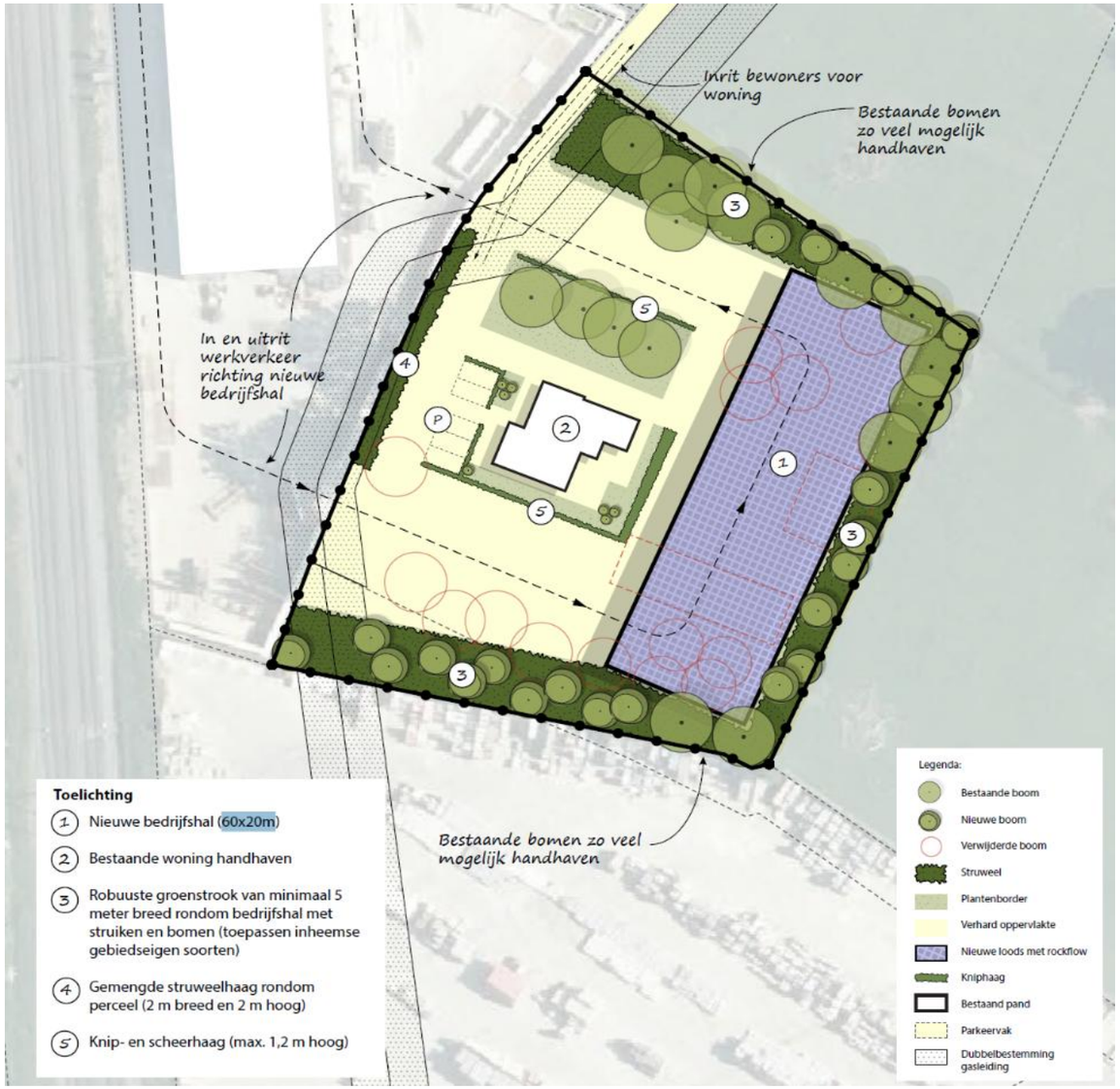
Figuur 2.5: Impressie toekomstige situatie

Landschappelijke inpassing

De beoogde bedrijfshal is op een natuurlijke en verzorgde wijze ingepast in de omgeving en sluit aan op de aanwezige landschapsstructuren. Door BRO is voor deze landschappelijke inpassing gezorgd, zoals gevisualiseerd in figuur 2.6.

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van Elst op een bedrijventerrein. Rondom het projectgebied zijn nog enkele weides aanwezig aan de oostzijde en aan de westzijde ligt de bedrijfshal en bijbehorende opslag. Het projectgebied ligt in het bebouwde gebied van het oeverwallandschap, een halfopen landschap. Het perceel heeft in de huidige situatie veel erfbeplanting in de vorm van bomen aan de randen. De landschappelijke inpassing speelt in op het zoveel mogelijk behouden en gebruiken van de bestaande erfbeplanting. De randen aan de noord, oost en zuidzijde wordt voorzien van een robuuste groenstrook (minimaal 5 m breed). De groenstrook bestaat uit bestaande bomen, maar wordt aangevuld met gebiedseigen bomen en struiken. Aan de westzijde wordt een gemengde struweelhaag aangeplant. De woning met het omliggende erf/tuin wordt door middel van een knip- en scheerhaag afgeschermd van het terrein waar verkeer naar de bedrijfshal rijdt.

Deze landschappelijke inpassing is door de gemeente Overbetuwe akkoord bevonden. De gemeente heeft positieve grondhouding ten aanzien van de hoogte van de bedrijfshal.



Figuur 2.6: Landschappelijke inpassing projectvoornemen (tevens in bijlagen opgenomen)

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 5.129 g, eerste lid, Bkl bepaald: 'De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Bij de wijziging van een omgevingsplan, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Doorwerking projectgebied

Het projectvoornemen voorziet in de toevoeging van 1.200 m² bvo door de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfshal. Volgens vaste jurisprudentie is hiermee sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In paragraaf 4.12 van onderhavige motivering wordt ten behoeve hiervan een behoefte onderbouwing gegeven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking projectgebied

Deze ontwikkeling maakt onder meer de realisatie van een nieuwe bedrijfshal mogelijk op een bestaand bedrijventerrein. In de omgevingsvisie staat: ‘Het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijfslocaties heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen.’ Met deze ontwikkeling wordt bedrijvigheid uitgebreid op een bestaande locatie. Door de herbestemming van een woonfunctie naar bedrijvigheid wordt het terrein efficiënter benut, zonder onnodige uitbreiding naar nieuw buitengebied.

