

Startnotitie MER

Betuws Bedrijvenpark



Definitief 20 juli 2007

Betuws
Bedrijvenpark

ADVANCED
DECISION
SYSTEMS
adecs oost

Adecs Oost bv

Stationsplein 3a
8011 CW Zwolle
T (038) 4254321
F (038) 4254328

www.adecs-oost.nl
mail@adecs-oost.nl
KvK 05063418
BTW 807791064

Colofon

Titel	Startnotitie MER Betuws Bedrijvenpark
Opdrachtgever	Betuws Bedrijvenpark BV
Projectleider	Jaap de Zeeuw
Auteur(s)	José Besselink, Jaap de Zeeuw

Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Adecs Oost bv is het niet toegestaan deze uitgave of delen ervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken.

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Initiatiefnemer en bevoegd gezag	6
1.4 M.e.r.-plicht en te nemen besluiten	6
1.5 M.e.r.-procedure	7
1.6 Inspraak	8
2 Probleem- en doelstelling	9
2.1 Aanleiding	9
2.2 Doel voorgenomen activiteit	9
3 Beleidskader	11
3.1 Ruimtelijk kader	11
3.2 Verkeer en ontsluiting	13
3.3 Milieu	14
4 Voorgenomen activiteit en alternatieven	17
4.1 Aanleiding ontwikkeling Betuws Bedrijvenpark	17
4.2 Locatie	18
4.3 Aard en omvang van de voorgenomen activiteit	19
4.4 Voorkeursalternatief en meest milieuvriendelijk alternatief	21
5 Mogelijke milieueffecten	23
5.1 Huidige situatie	23
5.2 Verkeer en ontsluiting	24
5.3 Industrie- en verkeerslawaaï	25
5.4 Luchtkwaliteit	27
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Bodem	31
5.7 Water	31
5.8 Ecologie	32
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
5.10 Licht	35
6 Besluitvorming en procedures	37
7 Bronnen	39
Bijlage 1 17 voorwaarden Intentieovereenkomst	41
Bijlage 2 Schema procedure MER en bestemmingsplan	43
Bijlage 3 Kaarten met milieu-informatie	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om te voorzien in de behoefte aan regionale bedrijventerreinen tot 2020 zijn in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen diverse onderzoeken verricht. Allereerst is op basis van de zgn. SER-ladder bepaald hoeveel ha.'s bedrijventerrein er nog daadwerkelijk nodig zijn. Daarbij is er vanuit gegaan dat er niet meer wordt ontwikkeld dan nodig is.

Vervolgens is op basis van een locatiestudie en milieustudies gezocht naar geschikte locaties, waarbij de locatie aan de A15 in de gemeente Overbetuwe als beste uit de bus kwam.

De aanwijzing van deze locatie heeft als reden dat de locatie langs de bestaande hoofdwegen (A15) ligt, het verst van de dorpskernen is gelegen, dat de locatie goed inpasbaar is in het landschap en de minste inbreuk doet op archeologische vondsten.

Op deze locatie in de gemeente Overbetuwe wordt de komende jaren het Betuws Bedrijvenpark (hierna te noemen BBP) ontwikkeld. Dit bedrijvenpark wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast in haar omgeving door middel van een groene bufferzone.

Tevens wordt een visie voor landschapsontwikkeling van het aangrenzende gebied De Danenberg ontwikkeld.

1.2 Plangebied

Het beoogde bedrijvenpark ligt in de provincie Gelderland, Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het betreft het gebied ten westen van de Griffdijk-Noord, ten noorden van de kern Oosterhout en ten zuiden van de A15.

De netto omvang van het bedrijvenpark is conform het geformuleerde beleid 85 hectare uitteefbaar. Rekening houdend met ruimte voor wegen en groen zal uiteindelijk bruto ongeveer 120 hectare over voor de gehele ontwikkeling nodig zijn.

Ter compensatie van de functiewijziging van het gebied waar het bedrijvenpark wordt gerealiseerd, wordt ca. 200 hectare gereserveerd voor de ontwikkeling van landschapsvisie De Danenberg, hetwelk ten westen van het bedrijvenpark en ten zuiden van de A15 wordt aangelegd.



1.3 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

De plannen voor het bedrijvenpark en de landschapsvisie Danenberg worden gezamenlijk ontwikkeld door de gemeente Overbetuwe en gebiedsontwikkelaar Betuws Bedrijvenpark BV. Het Betuws Bedrijvenpark BV is de initiatiefnemer van het project.

Het adres is:

Betuws Bedrijvenpark
p/a Giesbers Gebiedsontwikkeling bv
Meander 601
Postbus 370
6800 AJ Arnhem

De gemeenteraad van Overbetuwe is het bevoegd gezag.

De verantwoordelijkheden en taken van partijen zijn begin juni 2006 vastgelegd in de Intentieovereenkomst Betuws Bedrijvenpark (zie ook bijlage 1).

Overige stakeholders van het project zijn grondeigenaren, inwoners en omwonenden, milieuorganisaties, andere overheden zoals onder andere de provincie, de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en het waterschap, nutsbedrijven, etc..

1.4 M.e.r.-plicht en te nemen besluiten

De milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht geldt voor projecten en plannen die voor het milieu belangrijke gevolgen kunnen hebben. Het milieueffectrapport (MER) beschrijft alle mogelijke milieueffecten van het betreffende project. Er is sprake van een onderscheid tussen een Plan-MER en een Besluit-MER, ook wel Project-MER genoemd.

Plan-MER

De verplichting een plan-MER te maken geldt voor plannen en programma's die:

- wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven zijn, en
- mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben, en
- het kader vormen voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit zoals die zijn opgenomen in bijlage I of II van de Europese richtlijn m.e.r. of waarvoor een passende beoordeling is vereist op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 / Europese Habitatrichtlijn.

Het bestemmingsplan voor het Betuws bedrijvenpark is een wettelijk voorgeschreven plan (WRO) met mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu. Omdat het Bedrijvenpark gezien zijn omvang een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit is, is in principe een plan-MER noodzakelijk.

Besluit-MER

In de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. 1994 staan de activiteiten opgesomd die m.e.r.-plichtig (lijst C) respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig (lijst D) zijn.

M.e.r.-plicht. Onderdeel C.11.2 bepaalt dat de aanleg van een bedrijventerrein m.e.r.-plichtig is als deze een omvang heeft van **150** hectare of meer. Er wordt aangenomen dat dit het bruto oppervlak is. Het onderhavige bedrijventerrein omvat **120** ha en zou daarmee niet m.e.r.-plichtig zijn. Dit ruimtebeslag moet echter volgens de toelichting op het Besluit worden bepaald inclusief de wettelijk verplichte zones, zoals een wettelijke geluidszone en veiligheidszone, mits die

zonering is gekoppeld aan het vaststellen van het ruimtelijk plan. Vooral nog is dit niet aan de orde. Afhankelijk van het toelaten van bepaalde type bedrijvigheid kan in een later stadium alsnog m.e.r.-plicht op grond van C.11.2 ontstaan.

Er zijn nog twee onderdelen van het Besluit die het bedrijventerrein toch m.e.r.-plichtig kunnen maken. Dit heeft te maken met de verkeerskundige inpassing.

Onderdeel C.1.2 bepaalt namelijk dat de aanleg van een (...) autoweg m.e.r.-plichtig is. Het is daarbij wel van belang om te realiseren dat het Besluit een eigen definitie van autoweg kent, namelijk: *“een voor autoverkeer bestemde weg die alleen toegankelijk is via knooppunten of door verkeerslichten geregelde kruispunten en waarop het is verboden te stoppen of te parkeren of een weg als bedoeld in artikel 1, onder d van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.”*

Gezien deze definitie en de omvang van het bedrijvenpark is het mogelijk dat een nieuw aan te leggen ontsluiting van het bedrijvenpark in deze m.e.r.-categorie valt.

Daarmee zou het totale initiatief alsnog m.e.r.-plichtig worden.