Vanwege de functionele samenhang met de bestaande productiefaciliteit is uitbreiding op de huidige locatie de meest logische en duurzame keuze. Dit voorkomt versnippering van bedrijvigheid en onnodige vervoersbewegingen tussen verschillende locaties. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de provinciale duurzaamheidsambities, omdat de nieuwe bedrijfshal essentieel is voor de productie van transformatorhuisjes. Om Nederland van het gas te krijgen en aan de groeiende energievraag te voldoen, zijn tienduizenden extra elektriciteitshuisjes nodig. De nieuwe bedrijfshal speelt hierin een cruciale rol en draagt bij aan de doelstelling: ‘In 2050 is Gelderland klimaatneutraal’. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2024. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Art. 5.72 Omgevingsverordening Gelderland
Een omgevingsplan kan in het buitengebied een bedrijfsmatige activiteit toelaten, tenzij die activiteit naar huidige planologische inzichten thuishoort op een bedrijventerrein.

Doorwerking projectgebied

Volgens de ‘Omgevingsverordening provincie Gelderland’ gelden in het projectgebied regels voor enkele gebiedsaanwijzingen, omgevingswaarden en activiteiten. Gelet op het projectvoornemen zijn enkel de gebiedsaanwijzingen ‘Gelderse streek OverBetuwe’, 'Intrekgebied' en ‘werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland’, en de activiteit 'flora- en fauna-activiteiten in Gelderland’ van belang.
In artikel 5.41 staat het volgende vermeld: *"Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek OverBetuwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek OverBetuwe"*.

In paragraaf 2.2 van deze motivering wordt aangegeven op welke manier rekening wordt gehouden met het landschap. In afdeling 4.3 'Grondwaterbedreigende activiteiten' van de omgevingsverordening staat vermeld dat grondwaterbedreigende activiteiten en een mijnbouwwerk niet mogen plaatsvinden in intrekgebieden. Met het projectvoornemen is hier geen sprake van. In paragraaf 4.2.1 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot flora- en fauna-activiteiten. Voor het projectvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie hiervan staat vermeld in paragraaf 4.14 ‘Natuur en landschap.

Bovendien dient vermeld te worden dat de beoogde bedrijfshal en bedrijfswoning worden gerealiseerd binnen een bestaand bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is de meest logische locatie voor de uitbreiding van deze bedrijvigheid. Hiermee wordt voorkomen dat een bedrijfsmatige activiteit in het buitengebied wordt toegelaten, aangezien deze thuishoort op een bedrijventerrein (art. 5.72 omgevingsverordening).

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de regels uit de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken.

In de Omgevingsvisie wordt een omschrijving gegeven welke ontwikkelingen passend zijn in het buitengebied. Agrarisch wordt hierbij als belangrijk en karakteristiek gezien. Er wordt opgemerkt dat door digitalisering, schaalvergroting, verstedelijking en klimaatverandering ruimte nodig is voor verbreding naast de agrarische activiteiten. In Overbetuwe worden er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelmogelijkheden. Er zijn echter ontwikkelingen die overstijgend zijn aan de deelgebieden en deze overstijgen. Het gaat om de volgende vier ontwikkelingen:

1. Bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop stellen aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied.
2. Meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied.
3. Toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.
4. Kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes dat zich door het gehele buitengebied begeeft.

Doorwerking projectgebied

Volgens de gemeentelijke omgevingsvisie bevinden zich bij verschillende kernen aantrekkelijke bedrijventerreinen die direct aan en via snelwegen bereikbaar zijn. De Aam is een van deze aangewezen bedrijventerreinen, en het projectgebied ligt binnen dit gebied. Met deze ontwikkeling wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar transformatorhuisjes. De noodzaak om over te stappen van gas is prangend, en de druk op het elektriciteitsnet neemt toe.

In de gemeentelijke visie staat het volgende omschreven: '*We omarmen bedrijvigheid en hechten daarom belang aan het creëren van ruimte voor toekomstgerichtheid en innovatie. Bedrijven moeten immers snel kunnen reageren op de vele en snelle veranderingen*.' De behoefte aan een nieuwe bedrijfshal en een bijbehorende bedrijfswoning sluit volledig aan bij deze toekomstgerichte visie. Om Nederland van het gas te krijgen en aan de groeiende energievraag te voldoen, zijn tienduizenden extra elektriciteitshuisjes nodig. De nieuwe bedrijfshal speelt hierin een cruciale rol en wordt landschappelijk adequaat ingepast (zie paragraaf 2.2).

De realisatie van de bedrijfshal en bedrijfswoning draagt bij aan een duurzame toekomst, zowel voor de gemeente Overbetuwe als voor de rest van Nederland. Bovendien sluit de ontwikkeling goed aan bij de omgeving van het bedrijventerrein en past deze binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

4.1.2 Toetsing

Met onderhavig projectvoornemen wordt het bedrijventerrein uitgebreid ter plaatse van een woonfunctie. Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie J11 kolom 2 Bijlage V bij het Omgevingsbesluit). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie J11 kolom 3 Bijlage V bij het Omgevingsbesluit). Derhalve is een mer-beoordeling opgesteld in de vorm van een aanmeldnotitie. Deze is in de bijlagen opgenomen.

Hierin is onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Op basis van de bevindingen zoals beschreven in de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met;

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en,
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk project is sprake van invloed op het milieu. Maar bij dit projectvoornemen is deze niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In de aanmeldnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.1.3 Conclusie

Het aspect ’Milieueffectrapportage’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

4.2.1 Toetsingskader

In verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet bij het toelaten van een nieuwe functie worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto’s en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de fysieke leefomgeving optreden.

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe

In gemeente Overbetuwe geldt de ‘Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016’. Het CROW hanteert voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis hiervan zou voor de gehele gemeente Overbetuwe de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' gelden. Voor de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 is daarnaast aansluiting gezocht bij de Toekomstvisie+. Hierin is vastgesteld dat de kern Elst een regionale verzorgingsfunctie en Zetten een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Hierbij past de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. In de kern van Elst is er sprake van een 'centrum'. De rest van Elst is aangewezen als 'rest bebouwde kom'. Het bedrijventerrein waar het projectgebied deel van uitmaakt behoort dus tot het gebied ‘rest bebouwde kom’.

Op basis van het relatief hoge autobezit van de inwoners van Overbetuwe (bron CBS) worden de maximale parkeerkencijfers van het CROW binnen Overbetuwe gehanteerd als parkeernormen.

4.2.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-normen ‘Parkeerkencijfers 2024’. Gemeente Overbetuwe heeft een stedelijkheidsgraad van ‘weinig stedelijk’. Het projectgebied behoort tot ‘rest bebouwde kom’.