Ditzelfde zou kunnen gelden voor een eventuele capaciteitsuitbreiding van de A15. Of dit gekoppeld wordt aan de aanleg van het bedrijvenpark hangt sterk af van de ontwikkelingen op regionaal niveau en de daarmee samenhangende besluitvorming over aanpassingen (zoals doortrekking) van de A15. Onderdeel C.1.4 bepaalt dat de wijziging of uitbreiding van een hoofdweg met één of meer rijstroken tussen twee knooppunten of aansluitingen, m.e.r.-plichtig is. Een 'hoofdweg' is een als zodanig op een PKB-kaart aangegeven hoofdweg. Het onderhavige deel van de A15 tussen Valburg en Ressen is als zodanig aangegeven in de Nota Ruimte. Dit zou dus eveneens een m.e.r.-plicht kunnen opleveren. Voor de A15 wordt op dit moment een Startnotitie MER opgesteld (gereed september 2007). Naar verwachting worden voorkeursmodellen voor de aanpassing van de A15 medio 2008 bekend en zal een keuze in het najaar van 2008 gemaakt worden. Hiervoor zal dus een apart m.e.r.-traject worden gevolgd.

M.e.r.-beoordelingsplicht. Onderdeel D.11.3 bepaalt dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein, waarbij de activiteit betrekking heeft op **75** hectare of meer, m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Omdat hier sprake is van een bedrijventerrein van **120** hectare bruto, is er derhalve sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Samenvattend kan vastgesteld worden dat het bedrijvenpark Overbetuwe *tenminste* m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Gezien het bovenstaande en de gevoelige omgeving heeft de initiatiefnemer besloten een besluit m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze startnotitie is daarvan de eerste stap.

1.5 M.e.r.-procedure

Met de publicatie van deze startnotitie is de m.e.r.-procedure officieel van start gegaan. De startnotitie bevat de basisgegevens van de voorgenomen activiteit en geeft in hoofdlijnen aan welke punten van belang zijn voor de uitwerking van het Milieueffectrapport (MER). Na publicatie ligt de startnotitie 6 weken ter inzage. De startnotitie wordt tevens beoordeeld door de Commissie voor de milieueffectrapportage. Zij brengt vervolgens een advies voor richtlijnen uit.

13 weken na de start van de inspraakprocedure stelt het bevoegd gezag de richtlijnen voor het MER vast. Hiermee wordt aangegeven welke milieugevolgen in de milieueffectrapportage dienen te worden behandeld. De initiatiefnemer, hier het Betuws Bedrijvenpark BV, is vervolgens

verantwoordelijk voor het opstellen van het MER. Gelijktijdig met het MER wordt het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Na indiening van het MER beoordeelt het bevoegd gezag binnen 6 weken of het MER voldoet aan de eerder opgestelde richtlijnen en wettelijke eisen. Het bevoegd gezag kijkt tevens of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

Bij aanvaarding van het rapport wordt het na uiterlijk 8 weken openbaar gemaakt. De wettelijke adviseurs en andere insprekers kunnen hun ideeën kenbaar maken binnen een inspraaktermijn van 6 weken. Na afloop van de inspraak brengt de Commissie voor de m.e.r. binnen 5 weken advies uit aan het bevoegd gezag over de volledigheid en de kwaliteit van het milieueffectrapport. Vervolgens neemt het bevoegd gezag de gevraagde beslissing waarvoor het MER is opgesteld, in dit geval het vaststellen van het bestemmingsplan. Het houdt daarbij rekening met de milieugevolgen en de binnengekomen reacties en adviezen. Het motiveert in het besluit wat er met de resultaten van de milieu-effectrapportage is gedaan. Bij het nemen van het m.e.r.-plichtig besluit stelt het bevoegd gezag tevens een evaluatieprogramma vast.

1.6 Inspraak

Na een openbare kennisgeving van de startnotitie in een regionaal dag- of weekblad ligt het document zes weken ter inzage.

Een ieder is gerechtigd zienswijzen kenbaar te maken binnen deze termijn van zes weken. Deze zienswijzen worden door de Commissie voor de m.e.r. betrokken bij het opstellen van het advies voor richtlijnen voor het MER en door het bevoegd gezag bij het vaststellen van de richtlijnen voor het MER.

In de fase daarna is dan weer inspraak op het MER mogelijk, zie schema in bijlage 2.

Naast het bovenstaande heeft een specifieke groep actoren in deze situatie ook nog actief participatierecht binnen het 'Overlegplatform Overbetuwe', zoals deze met een besluit van de gemeenteraad is vastgelegd in de Intentieovereenkomst.

Betrokkenen worden via de website en nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de vorderingen in het proces en de onderwerpen die in het Overlegplatform aan de orde komen.

2 Probleem- en doelstelling

2.1 Aanleiding

In 2003 is met behulp van de zgn. SER-ladder de behoefte aan nieuwe grote bedrijventerreinen in de A12 zone, de A15 zone en de A325 zone onderzocht. Hieruit volgde dat ten opzichte van het provinciale Streekplan en het Ruimtelijk Plan 2002-2005 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen een reductie op de totale behoefte aan bedrijventerreinen mogelijk was van 33%. Het onderzoek toonde aan dat na deze reductie een nieuw regionaal bedrijventerrein aan de A15 met een omvang van 85 hectare netto uitgeefbaar haalbaar is.

In het Streekplan Gelderland 2005 is aangegeven dat voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen tot stedelijk netwerk voldoende ruimte voor bedrijvigheid nodig is. Dit is mogelijk door herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen, waarbij intensiveringsmogelijkheden op bestaande terreinen zoveel als mogelijk dienen te worden benut. De locaties voor regionale bedrijventerreinen zijn op de beleidskaart van het Streekplan grofweg geduid.

De Provincie Gelderland heeft in de "Strategische Milieubeoordeling Gelderland 2005 aanvulling bedrijventerreinen KAN en Stedendriehoek", d.d. 29 maart 2005, de mogelijke locaties voor nieuwe bedrijventerreinen, waaronder de onderhavige locatie binnen de Gemeente Overbetuwe, op milieueffecten onderzocht. Daarbij wordt geconcludeerd dat de A15 zone (de onderhavige locatie) geschikt is voor een grootschalig bedrijventerrein.

In het ontwerp voor het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (een Regionaal plan ex artikel 36a e.v. WRO) is de locatie binnen de Gemeente Overbetuwe (de zogeheten locatie "L") van het Betuws Bedrijvenpark als voorgenomen locatie aangewezen. Naast voornoemde locatie zijn, voor wat betreft de zone langs de A15, vier alternatieven op diverse milieueffecten onderzocht ("Locatieonderzoek bedrijventerrein A15-zone", november 2005). De eindconclusie van de beoordeling, voor wat betreft het zoeken van een geschikte locatie in de A15-zone, is dat de beschouwde alternatieven onderling weinig onderscheidend zijn op milieueffecten. De locatie 'L' (de onderhavige locatie voor het Betuws Bedrijvenpark) komt als de beste optie naar voren. Voor wat betreft de voorgenomen locatie "L" spelen negatieve milieueffecten ten aanzien van landschap, cultuurhistorie en archeologie alsmede luchtkwaliteit een rol. Ten aanzien van luchtkwaliteit geldt dat er onafhankelijk van de locatiekeuze sprake zal zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Door middel van archeologisch veldonderzoek kunnen de daadwerkelijk aanwezige waarden worden vastgesteld.

Om te voorzien in behoefte aan regionale bedrijventerreinen in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is daarmee de A15-zone bij Overbetuwe, de onderhavige locatie, aangewezen als locatie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark.

2.2 Doel voorgenomen activiteit

De gemeente Overbetuwe en BBP BV zetten zich in voor de ontwikkeling van een bedrijvenpark inclusief bufferzone, alsmede voor een landschapsvisie voor het gebied De Danenberg. Het bedrijvenpark wordt optimaal ingepast en verweven met het bestaande landschap.

Tussen de bestaande bebouwing te Oosterhout en de bebouwing aan de Nieuwendijk wordt als overgang naar het bedrijvenpark een groene bufferzone gerealiseerd. De groene bufferzone tussen het bedrijvenpark en de bestaande en nieuwe woonomgeving wordt ingericht met groen, water, ontsluitingen, en een beperkt woningbouwprogramma. De groene inrichting van deze zone bestaat uit met hoog (bos) en laag groen beplante percelen en aarden verhogingen, en dient enerzijds als buffer, maar anderzijds ook als visuele scheiding en dient bij voorkeur recreatieve verblijfswaarde te geven voor zowel het bedrijvenpark als de huidige omgeving. Hiervoor zullen dan nader te bepalen inrichtingselementen en voorzieningen in de zone worden opgenomen.

Er ligt een kans om de groene bufferzone naast waterretentie tevens te gebruiken ten behoeve van de functie van waterafvoer voor het gehele gebied door een verbinding met andere watergebieden in de regio te realiseren. De Rietgraaf zou hierin een rol kunnen spelen.

Doelstelling is de realisatie van maximaal 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark op basis van een zorgvuldige landschappelijke inpassing binnen haar ruimtelijke context (bruto 120 ha.). Dit wordt beschouwd als het initiatief waarvoor de m.e.r.-procedure zal worden doorlopen.

Tevens wordt een fonds gevormd ten behoeve van de realisatie van de te ontwikkelen Landschapsvisie De Danenberg van ca. 200 hectare. Dit ter compensatie van de functiewijziging van het gebied waar het bedrijvenpark wordt gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk kader

Landelijk beleid

Nota ruimte

Het plangebied ligt in het stedelijk netwerk Arnhem - Nijmegen en het bundelingsgebied Arnhem – Nijmegen. Binnen deze laatste gebieden wil het Rijk verstedelijking concentreren. De verhouding tussen verstedelijking in bundelingsgebieden en daar buiten moet van het Rijk minimaal gelijk blijven. Dit project betreft een toevoeging van stedelijke functie in het bundelingsgebied en past dus binnen het beleid van de Nota Ruimte.

Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt in de Nota gesteld dat Nederland bedrijventerreinen nodig heeft voor een duurzame economische groei. Dit betekent niet alleen herstructurering van verouderde terreinen, maar ook aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Volgens de Nota Ruimte kan een zeer groot deel van de nationale behoefte voor nieuwe ruimte alleen worden ingevuld met de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Tot en met het jaar 2020 zou daarom in Nederland naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn.

PKB Ruimte voor de rivier

Naar verwachting van het Rijk zal de waterstand in de grote rivieren de komende decennia blijven groeien. Om grootschalige wateroverlast te kunnen voorkomen zijn in het hele rivierengebied maatregelen nodig. Deze maatregelen vallen onder de PKB Ruimte voor de Rivier. Op lange termijn, na 2015, is ten zuiden van het plangebied een dijkverlegging gepland (dijkverlegging Slijk Ewijk - Oosterhout). Met deze verlegging komt de Waal in feite dicht bij het plangebied te liggen. Toch zal deze maatregel geen directe invloed hebben op het plangebied. Hoewel het de verwachting is dat Betuws Bedrijvenpark BV en de gemeente Overbetuwe met dit aspect verder geen rekening hoeven te houden zal dit een aandachtspunt zijn in het MER.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. Het streven is “het juiste bedrijf op het juiste terrein”. Voor nieuwe bedrijventerreinen dient het beleid gericht te zijn op een ruimtelijke concentratie en bundeling op de beste locaties. De terreinen zullen zoveel mogelijk aan moeten sluiten op bestaand stedelijk gebied en infrastructuur. Het Streekplan gaat uit van het voorzien in een aanbod dat past bij de geraamde regionale behoefte.

Het volgende wordt daarbij opgemerkt:

“Uitbreiding van bedrijvigheid wordt gezocht binnen de A15, A12 en A73-zone, waarbij intensiveringsmogelijkheden op bestaande terreinen zoveel als mogelijk worden benut. De zoekzones zijn op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling aangeduid. Voor de zoekzone ten zuiden van de A73 geldt als conditie dat het gebied tussen Bijsterhuizen en Beuningen open blijft om te fungeren als stedelijk uitloopgebied voor aangrenzende woonwijken.

Zone	Behoeftetotaal (ha.)	Intensiveringsopgave (ha.)	Nieuwe uitleg (ha.)	Voorkeurslocatie
A15	120	40	80	Rijksweg zuid / Griftdijk
A73	195	90	105	Bijsterhuizen, Beuningse Veld
A12	175	40	135	Hengelder 2
Totaal	490	170	320	

Om de maakindustrie te behouden en de groei van het vrachtverkeer zo min mogelijk het wegennet te laten belasten, blijft aandacht voor meer duurzame transportwijzen over water en rail noodzakelijk. Binnen de contouren van het Container-uitwisselpunt van de Betuweroute kan een Regionaal Opstappunt worden ontwikkeld, indien marktpartijen mede bereid zijn hierin te investeren.”

De behoefte voor Gelderland komt dus volgens het Streekplan neer op minimaal 120 ha. netto bedrijventerrein in de komende 10 jaar (later bijgesteld tot 85 ha., zie hieronder). De A15 zone, dat is de locatie van het Betuws Bedrijvenpark, is in het Streekplan opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor een regionaal bedrijventerrein. Op deze terreinen horen bedrijven thuis met een regionale functie. Ook bedrijven van buiten de regio, meer grootschalige nieuwe bedrijven en milieuhinderlijke bedrijven moeten volgens het Streekplan op deze terreinen hun plek kunnen vinden.

De locatie van het Betuws Bedrijvenpark past dus in het ruimtelijk beleid van de provincie.

In de intentieovereenkomst met de gemeente Overbetuwe heeft Betuws Bedrijvenpark B.V. echter afgesproken dat op het bedrijvenpark geen zware industrie (categorie 5 en 6) gevestigd zal worden en dat voor bedrijven in de categorieën 3 en 4 nog onderzoek dient te worden verricht (zie bijlage 1).

De aanleg van regionale bedrijventerreinen moet ruimtelijk zo geconcentreerd mogelijk worden aangesloten op bestaand stedelijk gebied en infrastructuur. Deze bedrijventerreinen moeten volgens het Streekplan meervoudig en intensief worden gebruikt.

Daarnaast is het plangebied volgens het Streekplan:

- een zoekgebied voor windenergie
- een gebied met een hoge archeologische verwachting
- deels een gebied met een historisch geografisch hoge waarde
- een gebied met een geringe kwel
- een gebied waar landgoederen mogelijk zijn.

Deze punten verdienen daarmee aandacht in het MER.

Regionaal beleid

Regionaal plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Eén van de tien strategische ontwikkelingsprojecten uit het regionaal plan is de *profilering, segmentering en fasering van ontwikkeling bedrijventerreinen*.

Regionale differentiatie in ontwikkelingszones bedrijventerreinen is een belangrijk punt op de ontwikkelingsagenda. In het verlengde hiervan blijft de Stadsregio Arnhem-Nijmegen inzetten op het herstructureren en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen. Hiermee wordt het aantal te reserveren hectare voor nieuwe bedrijventerreinen beperkt. De oorspronkelijke bruto uitbreidingsbehoefte is nu tot 2020 beperkt van 120 ha tot 85 ha voor de A15-zone. Uitbreidingen vinden vooral plaats aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of aan bestaande bedrijventerreinen. De aangewezen locatie in de A15-zone ligt ten zuiden van de A15 en ten westen van de Griftdijk. De locatie is aangewezen na een selectieproces met vijf locaties, zoals beschreven in het SMB van het Regionaal plan Stadregio Arnhem Nijmegen. De A15-zone is tevens één van de vijftig TOP-projecten uit de Rijksnota 'Pieken in de Delta,' waarin de economische agenda voor zes regio's in Nederland is beschreven.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De aanleg van een 120 hectare (netto 85 ha.) groot bedrijvenpark is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Valburg (2003) en Buitengebied Dorp Elst (2002). De drie hoofdbestemmingen van het plangebied zijn agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschapswaarden, agrarische doeleinden en recreatieve voorzieningen (sportterreinen). Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan, een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), of een combinatie van beiden nodig is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

In dit geval wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en gelijktijdig wordt een m.e.r.-procedure gestart.

Kadernota Visie op Ruimte

In de Kadernota Visie op Ruimte (2005) heeft de gemeente Overbetuwe zijn ruimtelijk beleid voor komende 15 tot 25 jaar beschreven. Volgens de Kadernota is in Oosterhout (vanwege de ligging in de stedelijke zone van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen) ruimte voor regionale bedrijventerreinen. Daarbij mag het dorp niet vastgroeien aan de stad Nijmegen, en moeten kleinschalige buurtschappen behouden blijven. Enkele meters ten noorden van de Oosterhoutsestraat moet de initiatiefnemer een historische stroomgeul van 1 meter vrijhouden van bebouwing. De Kadernota Visie op Ruimte werpt geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient in het definitieve plan rekening gehouden te worden met de kleinschaligheid van de kern Oosterhout en de genoemde historische stroomgeul langs de Oosterhoutsestraat.