Nieuwe bedrijfshal

Voor de beoogde bedrijfshal is de verkeersgeneratie berekend op basis van de verkeerskencijfer van een ‘*’Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld loods, bedrijfsopslag, transportbedrijf of distributiecentra (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).*’’ De maximale verkeersgeneratie bedraagt 5,7 per 100 m². De beoogde bedrijfshal genereert 68,4 verkeersbewegingen (12 × 5,7 verkeersbewegingen), als wordt uitgegaan van de maximale norm.

Bedrijfswoning
De CROW-normen bevatten geen categorie specifiek voor bedrijfswoningen. De bestaande woning wordt omgezet naar 5 wooneenheden ten behoeve van medewerkers van het aangrenzende bedrijf Spijkerman Beton. Gezien de woning wordt gebruikt voor 5 wooneenheden, die geen zelfstandige woningen op zichzelf zijn, maar eerder zelfstandige kamers voor niet studenten, zijn de verkeerskencijfers van de functie 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' geraadpleegd. Voor het gebied 'rest bebouwde kom' wordt, uitgaande van de maximale situatie, gerekend met een norm van 1,2 verkeersbewegingen per kamer. De bedrijfswoning genereert 6 verkeersbewegingen.

Tabel 4.1 toont dat onderhavige ontwikkeling circa. 75 verkeersbewegingen genereert.

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie

Categorie	Norm max.	Aantal	Verkeers-generatie
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	5,7 per 100 m²	1.200 m²	68,4
'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'	1,2 per kamer	5 kamers	6
Totaal			**74,4**

Verkeersafwikkeling
Het projectgebied is op het bedrijventerrein De Aam gelegen. Het bedrijventerrein wordt omringd door belangrijke infrastructurele en landschappelijke lijnen en ligt in de oksel van het knooppunt Ressen: een verkeersknooppunt waar de Rijkswegen A15 en de provinciale weg N325 elkaar kruisen. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Industrieweg Oost op de Nieuwe Aamsestraat. Daarnaast zijn in het zuidwesten en zuidoosten ontsluitingsmogelijkheden aanwezig door de aantakking van de Bemmelseweg op respectievelijk de Stationsstraat en de Kattenleger. Het vrachtverkeer kan via de Nieuwe Aamsestraat de A325 en vervolgens de A15 bereiken.

Het bedrijventerrein beschikt over een infrastructuur die geschikt is voor bedrijvigheid en de bijbehorende verkeersgeneratie. De bestaande wegen zijn zodanig ingericht dat ze ook geschikt zijn voor productievoertuigen, zoals vrachtwagens. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van knooppunt Ressen en de aanwezige ontsluitingsmogelijkheden, kan het toenemende verkeer eenvoudig opgaan in het heersende verkeersbeeld. De toename van circa 75 verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling kan dan ook adequaat worden opgevangen. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de omgeving. De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering.

Parkeren
Voor de parkeerbehoefte is de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' geraadpleegd. De totale parkeerbehoefte is in tabel 4.2 berekend.

Nieuwe bedrijfshal
De parkeerbehoefte is berekend op basis van de parkeernorm behorende tot de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).

In de rest van de bebouwde kom van Elst geldt voor deze functie een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De nieuwe bedrijfshal wordt 1.200 m² bvo. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 16 parkeerplaatsen (12 × 1,3 parkeerplaatsen). Deze parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein van het bedrijf Spijkerman Beton opgevangen worden, ter hoogte van de aanliggende perceel. De nieuwe bedrijfshal is namelijk een uitbreiding van de productiefaciliteiten van dit bedrijf. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van de beoogde bedrijfshal volledig opgevangen.

Bedrijfswoning
In de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'van gemeente Overbetuwe is eveneens geen functie opgenomen met de omschrijving bedrijfswoning. De bestaande woning wordt omgezet naar 5 wooneenheden ten behoeve van medewerkers van het aangrenzende bedrijf Spijkerman Beton. Gezien de woning wordt gebruikt voor 5 wooneenheden, die geen zelfstandige woningen op zichzelf zijn maar eerder zelfstandige kamers voor niet studenten, is de parkeernorm van de functie 'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' gebruikt. Per kamer geldt voor 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen, waarvan 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers bestemd zijn. De totale parkeerbehoefte van de bedrijfswoning bedraagt 4 parkeerplaatsen (5 × 0,8 parkeerplaatsen). Op eigen terrein zullen 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee wordt de parkeerbehoefte van de bedrijfswoning volledig opgevangen.

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte

Categorie	Norm max.	Aantal	Parkeerbe-hoefte
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	1,3 per 100 m²	1.200 m²	16
'Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'	0,8 per kamer	5 kamers	4
Totaal			**20**

4.2.3 Conclusie
Het aspect 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.3 Activiteiten en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan én gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term ‘activiteiten met gebruiksruimte’ kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’

De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.3.2 Toetsing

Met onderhavig projectvoornemen wordt naar de omzetting van een woning naar bedrijfswoning, een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende functies en of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende woningen gewaarborgd kan blijven.

Handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’

Hoewel de nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ van de VNG een nieuwe systematiek van milieuzonering biedt, hoeft hier geen gebruik van gemaakt te worden. De nieuwe VNG-handleiding is namelijk niet juridisch verplicht. Gemeenten en andere overheidsinstanties mogen zelf bepalen of ze deze hanteren. De oude handleiding heeft jarenlang goed gefunctioneerd en kan nog steeds als richtlijn worden toegepast. De oude VNG-handleiding Bedrijven en milieuzonering is een beproefd instrument dat breed is geaccepteerd en toegepast. Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan ook gebaseerd op de oude handleiding. Ten slotte is in de adviesbrief van de gemeente Overbetuwe (d.d. 23 oktober 2023) uitgegaan van de oude handleiding. De bestaande richtafstanden en systematiek in deze oude handleiding bieden nog steeds een solide basis voor ruimtelijke ordening en milieubeoordeling.

Het huidige woonhuis wordt in de toekomst aangewend voor huisvesting van medewerkers die werkzaam zijn binnen het aangrenzende bedrijf Spijkerman Beton in Elst. De woning wordt benut als bedrijfswoning ter huisvesting van medewerkers. Op het perceel wordt een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd dat zal worden aangewend voor op- en overslag en logistiek ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Spijkerman Beton.

Nieuwe bedrijfshal

De huidige bestemming is Wonen en Tuin. In de omgeving van het plan liggen percelen met de bestemming Bedrijventerrein en Groen. Vanwege de ligging op een bedrijventerrein kan gemotiveerd worden dat er sprake is van gemengd gebied. De richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie kunnen met één afstandstrede verlaagd worden.