3.2 Verkeer en ontsluiting

Een bedrijvenpark met de aard en omvang van het Betuws Bedrijvenpark levert extra verkeersbewegingen op. De concrete invulling van het bedrijvenpark is van groot belang vanwege het feit dat de invloed van de stedenbouwkundige invulling en de vormgeving van de verkeersontsluiting op de verkeersintensiteiten en daarmee op de milieueffecten groot is. De Intentieovereenkomst (met de Nota van Uitgangspunten) en het raadsamendement geven de randvoorwaarden voor de verkeersaspecten als volgt weer:

- Het bedrijventerrein wordt rechtstreeks ontsloten op het rijkswegennet. De verkeersontsluiting van het bedrijventerrein mag (dus) niet plaatsvinden via het lokale wegennet. Dit betekent dat het bedrijventerrein niet mag worden ontsloten via de Griftdijk,

niet via Oosterhout, niet via Reeth en niet via de Rijksweg-Zuid (zie amendement in bijlage 5 van de Intentieovereenkomst);

- De mobiliteit zal beheerst moeten worden d.m.v. stimuleren van openbaar vervoer en vervoermanagement.

Bij het bepalen van de verkeersprognoses en de voorstellen voor de ontsluiting, zijn de volgende randvoorwaarden uit de intentieovereenkomst van belang:

- De oppervlakte van het bedrijventerrein is gemaximeerd op netto 85 ha uitgeefbaar/bruto 120 ha;
- Op het bedrijventerrein wordt geen zware industrie toegelaten (cat. 5 en 6). Naar toelating van de categorieën 3 en 4 wordt nader onderzoek verricht.
- De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over de aanleg van het bedrijventerrein, de uitgifte van gronden en het tempo, waarin de uitgifte zal plaatsvinden (fasering).
- In het kader van de gronduitgifte en het bestemmingsplan wordt een zogenoemde segmenteringsstrategie ontwikkeld, waarin wordt vastgelegd voor welk type bedrijvigheid, op welke plaats en voor welke oppervlakte grond beschikbaar wordt gesteld.
- Een goede bereikbaarheid en doorgang voor omliggende functies moet behouden blijven.

3.3 Milieu

Bij een ontwikkeling als de onderhavige dient rekening te worden gehouden met het beleidskader op het gebied van milieu.

Van belang in dit geval is het beleid op het gebied van water, van luchtkwaliteit en geluid, maar ook ten aanzien van natuurbescherming en flora en fauna.

Water

In het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 van waterschap Rivierenland is het beleid van het waterschap voor het beheer van de oppervlaktewatersystemen in het Gelders Rivierengebied voor de komende jaren beschreven. Voor het plangebied is in het Waterbeheersplan rekening gehouden met nieuw stedelijk gebied. Voor nieuwe stedelijke en industriële ontwikkelingen geldt dat deze 'waterbalans neutraal' en 'zelfvoorzienend' moeten zijn. In geval van nieuwe bedrijventerreinen wordt er naar gestreefd om voor minimaal 60% van het verhard oppervlak het regenwater naar het oppervlakte water af te voeren in plaats van naar het riool (afkoppeling). Voor bedrijventerreinen met lichte bedrijfscategorieën (cat. 1 en 2), die als gelijkwaardig aan een woonwijk worden gezien, wordt 100% nagestreefd. Bij uitbreiding van het verhard oppervlak in het beheergebied wordt de lozing van hemelwater door middel van een permanente voorziening op of in de omgeving van het watergangstelsel beperkt tot de maatgevende afvoer van het landelijke gebied.

Een belangrijke maatregel ten behoeve van de waterkwaliteit is de aanleg van natuurvriendelijke oevers. De natuurlijke dynamiek van het watersysteem in de oeverwallen moet als uitgangspunt worden genomen en niet worden bestreden.

Naast het creëren van ruimte voor waterberging bij afvoerpieken, zal ook in andere delen van de Overbetuwe moeten worden gezocht naar mogelijke locaties voor retentie van afvoerpieken, bijvoorbeeld in de groene bufferzone in het plangebied.

Luchtkwaliteit en geluid

Voor deze onderwerpen zijn van belang het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en de recent aangepaste regelgeving voor wat betreft geluid (Besluit geluidhinder). Mogelijk treedt de nieuwe Wet luchtkwaliteit al in werking en wordt deze relevant. In het kader van het MER zal getoetst moeten worden of het initiatief kan voldoen aan de wettelijke eisen (zie verder hoofdstuk 5).

Licht

Als gevolg van verlichting op het bedrijventerrein kunnen negatieve effecten ontstaan voor de omgeving. In het MER zullen deze effecten worden beschreven, daarnaast zullen maatregelen worden beschreven die mogelijke negatieve effecten kunnen reduceren.

Natuurbescherming en flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen vereisen een uitgebreide toets met betrekking tot de Natura 2000 gebieden (vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebieden), alsmede aan de Flora en faunawet. Ten aanzien van de laatste vindt nader ecologisch veldonderzoek plaats en zal ontheffing aangevraagd worden en zo nodig compensatiemaatregelen getroffen worden (zie verder hoofdstuk 5).

4 Voorgenomen activiteit en alternatieven

4.1 Aanleiding ontwikkeling Betuws Bedrijvenpark

Eind 2002 stemmen bestuurlijke vertegenwoordigers van de gemeenten Overbetuwe, Arnhem, Nijmegen, het KAN en de Provincie Gelderland in met het plan van aanpak "Regionale bedrijventerreinen-beleid en zorgvuldig ruimtegebruik in de A15-zone", met als essentie dat de "Nota Bedrijventerreinen 2002-2005" van de stadsregio Arnhem-Nijmegen moet worden getoetst aan de zogenaamde SER-ladder, met name voor de behoefte aan nieuwe grote bedrijventerreinen in de A12 zone, de A15 zone en de A325 zone.

Vervolgens wordt in 2003 met behulp van de SER-ladder de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aan de A15, A12 en A325 onderzocht. Hieruit volgt dat ten opzichte van het provinciale Streekplan en het Ruimtelijk Plan 2002-2005 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen een reductie op de totale behoefte aan bedrijventerreinen mogelijk is van 33%. Het onderzoek toont aan dat na deze reductie een nieuw regionaal bedrijventerrein aan de A15 een omvang moet krijgen van 85 hectare netto uitgeefbaar. In het MER zal op basis van de nieuwste ontwikkelingen en meest recente cijfers de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen worden geactualiseerd.

De raad van de gemeente Overbetuwe accepteert op 13 oktober 2004 de beleidstaak van 85 hectare netto uitgeefbaar.

Vervolgens wordt in het kader van het nieuwe provinciale streekplan een Strategische Milieu Beoordeling uitgevoerd waarbij wordt vastgesteld dat de A15 zone tussen de A325 en A50 geschikt is voor een grootschalig bedrijventerrein. In opdracht van de stadsregio worden vervolgens vijf locaties voor het nieuwe bedrijventerrein beoordeelt, waarbij locatie 'L' in de gemeente Overbetuwe de beste is. Locatie 'L' is de onderhavige locatie voor het Betuws Bedrijvenpark (zie hoofdstuk 2).

De raad van de gemeente Overbetuwe accepteert op 25 januari 2005 de keuze voor locatie L en legt als beleidsdoel vast: 85 hectare netto uitgeefbaar, 120 hectare bruto.

In augustus 2005 wordt de lijst met 17 randvoorwaarden voor Betuws Bedrijvenpark door de raad van de gemeente Overbetuwe vastgesteld (zie bijlage 1).

In oktober 2005 wordt vervolgens locatie L in de A15-zone opgenomen in de eindversie van het Regionaal plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In een Strategische Milieu Beoordeling (februari 2006) van het Regionaal Plan 2005-2020 komt de locatie weer als de beste naar voren.

Op 30 juni 2006 zet de raad van de gemeente Overbetuwe het sein op groen voor de intentieovereenkomst met Betuws Bedrijvenpark BV.

Eind 2006 zijn vervolgens het ruimtelijk plan 2005-2020 van de Stadsregio en het nieuwe streekplan voor Gelderland vastgesteld waarin de contouren voor het Betuws Bedrijvenpark volgens de intentieovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en Betuws Bedrijvenpark BV zijn opgenomen.