De functiewijziging naar bedrijventerrein past bij de omliggende bestemming bedrijventerrein. Er liggen twee bedrijfswoningen in de omgeving van het perceel. Op een afstand van 65 meter ligt een bedrijfswoning aan de Bemmelseweg 50 en op een afstand van 80 meter ligt een bedrijfswoning aan de Bemmelseweg 62. Deze bedrijfswoningen liggen in de bestemming Bedrijventerrein milieucategorie 3.12 en 3.2.

Een milieucategorie 3.1 heeft een maximale richtafstand van 30 meter bij gemengd gebied. Een milieucategorie 3.2 heeft een maximale richtafstand van 50 meter bij gemengd gebied. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Gezien aan deze afstanden wordt voldaan en het feit dat andere functies en bedrijvigheid dichter op de bestaande bedrijfswoningen zijn gelegen zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde bedrijfshal.

Tabel 4.3: Richtafstanden volgens VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

Milieu-categorie	Richtafstanden tot omgevings-type rustige woonwijk	Richtafstanden tot omge-vingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bedrijfswoning

De medewerkers van de bedrijfswoning behoren bij het bijbehorende bedrijf. Ten behoeve hiervan wordt een bestaande woning omgezet naar een bedrijfswoning. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. De bestaande woning wordt in de huidige situatie reeds omringd door bedrijven met milieucategorie tot en met 3.1. Aangezien de huidige bestemming Wonen is, is er al eerder gemotiveerd dat er hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven/ percelen niet worden belemmerd.

Bovendien geldt voor een bedrijfswoning (met functionele binding aan het bedrijf) een lager beschermingsniveau ten opzichte van een woning. In de VNG-brochure staat dat de richtafstandenlijsten niet zonder meer worden toegepast als gevoelige functies op een bedrijventerrein voorkomen. Voor bedrijfswoningen geldt vanuit het milieuspoor geen of beperkte bescherming. Ook onder de bruidsschat gelden de waarden voor geluid, trillingen, geur en slagschaduw niet voor de eigen bedrijfswoning. De bedrijfswoning moet dan een functionele binding hebben met de activiteit die deze milieubelasting veroorzaakt. Daar is in onderhavige situatie sprake van.

Op basis van bovengenoemde gegevens kan geconcludeerd worden dat met onderhavig omgevingsvergunning de huidige milieugevoelige functie planologisch gewijzigd wordt naar een functie dat minder milieugevoelig is. Het voornemen voor een bedrijfswoning is passend binnen de omgeving, en vormt geen belemmering voor omliggende functies en bedrijfsvoering.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'

Zorgvuldigheidshalve is ook de nieuwe VNG-handreiking geraadpleegd. Figuur 4,1 toont de beoordeling activiteiten van de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering. Hieruit blijkt dat voor een gemengd gebied ten aanzien van geluid in de basis een afstand van 50 meter geldt voor activiteiten in categorie 3, wat vergelijkbaar is met milieucategorie 3.2 uit de oude handreiking. Deze zone van 50 meter wordt, gezien de afstanden tot de omliggende bedrijfswoningen, gerespecteerd.

Categorie activiteiten (positie)	Richtafstand VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009	Milieucategorie VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009	Zone		
			Geluid rustig woongebied	Geluid gemengd gebied	Geur
FM (functiemenging)	0 of 10 meter	1	Geschikt voor functiemenging	Geschikt voor functiemenging	Geschikt voor functiemenging
1	30 meter	2	Beperkt 50 meter	basis 50 meter	Basis 50 meter
2	50 meter	3.1	Beperkt 50 meter	basis 50 meter	Basis 50 meter
3	100 meter	3.2	Basis 100 meter	basis 50 meter	Verruimd 100 meter
4	200 meter	4.1	Verruimd 200 meter	verruimd 100 meter	Maatwerk 200 meter
IT	300 meter en hoger	4.2	Industrieterrein	industrieterrein	Industrieterrein

Figuur 4.1: Beoordeling oude activiteiten volgens 'Activiteiten en milieuzonering'

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'Activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.4 Akoestiek | Wegverkeerslawaai

4.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 4.4: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

4.4.2 Toetsing

In de huidige situatie bevindt zich een woning op het projectgebied. Aangezien de bestemming ‘Wonen’ is, is eerder gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven en percelen niet worden belemmerd. Voor bedrijfswoningen geldt echter zelfs een lager beschermingsniveau ten opzichte van woningen. Op grond van de bruidsschat gelden de waarden voor akoestiek niet voor een bedrijfswoning die een functionele binding heeft met de activiteit die deze milieubelasting veroorzaakt (artikel 22.58). Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande woning (geluidsgevoelige functie) wordt omgezet naar een bedrijfswoning met een lager beschermingsniveau. Gezien het een omzetting naar een bedrijfswoning van hetzelfde bedrijf betreft, is een nader geluidsonderzoek naar zowel wegverkeerslawaai niet vereist.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘Akoestiek’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.5 Archeologie

4.5.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het gemeentelijke omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

4.5.2 Toetsing

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aan het projectgebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Dit is in het bestemmingsplan doorvertaald naar dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’. Na het verrichten van een archeologische bureaustudie is het gebied onderzocht door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bovengrond tot een aanzienlijke diepte is verstoord, waardoor de oorspronkelijke bodem is verdwenen en mogelijk ook een deel van de afzettingen die geschikt waren voor bewoning. Binnen het projectgebied worden geen vindplaatsen ouder dan de Nieuwe Tijd Laat verwacht. Bij de vindplaats uit de Nieuwe Tijd Laat (1878-1930) gaat het om mogelijke funderingsresten van een steenfabriek. De verwachting is dat deze resten vrijwel geen nieuwe informatie gaan toevoegen aan de bestaande kennis van zowel nog intacte steenfabrieken uit de Nieuwe Tijd als al opgegraven steenfabrieken binnen de provincie Gelderland.

Aangezien de geplande bodemingrepen binnen het projectgebied te klein van omvang zijn om kenniswinst op te leveren, adviseert KSP Archeologie om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen en geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

4.5.3 Conclusie

Het aspect ‘Archeologie’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.6 Bezonning

4.6.1 Toetsingskader

Bezonning is een belangrijk aspect bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit binnen het projectgebied en de omgeving daarvan. Het is essentieel om voldoende zonlicht of schaduw te hebben op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken, omdat dit bijdraagt aan een aangenaam verblijfsklimaat. Er gelden geen specifieke instructieregels voor het aspect bezonning. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om dit zelf in te vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft richtlijnen opgesteld voor bezonning, die kunnen worden onderverdeeld in een 'lichte' en 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

4.6.2 Toetsing

De nieuwe bedrijfshal krijgt een maximale bouwhoogte van 14 meter. Deze bedrijfshal is naast de bestaande woning gepositioneerd, die omgezet zal worden naar een bedrijfswoning. Onder de bruidsschat gelden de waarden voor slagschaduw niet voor de eigen bedrijfswoning (artikel 22.217). De bedrijfswoning moet dan een functionele binding hebben met de activiteit die deze milieubelasting veroorzaakt. In onderhavige situatie

4.6.3 Conclusie

Het aspect ‘Bezonning’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.7.2 Toetsing

Milieupartner BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek

De bodem is, over het algemeen, opgebouwd uit matig siltig/ zwak tot matig zandige klei. De bovengrond is overwegend zwak humeus. Plaatselijk is onder de verharding matig grof, zwak siltig zand aanwezig. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte bijmengingen aangetroffen op het maaiveld en in de opgeboorde grond. In, met name de bovengrond zijn resten tot sterke bijmeningen met baksteen, puin, sintels, glas en/of kolengruis aangetroffen.

De zintuiglijk schone bovengrond van klei is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De bovengrond kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Zowel de bovengrond van klei met zintuiglijke bijmengingen (mm1 bg) als de zintuiglijk verontreinigde ondergrond (mm3 og en m1.3) zijn tot boven de kwaliteitsklasse wonen verontreinigd met zware metalen, PCB (som 7), PAK (10 VROM) en/of minerale olie. De bovengrond kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse industrie.

Deze resultaten vormen gelet op de beoogde ontwikkelingen geen aanleiding om vervolgonderzoek te verrichten.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk is ter plaatse van inspectiegat A10 asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de bovenstaande resultaten en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in twee van de geanalyseerde (meng)monsters een totaal gewogen asbestgehalte van respectievelijk 1.367 en 3,8 mg/kg.ds aangetoond. In asbestgat A10 is een gewogen asbestconcentratie van boven de 100 mg/kg.ds (=interventiewaarde) aangetoond. Ter plaatse wordt derhalve een nader asbestonderzoek noodzakelijk geacht.

In de overige gaten is zowel zintuiglijk als analytisch geen AVM aangetroffen. Het gehalte ter plaatse het grind/puinpad (mmAB2) bevat een gewogen asbestgehalte onder de norm voor nader onderzoek van 50 mg/kg d.s. Derhalve wordt ter plaatse van het puin/grindpad nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘Bodem’ vormt vooralsnog geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen aanleiding om vervolgonderzoek te verrichten. Daarentegen wordt op grond van het verkennend asbestonderzoek geadviseerd om ter plaatse van inspectiegat A10 een nader asbestonderzoek

te verrichten om te bepalen of ter plaatse sprake is van een asbestverontreiniging. Dit nader onderzoek wordt momenteel nog uitgevoerd.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl).

4.8.2 Toetsing

Het projectgebied bevindt zich op een bedrijventerrein. Het projectgebied beschikt niet over een cultuurhistorische dubbelbestemming en of aanduiding beschermd dorpsgezicht. Tevens is de cultuurhistorische DNA-kaart van provincie Gelderland geraadpleegd. Hieruit is af te lezen dat er geen monumenten en/of beeldbepalende panden aanwezig zijn op het projectgebied (zie figuur 4.2).

4.8.3 Conclusie

Het aspect ‘Cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

Figuur 4.2: Uitsnede Cultuurhistorie DNA-kaart provincie Gelderland

4.9 Duurzaamheid

4.9.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

4.9.2 Toetsing

De toevoeging van 45.000 extra transformatorstations aan het Nederlandse elektriciteitsnet is een cruciale stap in de energietransitie en draagt direct bij aan een duurzamer Nederland. Transformatorstations spelen een essentiële rol in de verdeling van elektriciteit, waardoor duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie efficiënter kunnen worden geïntegreerd in het net.

De initiatiefnemer neemt verantwoordelijkheid door een aanzienlijk deel van de productie van deze transformatorstations op zich te nemen. Door de productiefaciliteit uit te breiden met een moderne, nieuwe hoge bedrijfshal, kunnen zij niet alleen efficiënter produceren, maar ook inspelen op de toenemende vraag naar innovatieve en duurzame transformatorstations. Een robuuster en toekomstbestendig elektriciteitsnet is noodzakelijk om overbelasting te voorkomen en de overstap naar groene energie te versnellen. Dankzij deze investeringen wordt het mogelijk om meer huishoudens en bedrijven van schone energie te voorzien, waardoor de CO_2-uitstoot verder wordt verlaagd en Nederland een belangrijke stap zet richting een duurzamere toekomst.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘Duurzaamheid’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.10 Geur

4.10.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur af-

komstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Toetsing

In de huidige situatie bevindt zich een woning op het projectgebied. Aangezien de bestemming 'Wonen' is, is eerder gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven en percelen niet worden belemmerd. Voor bedrijfswoningen geldt echter zelfs een lager beschermingsniveau. Op grond van de bruidsschat gelden de waarden voor geur niet voor een bedrijfswoning die een functionele binding heeft met de activiteit die deze milieubelasting veroorzaakt (artikel 22.93). Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande woning (geurgevoelige functie) wordt omgezet naar een bedrijfswoning met een lager beschermingsniveau. Gezien het een omzetting naar een bedrijfswoning van hetzelfde bedrijf betreft, is een nader onderzoek naar geur niet vereist. Daarbij vallen er geen geurgevoelige gebouwen in de milieuzonering van de beoogde bedrijfshal, ook niet ten aanzien van geur (zie paragraaf 4.3). Bovendien wordt de beoogde bedrijfshal voorzien van installaties die voldoen aan de geldende regelgeving en reguliere werkprotocollen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'Geur' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.11 Gezondheid

4.11.1 Toetsingskader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een gezonde en veilige leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren (welbevinden/kwaliteit), uitnodigt tot gezond gedrag (gezondheidsbevordering) en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is (gezondheidsbescherming). De gemeente moet bij de evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze aspecten worden in dit hoofdstuk gemotiveerd.

Decentrale overheden hebben de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's.

4.11.2 Toetsing

Bij de uitbreiding van de productiefaciliteit door middel van een nieuwe hal wordt rekening gehouden met gezondheid en een veilige werkomgeving. De nieuwe hoge hal wordt zodanig ontworpen dat de werkomstandigheden optimaal zijn, met aandacht voor ventilatie en geluidsbeperking. Dit draagt bij aan een gezonde en veilige werkomgeving voor medewerkers. Daarnaast draagt de nieuwe hal aan de verduurzaming van het elektriciteitsnet. Een duurzamere leefomgeving draagt direct bij aan een betere gezondheid van mens en natuur.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'Gezondheid' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.12 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

4.12.1 Toetsingskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden te worden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en,
2. de mogelijkheden om binnen stedelijk gebied of binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd (par. 5.1.5.4 Bkl).