4.2 Locatie

De locatie is gelegen in de provincie Gelderland, langs de A15 nabij Elst, ten noorden van de rivier de Waal, tussen Arnhem en Nijmegen.



Op de kaart rechts – zoals opgenomen in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en BBP BV - wordt het uitwerkingsgebied voor het bedrijvenpark en De Danenberg weergegeven.



In het Ruimtelijk Plan 2005-2020 van de Stadsregio en het provinciale Streekplan zijn dezelfde contouren overgenomen.

Ten zuiden van de locatie ligt het dorp Oosterhout. Verder is er woonbebouwing langs de linten van de Stationsstraat, de Oosterhoutsestraat, de Van Balverenlaan en de Nieuwedijk.

Ten oosten van de locatie ligt het bedrijventerrein Griffdijk. Dit ligt binnen de grenzen van de gemeente Nijmegen.



Het gebied bestaat op dit moment grotendeels uit akkerland.

De maaiveldhoogte in het gebied ligt rond NAP +9,0 m. De deklaag heeft een dikte van circa 2 – 5 m. De grondwaterstand is sterk afhankelijk van het ingestelde polderpeil en van de waterstanden in de Waal. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 40 cm –mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op meer dan 120 cm –mv. De stromingsrichting van het grondwater is globaal in westelijke richting. Afhankelijk van de rivierwaterstanden kan er in het gebied kwel of infiltratie optreden, waarbij de stromingsrichting varieert tussen zuidwestelijk en noordwestelijk.

De afwatering in het gebied gebeurt via een aantal zgn. A-watergangen die van oost naar west door en langs het plangebied lopen.

4.3 Aard en omvang van de voorgenomen activiteit

Bedrijvenpark en landschapsvisie

Doelstelling is de realisatie van maximaal 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark op basis van een zorgvuldige landschappelijke inpassing binnen haar ruimtelijke context. Dit bedrijvenpark is de m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteit.

Tevens wordt een fonds gevormd ten behoeve van de realisatie van het te ontwikkelen landschapsvisie De Danenberg van ca. 200 hectare. Het gebied De Danenberg ligt ten westen van het bedrijvenpark en dient ter compensatie van de functiewijziging van het gebied waar het bedrijvenpark wordt gerealiseerd.

Door het opstellen van een landschapsvisie en vervolgens een zorgvuldige inpassing van het bedrijvenpark in haar directe omgeving conform deze visie wordt in het gebied een verantwoord evenwicht bereikt tussen het aanwezige landschap en de gebouwde omgeving. Dit evenwicht is de basis voor het gesloten convenant met de milieuorganisaties, waarin de komst van 85 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenpark niet meer ter discussie staat.

De gebiedsontwikkeling bevindt zich in de definitiefase. Gedelegeerd ontwikkelaar is Giesbers Gebiedsontwikkeling BV namens opdrachtgever BBP BV. Het totale plangebied ligt op grondgebied van de Gemeente Overbetuwe. De algemene bestemming is 'modern gemengd bedrijventerrein'. Toelaatbaar zijn bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 2, categorie 3 en 4 zijn ter beoordeling van de gemeenteraad. Zware industrie volgens categorie 5 en 6 is uitgesloten, waardoor milieuhinder voor de directe omgeving wordt beperkt.

Doelgroepen zijn reguliere gebruikers van vooral regionale herkomst. De bovenregionale herkomst zal naar verwachting zeer beperkt zijn. Het bedrijvenpark levert vooral een bijdrage aan de regionale vraag naar nieuwe bedrijfshuisvesting in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De uitgangspunten voor de afzet van het plan zijn daarom tot stand gekomen na intensief overleg met onder andere de Stadsregio en de Provincie, die beiden het bedrijvenpark in hun ruimtelijke visies hebben opgenomen.

Binnen het bedrijvenpark wordt gesegmenteerd naar 'representativiteit' en de 'kwaliteit van huisvesting en openbare inrichting'. Concreet betekend dit dat er binnen het totale bedrijvenpark deelgebieden met verschillende op de gebruikers afgestemde kwaliteiten en sferen ontstaan.

Daarnaast zullen bedrijven met naar verhouding de meeste milieuhinder voor de omgeving in het hart van het bedrijvenpark worden gesitueerd (een zogenaamde inwaartse zonering).

Uit alle marktonderzoeken volgt een programma dat een reëel uitgangspunt is op basis van de diverse verwachtingen en inzichten omtrent de verschillende bedrijfssegmenten. Wat hieraan ontbreekt is een vorm van ambitie waarmee de lat hoger wordt gelegd om ook daadwerkelijk een hoger en “duurzaam” resultaat te bereiken. Kort samengevat wordt door toevoeging van deze ambitie in met name hoogwaardige bedrijven en value-added-logistics het volgende programma gekozen voor het Betuws Bedrijvenpark (percentage van de 85 hectare netto uitgeefbaar kaveloppervlak):

- Gemengd plus/modern $\pm 67,5\%$
- Hoogwaardige bedrijven $\pm 17,5\%$
- Value-added-logistics $\pm 15,0\%$.

Gemengde bedrijven omvatten zowel productontwikkeling, productie als opslag. Hoogwaardige bedrijven hebben een accent op research&development, productontwikkeling en engineering. Value-added-logistics zijn een vorm van bedrijvigheid waarin aan halfproducten handelingen en applicaties worden verricht, waarna ze naar de afnemer of eindproducent gaan. Veel productie vindt in steeds schonere en veiligere omgevingen en ruimten plaats en verschuift van massaproductie naar custom-made-productie. Hierdoor innoveren veel productieomgevingen naar een hogere ruimtelijke kwaliteit en vervagen de grenzen tussen traditionele bedrijfsruimten en kantoorachtige bedrijfsruimten.

Deze samenstelling kan door onderlinge substitutie eventuele marktbewegingen volgen, om een succesvolle en duurzame ontwikkeling te blijven garanderen.

De argumenten voor een hogere ambitie in hoogwaardige bedrijven zijn:

- Hoogwaardige bedrijven zijn de imago dragers van het park, hierop moet maximaal ingezet worden, mede gelet op de kansen die de locatie van het BBP hiervoor biedt;
- De marktonderzoeken gaan voorbij aan het steeds innovatiever worden van productiebedrijven en de toename van R&D-activiteiten, waardoor de vraag naar hoogwaardige gebouwen met voldoende hoogwaardiger (kantoorachtige) ruimten groeit;
- De geschiktheid van de locatie voor de vestiging van hoogwaardige bedrijven en ook instituten;
- De verhoging door hoogwaardige bedrijven van de werkgelegenheid en het aantal gebruikers van het BBP waardoor sneller en sterker een draagvlak voor voorzieningen op het park ontstaat, wat de kwaliteit en duurzaamheid en aantrekkelijkheid van het park ten goede komt.

BBP BV formuleert specifiek voor het bedrijvenpark de onderstaande missie en doelstellingen:

Het Betuws Bedrijven Park wil maximale waardecreatie voor gebruikers, omwonenden en overige belanghebbenden van het bedrijvenpark realiseren op basis van het 'Landlord-principe'. Op basis van dit principe blijft de ontwikkelaar (Landlord) langdurig actief betrokken bij en verantwoordelijk voor de kwaliteit van het bedrijvenpark. Het bedrijvenpark moet het voorbeeld worden voor de nieuwe duurzame generatie bedrijventerreinen in Nederland: tijdloos met behoud van waarde op

lange termijn, veilig, met een kwalitatief goede verkeersontsluiting, milieuvriendelijk met een reëel ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik, een goede beeldkwaliteit, zorgvuldig ingepast in haar directe omgeving met groen en water en stimulerend voor aantrekkelijk openbaar leven op straat.

Voor de verkeersafwikkeling van het bedrijvenpark wordt uitgegaan van een ontsluiting via de direct aan de locatie gelegen A15.

Woningbouw

In de eerder beschreven groene bufferzone worden landgoederen in de vorm van 'hoven en erven' gerealiseerd. Enerzijds kan hiermee het beheer van de openbare ruimte (de groene bufferzone) worden gewaarborgd. Anderzijds biedt toevoeging van nieuwe landgoederen tussen Oosterhout en het bedrijvenpark de beste garantie voor het op afstand houden van milieubelasting in verband met de wettelijke milieucirkels. Toevoeging van landgoederen in deze zone heeft dan ook een mitigerend milieueffect op de bestaande bebouwing aan de Oosterhoutsestraat.