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel

sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.[1] Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.[2] Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.[3]

4.12.2 Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein door de bouw van een nieuwe bedrijfshal van 1.200 m² en de omzetting van een bestaande woning naar een bedrijfswoning. Het voorliggende projectvoornemen is hierdoor aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling (> 500 m² bvo). Echter betreft het wel een functiewijziging en intensivering binnen een bestaand bedrijventerrein. Een bedrijventerrein wordt in de ruimtelijke ordening doorgaans als een stedelijke functie beschouwd. De Ladder hoeft niet volledig te worden doorlopen als het gaat om herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien ligt het projectgebied al binnen een bedrijventerrein in Elst, gemeente Overbetuwe. De ontwikkeling draagt bij aan een efficiënter ruimtegebruik, omdat de uitbreiding binnen het bestaande stedelijk gebied plaatsvindt en niet leidt tot nieuwe uitbreiding buiten reeds bestaande stedelijke functies. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig.

Prangende behoefte door stijgende energievraag

In Nederland moeten tenminste 45.000 extra transformatorstations worden toegevoegd aan het elektriciteitsnet om de energietransitie te ondersteunen. Deze nieuwe transformatorstations zijn nodig omdat we in Nederland steeds meer overstappen op schone energie. We wekken meer duurzame energie op. De initiatiefnemer een aanzienlijk deel van deze productie realiseren en hebben daarom de behoefte om hun productiefaciliteit verder te optimaliseren en uit te breiden.

De beoogde ontwikkeling in Elst omvat de bouw van een nieuwe bedrijfshal van 1.200 m² en de omzetting van een bestaande woning naar een bedrijfswoning. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de productiecapaciteit te vergroten en efficiënt te kunnen inspelen op de toenemende vraag naar transformatorstations.

Uit de landelijke vraag naar netversterking blijkt dat er een structurele behoefte is aan deze ontwikkeling. Het toevoegen van extra productieruimte draagt direct bij aan de realisatie van deze infrastructuur, wat essentieel is voor een betrouwbare en toekomstbestendige energievoorziening.

Ruimtelijke mogelijkheden binnen bestaand bedrijventerrein

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bedrijventerrein. Door de herbestemming van een woonfunctie naar bedrijvigheid wordt het terrein efficiënter benut zonder onnodige uitbreiding naar nieuw buitengebied. Vanwege de functionele samenhang met de bestaande productiefaciliteit is uitbreiding op de huidige locatie de meest logische en duurzame keuze. Dit voorkomt versnippering van bedrijvigheid en onnodige vervoersbewegingen tussen verschillende locaties.

Verantwoorde locatiekeuze

De voorgestelde uitbreiding sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein en past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De transformatie van de woonfunctie naar een bedrijfsfunctie draagt bij aan een logische en efficiënte indeling van het gebied, zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor:

- Duurzaam ruimtegebruik: door het herbestemmen van een woonfunctie binnen een bestaand bedrijventerrein wordt onnodige uitbreiding van stedelijk gebied voorkomen;
- Beperking van milieubelasting: de nieuwe bedrijfshal wordt gebouwd binnen een bestaand bedrijventerrein;
- Goede ontsluiting: de locatie is goed bereikbaar via bestaande infrastructuur, wat extra verkeersdruk minimaliseert.

4.12.3 Conclusie

Het aspect ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

[1] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

[2] ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

[3] ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Niet in betekenende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.13.2 Toetsing

Het projectgebied valt niet in een van de aangewezen aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} of voor alleen PM_{10}. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse is daarom niet benodigd.

Om aan te tonen dat beoogde geen negatieve effecten heeft op de omgeving is een berekening uitgevoerd met de NIBM-tool. Hierbij is uitgegaan van 75 extra verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.2 voor de berekening) met een aandeel van vrachtverkeer van 75%. Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} is niet hoger dan 1,2 ug/m^3. Hiermee is sprake van een NIBM-project

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	75
	Aandeel vrachtverkeer	75,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,68**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3: NIBM-tool

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.14 Natuur en landschap

4.14.1 Toetsingskader Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

4.14.2 Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is inzicht gevraagd in de aard en omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.14.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie door onderhavige ontwikkeling uitgesloten worden. Het aspect 'Stikstof' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.14.4 Toetsingskader Flora en fauna

NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de zogenaamde bebouwingscontour houtkap (afdeling 11.3 Bal). Wanneer deze houtopstanden worden geveld, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, dienen binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond nieuwe houtopstand te worden geplant. Er geldt een algehele vrijstelling van deze herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Daarnaast geldt er een specifieke zorgplicht voor houtopstanden. Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een ‘activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

4.14.5 Toetsing

Quickscan

Op 5 juni 2024 is door BRO een quickscan Flora en Fauna verricht. De volledige quickscan is in de bijlagen opgenomen.

NNN-gebieden

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1 kilometer ten oosten van het projectgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwingscontour houtkap. Toetsing aan beschermde houtopstanden is in dit geval niet aan de orde. Wel kan de kap van de bomen volgens gemeentelijk beleid vergunningsplichtig zijn.

Soortenbescherming

Met betrekking tot de sloop zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Derhalve worden vervolgonderzoeken naar deze soorten nodig geacht.

Vervolgonderzoeken

Momenteel worden de vervolgonderzoeken nog door BRO uitgevoerd. Tijdens de najaarsrondes van het vleermuisonderzoek zijn er geen waarnemingen gedaan van vleermuisverblijfplaatsen binnen het projectgebied. De aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen binnen het projectgebied is echter alleen volledig uit te sluiten wanneer de voorjaarsrondes van het vleermuisonderzoek zijn uitgevoerd.

Om de aanwezigheid van de huismus binnen het projectgebied uit te sluiten dient verdere vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen – tevens de voorjaarsperiode – uitgevoerd te worden om hieromtrent uitsluitsel over te geven.

4.14.6 Conclusie

Het aspect ‘Natuur en landschap’ vormt vooralsnog geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.15 Omgevingsveiligheid

4.15.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico’s. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}-contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.15.2 Toetsing

Op 23 oktober 2023 is het projectvoornemen ambtelijk getoetst door de gemeente Overbetuwe. In hun adviesbrief geven ze aan dat de locatie gelegen is binnen maatwerkzones van spoorlijn Arnhem-Nijmegen alsmede een aardgasbuisleiding. Daarom wordt geadviseerd een advies externe veiligheid bij de ODRA op te vragen. Dit advies wordt na de indiening van onderhavige motivering ingewonnen. Onderstaande punten kunnen meegenomen worden in het advies.