Deze landgoederen (hoven en erven) hebben een schaal die past bij het dorpse karakter en de karakteristiek van de bestaande lintbebouwing aan de Oosterhoutsestraat. In de landgoederen worden woningen gerealiseerd van maximaal 2 ½ bouwlaag hoog. De exacte inpassing, situering en conceptuitwerking van de landgoederen zal tijdens de stedenbouwkundige ontwerpfase worden uitgewerkt.

4.4 Voorkeursalternatief en meest milieuvriendelijk alternatief

Tijdens het komende stedenbouwkundig ontwerpproces wordt gekeken naar de exacte inpassing en situering van het bedrijvenpark en de groene bufferzone binnen het uitwerkingsgebied, waarbij ook de relatie en integratie met de aangrenzende landschapontwikkeling De Danenberg wordt meegenomen.

Op basis van al verricht stedenbouwkundig onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ambitieus evenwicht mogelijk is tussen enerzijds 85 ha netto uitgeefbaar oppervlak bedrijvenpark en anderzijds het waarborgen van voldoende groen en water in het bedrijvenpark ten behoeve van een duurzame kwaliteit. Er wordt uitgegaan van een beperkte stapeling van bedrijfsvloeren van 1 tot maximaal 2 volledige bouwlagen. Hogere bedrijfsgebouwen (onder andere kantoorachtige gebouwen) worden geclusterd in de zone aan de A15, hogere bedrijfsgebouwen met meer dan twee bouwlagen vooral in het midden van het plangebied. Hiermee wordt zicht op deze gebouwen, vooral voor de bewoners aan de Oosterhoutsestraat tot een minimum beperkt.

Een van de belangrijkste eisen die aan het ontwerp voor het bedrijvenpark wordt gesteld, is dat er sprake moet zijn van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat het beschikbare oppervlakte intensief moet worden benut om te voorkomen dat de bedrijven 'onnodige' vierkante meters innemen. Daarnaast moet het terrein ook op langere termijn blijven voldoen aan de eisen die het bedrijfsleven stelt. Zo moet de inrichting van het park voldoende flexibiliteit bieden aan bedrijven die willen groeien, zodat zij niet naar andere terreinen hoeven te verhuizen en daarmee een nieuwe ruimteclaim leggen.

Zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik vergt ook een andere rol van de ontwikkelaars van het bedrijvenpark. Deze rol houdt niet op bij het inrichten van het terrein en verkopen van de kavels, maar de ontwikkelaar wil voor lange tijd verantwoordelijk blijven voor de gang van zaken op het

bedrijvenpark; de kwaliteit van de architectuur, het onderhoud van de openbare ruimte, het parkmanagement en -meer in het algemeen- voor de toekomstwaarde van het gebied en zijn bebouwing.

Verder wordt uitgegaan van een zeer zorgvuldige en integrale inpassing en verweving van het bedrijvenpark als totaal in het bestaande en nieuwe landschap en met de bestaande bebouwde omgeving, zodanig dat het park enerzijds geen overlast veroorzaakt en anderzijds waar mogelijk een toegevoegde waarde aan het gebied levert.

Het bedrijvenpark, de groene bufferzone en De Danenberg worden optimaal ingepast en verweven met de bestaande omgeving, en bieden daarnaast functioneel een meerwaarde door bijvoorbeeld het opnemen van recreatieve voorzieningen, woningbouw (in de vorm van “erven en hoven”) en gemeenschappelijke faciliteiten.

In het komende ontwerpproces zal in eerste instantie gestreefd worden naar het meest milieuvriendelijke alternatief voor de realisatie van het bedrijvenpark. Het MMA zal worden bepaald door op de verschillende aspecten de meest milieuvriendelijke oplossing te bepalen. De volgende aspecten zijn daarbij relevant:

- Verkeer
- Ecologie
- Archeologie
- Cultuurhistorie/Landschap
- Waterhuishouding
- Energie
- Externe veiligheid
- Lucht, geluid en licht

De inzet is om vervolgens de meest milieuvriendelijke oplossingen te integreren in het stedenbouwkundig ontwerp, uiteraard met inachtneming van de programmatische uitgangspunten van het initiatief en de randvoorwaarde van financiële haalbaarheid.

Het is denkbaar dat er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de meest milieuvriendelijke oplossingen op aspectniveau. Dat kan reden zijn om stedenbouwkundige varianten te ontwikkelen, die tegen elkaar moeten worden afgewogen. Daarnaast speelt het vraagstuk van de stedelijke dichtheid op het bedrijventerrein zelf. In het ontwerpproces zal gezocht worden naar de subtiële balans tussen intensief ruimtegebruik enerzijds en een goede omgevingskwaliteit (in en buiten het bedrijventerrein) anderzijds. Voor de initiatiefnemer staat échte duurzaamheid voorop: hoge dichtheid schiet zijn doel voorbij indien het eerder leidt tot leegstand en daarmee tot een additionele ruimtevraag op termijn.

5 Mogelijke milieueffecten

5.1 Huidige situatie

Het plangebied van het Betuws Bedrijven Park (BBP) ligt tussen de A15, de Griftdijk en de dorpen Oosterhout en de Nieuwedijk in Slijk-Ewijk.

Er is woonbebouwing in de twee genoemde dorpen en langs de linten tussen beide dorpen.

Voor het overige wordt het gebied agrarisch gebruikt.

Het gebied ondervindt geluidhinder van de bestaande A15. Daarnaast bestaan er plannen om de A15 te verbreden en door te trekken. De effecten van deze plannen zullen worden meegenomen in het MER voor het Betuws Bedrijvenpark.

Op kaart 1 in bijlage 3 zijn indicatieve geluidscontouren (gebaseerd op de oude voorkeurswaarde van 50 dB(A)) van de omliggende wegen weergegeven voor het peiljaar 2018 aangegeven. De geluidbelasting ten gevolge van de A15 is hierbij maatgevend. De voorkeursgrenswaarde voor de A15 is sinds 1 januari 2007 48 dB(A).

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Betuweroute. Hier zal rekening gehouden moeten worden met spoorweglawaai.

In en rond het plangebied zijn, behalve het Container Uitwisselpunt en het Regionaal Opstappunt, bedrijventerrein De Grift alsmede een lpg-station (Total) in Oosterhout, geen bedrijven en inrichtingen aanwezig die milieueffecten genereren, hinder veroorzaken of een risicocontour hebben, dan wel die een belemmering vormen voor de beoogde planontwikkeling.

De plaatsgebonden risicocontour van het lpg-tankstation in de kern Oosterhout ligt zover van het plangebied dat deze hierop geen invloed heeft.

Ten noorden van het plangebied liggen het Container Uitwisselpunt en het Regionaal Opstappunt. Goederenstromen worden op het CUP verzameld om hier te worden gesplitst en daarna weer te worden gecombineerd voor vervoer naar binnen- en buitenland".

Het Container Uitwisselpunt kan worden gezien als een emplacement en valt derhalve onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) van het ministerie van VROM. Daaruit volgt dat het Container Uitwisselpunt een specifiek opgestelde risicocontour heeft. Deze wordt momenteel vastgelegd in de milieuvergunning van de inrichting. Uit de ontwerp milieuvergunning voor het Container Uitwisselpunt blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour buiten het plangebied ligt. Deze contour is weergegeven op kaart 3 in bijlage 2.

Ten oosten van de Griftdijk is het bedrijventerrein De Grift gesitueerd. Er bestaan plannen om dit bedrijventerrein te herstructureren en eventueel uit te breiden. De milieueffecten van dit bedrijventerrein zullen worden meegenomen in de MER voor het Betuws Bedrijvenpark.

Door het plangebied lopen twee relevante gasleidingen (kaart 3 in bijlage 3). De eerste doorkruist het plangebied van west naar oost en heeft een diameter van 48". De tweede takt midden in het plangebied in noordelijke richting af van de eerste en heeft een diameter van 16". Voor beide leidingen geldt dat er sprake is van een bedrijfsdruk van 66 bar. Aan weerszijden van deze

gasleidingen geldt een toetsingsafstand van respectievelijk 150 en 55 meter. Binnen deze afstand moet een afweging plaatsvinden ten aanzien van het soort bebouwing en feitelijke afstanden.