Verantwoording externe risico’s

Om de externe risico’s ten aanzien van de omgevingsveiligheid onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet te kunnen beoordelen, is de Atlas Leefomgeving kaartlaag ‘Externe veiligheid’ geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied in een aandachtsgebied gelegen is ten aanzien van brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Het projectvoornemen maakt een nieuwe bedrijfshal en een omzetting van een bestaande woning naar een bedrijfswoning mogelijk. Een bedrijfshal wordt als een beperkt kwetsbaar gebouw gezien. Door de functionele binding dat de bedrijfswoning met de bedrijfshal heeft, gelden de regels voor het plaatsgebonden risico van een activiteit niet. Dit betekent dat de aandachtsgebieden geen belemmering hoeven te vormen voor het projectvoornemen.

In de huidige situatie is op de locatie reeds een woonfunctie toegestaan. Met betrekking tot omgevingsveiligheid is dit niet de meest ideale juridisch-planologische situatie, gezien de woning in een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van de omliggende activiteiten gelegen is. Een woonfunctie wordt namelijk als een kwetsbare functie/locatie beschouwd. Voor een bedrijfswoning geldt er echter een lager beschermingsniveau dan voor een 'normale' woning. Een bedrijfswoning is hierdoor juridisch-planologisch gezien beter inpasbaar in de omgeving.

Bovengenoemde argumenten en overwegingen kunnen in het advies van de ODRA in acht worden genomen.

4.15.3 Conclusie

Het aspect ‘Omgevingsveiligheid’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.16 Ontplofbare oorlogsresten

4.16.1 Toetsingskader

Naar aanleiding van de oorlogshandelingen, ten tijde van de Eerste en Tweede Wereldoorlog, bestaat er een mogelijkheid tot het spontaan aantreffen of toucheren van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) tijdens het uitvoeren van werkzaamheden in de (water)bodem. Hierdoor ontstaat

een verhoogd veiligheidsrisico door het mogelijk ongewenst tot (uit)werking treden van dit militair wapentuig. Dergelijke ongecontroleerde uitwerkingsgevolgen kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materiaal en omgeving tot gevolg hebben. Daarnaast kunnen spontane vondsten van OO resulteren in stagnatie en meerwerkkosten van de uitvoeringswerkzaamheden.

Om bovenstaande situaties te voorkomen dient een werkgever de risico's van de werkzaamheden vooraf te inventariseren en te evalueren. Deze zogenoemde risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) is zeker voor bouw gerelateerde activiteiten (werkzaamheden in of op de (water)bodem) noodzakelijk. Tijdens het ontwerpen van het werk moeten de risico's in beeld worden gebracht (V&G voorbereidingsfase), waaronder mogelijke OO in de bodem. Door de privatisering van het opsporen van OO, ontstond de behoefte aan normalisatie en regelgeving gericht op kwaliteit en veiligheid. Dit resulteerde in de certificatieplicht in het Arbobesluit.

Per 1 januari 2021 is het nieuwe, wettelijk verplichte Certificatieschema Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten (opsporing) in werking getreden. Daarbij is (gelijktijdig) het vrijwillige Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten in werking getreden.

4.16.2 Toetsing

Naar aanleiding van de geplande bodemroeringen heeft Den Ouden Bodac B.V. een historisch vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Projectleiderssamenvatting OO's

Door de gemeente Overbetuwe is ten behoeve van de ontwikkeling op het projectgebied een projectleiderssamenvatting OO (hierna: PLS-OO) opgesteld. Deze is in de bijlagen opgenomen.

Uit vergelijking van historisch luchtfotomateriaal met recent satellietbeeld is gebleken dat sinds 1945 binnen het projectgebied slechts beperkte bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd. De huidige bebouwing was tijdens de oorlog al aanwezig en het omringende gebied werd gebruikt voor landbouw, waarbij bodemroering waarschijnlijk beperkt is gebleven. Wel is een belangrijke gasleiding door het projectgebied aangelegd.

Op locaties waar naoorlogs bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd mag worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige OO's reeds opgemerkt en verwijderd zijn. In de niet-naoorlogs geroerde bodem kan worden gesteld dat de (sub)soorten geschutmunitie en klein-kalibermunitie aanwezig kunnen zijn. Het kleinste zoekdoel van mogelijk aan te treffen OO kan worden gedefinieerd als 'geschutmunitie > 2cm'.

Daar waar de bodem niet aantoonbaar naoorlogs geroerd is, adviseert de gemeente Overbetuwe om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren om de risico's met betrekking tot het aantreffen van OO's te minimaliseren. Het opsporingsproces wordt uitgevoerd, zodat een veilige werkomgeving ten behoeve van de ontwikkeling wordt gegarandeerd en eventuele risico's op explosieve oorlogsresten worden uitgesloten.

4.16.3 Conclusie

Het aspect 'Ontplofbare oorlogsresten' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.17 Trilling

4.17.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen zijn aangegeven in onderstaande tabellen. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

4.17.2 Toetsing

Het projectgebied ligt op circa. 55 m afstand van het spoor. Daarnaast bevindt de locatie zich op een bedrijventerrein, waar diverse activiteiten plaatsvinden. In de huidige situatie is op de locatie reeds een woonfunctie toegestaan. Aangezien de huidige bestemming Wonen is, is er al eerder gemotiveerd dat er hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven/ percelen niet worden belemmerd. Er is geen sprake van een toevoeging van een trilligsgevoelige functie. De bestaande woning wordt omgezet naar een bedrijfswoning, waarvoor een lager beschermingsniveau geldt dan voor een woning. Gezien er geen sprake is van nieuwbouw en de bestaande woning wordt omgezet naar een functie met een lager beschermingsniveau, is een nader onderzoek naar trillingen niet benodigd.

De bedrijfshal wordt niet als een trillingsgevoelig gebouw beschouwd. Derhalve is nader onderzoek naar trillingen in het kader van de planologie niet van toepassing.

4.17.3 Conclusie

Het aspect ‘Trilling’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.18 Weging van het waterbelang

4.18.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Regionaal beleid

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelstellingen en hoe het waterschap dit wil gaan halen voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma (WBP). Hiernaast heeft het waterschap een Watervisie 2050 opgesteld. De drie belangrijkste aspecten zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid en een gezond, schoon watersysteem.

Deze programma’s zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Met dit beleid is er meer aandacht voor klimaatadaptatie en een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening. Middels het omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Overbetuwe heeft een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) voor de planperiode 2018-2022 opgesteld. Middels het GRP beschrijft de gemeente de zorgplicht en strategie voor overtollig hemelwater, afvalwater en grondwater. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het beheer van de overige, niet-primaire watergangen welke tot haar eigendom behoren.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerders. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor plannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen projectgebied, retentie buiten projectgebied of berging in bestaand watersysteem.

4.18.2 Toetsing

Door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een afweging van het waterbelang opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Bemmelseweg. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen. Hieronder wordt een beknopte samenvatting gegeven van de resultaten.

Weging van het waterbelang

Oppervlaktewater

Door de ligging in een ‘stedelijke’ omgeving is ter plaatse en in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig. Vanuit het projectvoornemen is derhalve geen direct effect te verwachten op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het huidige woonhuis zal worden aangewend als huisvesting van medewerkers. Derhalve zal de vuilwaterhoeveelheid mogelijks licht toenemen Het projectvoornemen betreft daarnaast het realiseren van een nieuwe bedrijfshal ter opslag en logistiek. Bij nieuwbouw dient en zal op eigen terrein een gescheiden stelsel aangelegd worden dat op het bestaand stelsel aangesloten zal worden. De ontwikkeling heeft naar verwachting geen grote invloed op het gemeentelijk rioolstelsel.

Grondwater

Het projectgebied ligt binnen een peilgebied. Ter plaatse wordt een streefpeil van 7,8 m +NAP aangehouden, met een zomer en wintermarge van +/- 0,15 ,meter. Op basis van een grondwatermonitoringsput in de buurt van het projectgebied wordt een GHG van circa8,0 m +NAP verwacht. Dit komt overeen met een ontwateringsdiepte van circa 0,8 tot 1,4 meter onder maaiveld. Door het aanhouden van een vloerpeil van minimaal 9,4 m +NAP zoals bij de bestaande bebouwing wordt het risico op grondwateroverlast vermeden.

Hemelwater

Momenteel wordt het hemelwater lokaal verwerkt in de bodem en stroomt excessief water af naar het omliggend terrein. Door het projectvoornemen is echter een toename aan verharding van 2.614 m², dit betreft naast de nieuwe bedrijfshal ook de omliggende verharding op het terrein. Voor het projectvoornemen dient een berging gerealiseerd te worden van circa 173,5 m3 (2.614 m² x 0,0664 m). Deze berging zal

worden uitgevoerd door middel van rockflow onder de vloer van de nieuwe bedrijfshal. Met deze berging wordt de volledige toename aan verharding op het terrein gecompenseerd.

Klimaatadaptatie
Uit de klimaateffectatlas regio Rivierenland komt naar voren dat er in het stedelijk gebied enkele hitte-eilanden aanwezig zijn door de vele aanwezige verharding. Voor een klimaatrobuustere planinvulling kan naast infiltratie in de bodem meer groen aangelegd worden zodat de gevolgen ingeperkt worden en een leefbaardere omgeving gerealiseerd wordt.
Ten aanzien van wateroverlast geeft onderstaande afbeelding weer wat de maximale waterdiepte is bij een bui van 70 mm in 2 uur. Hieruit is af te leiden dat neerslag vanuit het projectgebied afstroomt naar het lager gelegen grasland noord- en oostelijk.

Infiltratieonderzoek
Uit de metingen in de onverzadigde zone blijkt dat zwak zandige, kleiige toplaag op de meetlocatie een zeer slechte verticale infiltratiesnelheid vertoond waardoor de lokale bodem beperkt geschikt is voor infiltratie (voornamelijk horizontaal). De horizontale doorlatendheid vertoont een goede infiltratiesnelheid. Rekening houdend met een veiligheidsfactor kan gerekend worden met een kH-waarde van circa 0,5 m/dag ter hoogte van meetpunt 04, en circa 1,1 m/dag ter hoogte van meetpunt 05.

Doordat de kleiige toplaag relatief dun is, kan bij de aanleg van de infiltratievoorziening verbinding gemaakt worden met de onderliggende matig grove, zwak siltige zandlaag. Hierdoor kan de infiltratiesnelheid verbeterd worden. Bij voorkeur wordt een bovengrondse voorziening aangelegd. Gezien de aangetroffen grondwaterstand op circa 0,8 tot 1,4 mmv kunnen ook bepaalde ondergrondse infiltratievoorzieningen aangelegd worden.

4.18.3 Conclusie
Het aspect ‘Water’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.19 Welstand

4.19.1 Toetsingskader
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denkend aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen. Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze kunnen in het omgevingsplan zijn opgenomen en uitgewerkt in beleidsregels (welstandsnota) van de gemeente (artikel 4.19 Ow).

4.19.2 Toetsing
PM

4.19.3 Conclusie
Het aspect ‘Welstand’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

4.20 Windhinder

4.20.1 Toetsingskader
Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers. Het kan tevens nadelige sociale en economische effecten geven in het openbaar gebied; mensen vermijden (openbare) ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat. Windhinder is derhalve een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet), waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers. Deze is bedoeld te worden toegepast bij bouwplannen en wordt algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter, geldt dat een specialist beoordeelt of onderzoek noodzakelijk is.

4.20.2 Toetsing
De beoogde bedrijfshal wordt maximaal 14 meter hoog. Hiermee blijft het onder de 15 meter en is een nadere onderbouwing van windhinder niet aan de orde.

4.20.3 Conclusie
Het aspect ‘Windhinder’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5 Financiële en maatschappelijke verantwoording

5.1 Financiële verantwoording

5.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om het project te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. Het project is dus economisch uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Het project betreft wel een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van vergunningvoorschriften/kostenverhaalsregels is dus niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke verantwoording

5.2.1 Participatie/Omgevingsdialoog

De in de directe omgeving woonachtige bewoners en bedrijven zullen allemaal worden bezocht en hier zal een kort verslag van gemaakt worden.

5.2.2 Bezwaar, beroep en hoger beroep

Voor de BOPA-procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt. De beslistermijn is bij de reguliere procedure (in beginsel) 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt. Dit is anders als de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk maakt, die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk bijvoorbeeld aan kappen of slopen. Dan is het bevoegd gezag verplicht in de omgevingsvergunning op te nemen dat deze 4 weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid een verzoek om voorlopige voorziening te doen. Als sprake is van spoedeisende omstandigheden, kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken. Na besluitvorming is het mogelijk voor belanghebbenden om bezwaar in te dienen. Na bezwaar is er nog de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen. Met name uit hoofdstuk 4 ‘Omgevingsaspecten’ kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

6.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Gemeentelijke adviesbrief

Bijlage 2: LIP

Bijlage 3: MER-beoordeling

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 6: Stikstofberekening

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna

Bijlage 8: PLS ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 9: Weging van het waterbelang

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

‘s-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company