Door en langs het plangebied lopen drie hoogspanningslijnen. Langs deze lijnen is sprake van zogenaamde indicatieve en specifieke zones. Binnen specifieke zones gelden bepaalde normen voor gevoelige bestemmingen. De indicatieve zones van twee hoogspanningslijnen lopen door het plangebied. De verwachting van leidingbeheerder TenneT is dat de specifieke zone niet groter zal zijn dan de indicatieve zone.

In Oosterhout was een intensieve veehouderij gevestigd aan de Oosterhoutsestraat. Deze gronden zijn inmiddels door gemeente Overbetuwe aangekocht en de activiteit is inmiddels beëindigd. Aan de Van Balverenlaan is een paardenhouderij gevestigd. Hiervoor is geen milieuvergunning afgegeven en er zijn daarmee ook geen milieurechten vastgelegd.

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit van de locatie is een beperkt historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De percelen in het gebied zijn in gebruik als landbouwgrond. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de meeste percelen in het verleden in gebruik zijn geweest als boomgaard, alwaar mogelijk bestrijdingsmiddelen zijn toegepast.

In de directe nabijheid van de onderzochte locaties zijn een akkerbouwbedrijf en een tweetal mestvarkensbedrijven aanwezig. Het akkerbouwbedrijf heeft een bestrijdingsmiddelenopslag in gebruik. Uit het bodemonderzoek blijkt dat hier en daar bestrijdingsmiddelen in concentraties boven de tussenwaarde aanwezig zijn. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten koper, nikkel en EOX gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties (arseen, nikkel of chroom) gemeten.

In de omgeving van het plangebied zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een drinkwaterreserveringsgebied of een drinkwaterzoekgebied. In het plangebied liggen geen HEN (hoogste ecologische niveau) of SED (specifieke ecologische doelstelling) wateren. Ook zijn er geen wielen aanwezig, die een verhoogde natuurwaarde hebben. Het plangebied heeft in de huidige situatie geen retentiefunctie en ligt niet in een zoekgebied voor waterretentie

In het MER zal een beschrijving van de huidige milieusituatie worden opgenomen welke als bestaande situatie zal dienen als referentie voor de effecten van het initiatief en het mogelijk voorkeursalternatief. In het MER zal gebruik worden gemaakt van de vigerende wetgeving, er zal worden getoetst aan de meest recente toetsingskaders.

5.2 Verkeer en ontsluiting

Het bedrijvenpark wordt rechtstreeks ontsloten op de rijksweg A15, dus niet via het lokale wegennet. In verder overleg met de betrokken stakeholders en beslissingsbevoegde overheden zal de verkeersontsluiting uitgewerkt worden. Voor de berekening van te verwachten verkeersintensiteiten zal gebruik worden gemaakt van het bestaande regionaal verkeersmodel.

Langzaam verkeer

Om De Danenberg beter toegankelijk te maken voor de bewoners van de omliggende woongebieden is het denkbaar dat wandel-/fietsroutes door de groene bufferzone lopen en zo de

oostelijke- en westelijk randen van het totale plangebied gaan verbinden. Tijdens de ontwerpfase wordt de haalbaarheid van deze langzaam-verkeerroutes onderzocht. Een langzaamverkeer-route vanuit Oosterhout zal het bedrijvenpark toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers. De bedrijven op het bedrijvenpark zullen via logische routes per fiets bereikbaar moeten zijn. De verkeersstructuur zal uit de stedenbouwkundige uitwerking volgen en hiervan onderdeel zijn.

Openbaar vervoer

Afgestemd op het beoogde hoogwaardige programma van bedrijven en de werkgelegenheid en voorzieningen op het bedrijvenpark, en als extra middel om verkeersoverlast nog verder te voorkomen, moet het park ook bereikbaar zijn per openbaar vervoer. Het bereikbaarheidsprofiel zal nader uitgewerkt worden, waarbij aangehaakt zal worden op de ambities en visies van de Stadsregio.

Het bereikbaarheidsprofiel zal nader uitgewerkt worden in het MER.

Parkeren

Tijdens de ontwerpfase zal onderzocht worden welke parkeeroplossingen haalbaar zijn rekening houdend met de marktsituatie en technische mogelijkheden van het gebied. Vanwege de grondwaterstand zullen parkeeroplossingen onder maaiveld voor bedrijfsgebouwen niet realiseerbaar zijn. Tevens wordt tijdens de ontwerpfase onderzocht of en hoe afspraken kunnen worden gemaakt over het toevoegen van extra bouwvolume op kavels in een later stadium in combinatie met het op dat moment realiseren van gebouwde parkeeroplossingen.

5.3 Industrie- en verkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van het Betuws Bedrijvenpark en de bufferzone aan de zuidkant van het bedrijvenpark zijn drie geluidsbronnen relevant: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.

Bij industrielawaai gaat het met name om de geluidbelasting vanuit het nieuwe bedrijvenpark op de omgeving (nieuwe en bestaande woningen).

Bij rail- en wegverkeerslawaaï gaat het om de geluidbelasting ten gevolge van weg (met name A15 en ontsluitingsweg) en rail (Betuweroute) op nieuw geplande woningen. Daarnaast wordt vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het MER een beeld gegeven van de algehele invloed van de beoogde ontwikkeling op de leefomgeving (woon- en leefklimaat).

Industrielawaai

Gezien de randvoorwaarden uit de Intentieovereenkomst kan er vooralsnog vanuit worden gegaan dat er geen bedrijven worden gevestigd die formeel vallen onder de categorie "grote lawaaimakers" c.q. geen zware industrie (categorie 5 en 6), zodat er geen sprake zal zijn van een geluidgezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Bij een niet gezoneerd industrieterrein worden vanuit de Wet milieubeheer grenswaarden gesteld per inrichting.

Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden worden met de cumulatie van de geluidbelasting van de te vestigen bedrijven. Conform de "Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening, 1998" dient de vaststelling van grenswaarden voor nieuw te vestigen bedrijven in principe te worden gebaseerd

op het type woonomgeving. In het MER zal worden aangegeven welk type woonomgeving aanwezig is c.q. zal worden gerealiseerd rondom het Bedrijvenpark.

Verder dient bij het stellen van grenswaarden voor de nieuwe te vestigen bedrijven rekening te worden gehouden met specifieke omgevingsfactoren zoals omgevingsgebonden geluidsbronnen, zoals snelwegen, vaarwegen, bestaande industrie en dergelijke.

Er wordt van uit gegaan dat er geen woningen of woon-werk combinaties op het bedrijvenpark worden gerealiseerd. Woon-werk combinaties zijn wel denkbaar in de bufferzone.

Er is een Onderzoeksagenda opgesteld [rapport SKK1-2-P Onderzoeksagenda Betuws bedrijvenpark, Witteveen & Bos, eindconcept d.d. 10 januari 2007] en er is een analyse gemaakt van de vestigingsmogelijkheden, gezien de omgevingsfactoren.

Op kaart 1 in bijlage 3 is aangegeven waar welke categorieën bedrijven mogelijk zijn, uitgaande van de bestaande woningen. In het geval van het realiseren van nieuwe woningen in de zuidrand van het plangebied zullen de aangegeven zones iets meer naar het noorden opschuiven. Voor de aangegeven zones is uitgegaan van de voorgeschreven milieuhindercontouren uit het VNG-boekje. Bij de concrete invulling van het bedrijvenpark kunnen, vanwege de afschermende werking van andere bedrijfspanden, vaak kleinere afstanden worden gehanteerd dan die in het VNG-boekje. Nader onderzoek zal dit dan moeten uitwijzen. In dat onderzoek kan de zonering van bedrijven worden geoptimaliseerd. In het MER zal een en ander verder worden uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn er twee bronnen in het geding, namelijk wegverkeerslawaaï van de A15 in relatie tot nieuw te bouwen en bestaande woningen en wegverkeerslawaaï van de ontsluiting van het bedrijvenpark voor nieuwe en bestaande woningen.

Bij de bouw van nieuwe woningen moeten de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder in acht worden genomen. De Wgh stelt een voorkeursgrenswaarde, waarbij in de regel geen hinder wordt verwacht en waarbij bouwen zonder meer mogelijk is. Wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan kan een hogere waarde worden vastgesteld door de gemeente. De grenswaarden zijn per 1 januari 2007 aangepast in het nieuwe Besluit Geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde is nu $L_{den} = 48 \text{ dB(A)}$. De maximaal toelaatbare hogere waarde is $L_{den} = 63 \text{ dB(A)}$. Voor buitenstedelijke situaties geldt er een maximale hogere waarde van $L_{den} = 53 \text{ dB(A)}$. Verder is uitgangspunt een binnenwaarde van 33 dB.

Het wegverkeerslawaaï van de A15 en een eventueel nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is van belang voor eventueel binnen het plan te bouwen woningen. Voor die woningen moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A), tenzij een hogere waarde wordt verleend. Parallel aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan zal voor het bedrijvenpark en eventuele woningbouw, met behulp van een gedetailleerd rekenmodel worden onderzocht wat de geluidsbelasting van de A15 en de nieuwe ontsluitingsweg c.q. -wegen, op de woningen is. Bij het berekenen van de geluidemissie moet rekening worden gehouden met de (nog te bepalen) verkeerstoename op de A15 ten gevolge van het bedrijvenpark en de mogelijke verbreding en doortrekking van de huidige A15.

Railverkeerslawaaï

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Betuweroute. Dit betekent dat er bij de bouw van woningen nader onderzoek dient plaats te vinden. Globale berekeningen tonen aan dat de contour van de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai (55 dB(A)) ongeveer op 1 kilometer van de Betuweroute ligt. Deze contour is aangegeven op kaart 1 in bijlage 2. Door afschermende werking van de bedrijven op het bedrijvenpark zal de werkelijke contour echter verder terugliggen.

Gezien de indicatieve contouren worden voor wat betreft (spoor)weglawaai geen belemmeringen verwacht voor woningbouw. Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan zal dit zorgvuldig met een gedetailleerd rekenmodel worden onderzocht en in het MER worden opgenomen. In dat onderzoek moeten zowel de nieuw te bouwen als de bestaande woningen betrokken worden. Ook zullen in dat onderzoek de mogelijkheden voor afscherming nader worden geoptimaliseerd.

5.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied en in het invloedsgebied van het plan, moet worden onderzocht en getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). Dit houdt in dat de luchtkwaliteit voor de ingreep (=autonome ontwikkeling) en na de ingreep (=planontwikkeling) bepaald dient te worden. Het Besluit luchtkwaliteit stelt dat als gevolg van ingrepen in bijvoorbeeld de ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit niet mag verslechteren indien er sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Het Besluit geeft de mogelijkheid om bij een verslechtering van de luchtkwaliteit de negatieve effecten (toename van de overschrijdingen) op de ene locatie gecompenseerd mag worden positieve effecten (afname van de overschrijding) op de andere locatie. Deze mogelijkheid wordt saldering genoemd. Een van de eisen is dat de saldering betrekking heeft op projecten/locaties die met elkaar verbonden zijn, zowel bestuurlijk als in tijd.

In 2008 treedt naar verwachting de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking. Kern van het wetsvoorstel is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Hiermee introduceert VROM een zogenaamde 'flexibele koppeling'.

Bij verkeersemisies zijn met name de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en indien mogelijk PM_{2,5}) van belang. Hoge verkeersintensiteiten kunnen lokaal tot overschrijdingen van de grenswaarde voor deze componenten leiden.

In de jaren vóór 2010 kan de jaargemiddelde concentratie van NO₂ worden getoetst aan de plandrempel. De plandrempel zorgt voor een geleidelijke overgang naar de grenswaarden die gelden vanaf 1 januari 2010. Wanneer aan de plandrempel wordt voldaan wordt verwacht dat in 2010 de grenswaarde niet wordt overschreden.

Indicatieve toetsingsresultaten

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit zijn voor het Betuws Bedrijvenpark indicatieve berekeningen uitgevoerd langs de wegen rond het plangebied voor de jaren 2008 (besluitvorming en start bouw), 2010 (toetsingsjaar) en 2018 (planhorizon). Uit de berekeningen blijkt dat, afhankelijk van de invulling van het bedrijvenpark en de ontsluitingsstructuur, de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ een knelpunt kan vormen. Op basis van de nader vast te stellen

verkeerscijfers en de te kiezen ontsluitingsstructuur, zal nader onderzoek plaatsvinden naar de luchtkwaliteit. Daarmee kan worden bepaald of de andere normstellingen inderdaad niet worden overschreden en of er daadwerkelijk een knelpunt is ten aanzien van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂.

Het nader onderzoek zal niet worden uitgevoerd met CARII, maar met nauwkeuriger modellen, zoals ADMS-urban of het VLW-model van Rijkswaterstaat. De resultaten zullen in het MER worden weergegeven gerelateerd aan de dan van kracht zijnde regelgeving.

5.5 Externe veiligheid

Het transport, het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het begrip externe veiligheid geeft inzicht in het risico voor omwonenden.

Indien risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van risicogevoelige bestemmingen dient dat meegewogen te worden bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen zoals een bestemmingsplan- of artikel 19 WRO-procedure.

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- de bescherming van individuen tegen de kans op verwonding of overlijden ten gevolge van een ongeval (plaatsgebonden risico);
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico).
- Het *plaatsgebonden risico* is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichter bij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico.

Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hoe meer mensen nabij de bron hoe groter het groepsrisico.

Uit een inventarisatie van risicobronnen blijkt dat voor het Betuws Bedrijvenpark met de volgende factoren rekening moet worden gehouden:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A15;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute;
- containeruitwisselpunt ten noorden van de Betuweroute;
- gasleidingen door het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Langs wegen en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt kunnen de mogelijkheden tot bouwen beperkt zijn. Op deze locaties bestaat namelijk een grotere kans dat in de nabije omgeving een ernstig ongeluk plaatsvindt, dan op plaatsen waar geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De veiligheidsnormen langs wegen en spoorwegen staan vermeld in de "Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" van de ministeries van V&W, VROM en Binnenlandse Zaken (1996). In de circulaire "Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (2004) hebben dezelfde ministeries uitgewerkt hoe met deze normen moet worden omgegaan.

Bij externe veiligheidsrisico's wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (het risico dat één persoon op een bepaalde plek overlijdt) en groepsrisico (het risico dat een groep mensen in één keer overlijdt).

Toetsing aan de vuistregels uit deze regelgeving wijst uit dat in het plangebied geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico te verwachten is. Het groepsrisico langs de A15 vormt echter een aandachtspunt in de planvorming. Als het aantal personen per ha. in de zone die parallel ligt aan de autosnelweg hoger is dan 40 tot 50, kan er sprake zijn van overschrijding van de zgn. oriënterende waarde voor het groepsrisico. Overschrijding van deze waarde kan betekenen dat het bevoegd gezag nadere eisen stelt aan de plannen om de risico's te verminderen.

Aan de hand van het op te stellen stedenbouwkundig plan zal het toekomstig groepsrisico worden berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met de toekomstige verkeersontsluiting, de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en met de mogelijk invulling van het terrein (kapitaalintensieve ontwikkelingen). Ook zal overleg over deze problematiek met (regionale) overheden worden gevoerd.

Naast de eerder genoemde "Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" en de circulaire bestaan er bij het rijk voornemens om een andere (meer duurzame) strategie in te voeren met het doel het vervoer van gevaarlijke stoffen op duurzame wijze mogelijk te maken.

Voor het Betuws Bedrijvenpark is een indicatieve toetsing uitgevoerd met betrekking tot het vervoer per trein aan zowel het vigerende als aan nieuw aangekondigd beleid (Regulering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (afk.: RVGS-spoor, 2002)). Daaruit komt naar voren dat geen ruimtelijke belemmeringen met betrekking tot het plaatsgebonden risico door de Betuweroute zullen optreden. Het plangebied ligt wel voor een klein deel binnen een afstand van 200 meter tot de Betuweroute. Binnen deze zone zal nog nader onderzoek naar het groepsrisico worden verricht.

Buisleidingen

Het geldende beleid voor aardgastransportleidingen is vastgelegd in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984. In de circulaire zijn afstanden aangegeven die tenminste dienen te worden aangehouden tussen hogedruk aardgastransportleidingen en ruimtelijke ontwikkelingen.

Drie begrippen staan centraal in het beleid:

- de bebouwingsafstand: afstand waarbinnen niet gebouwd mag worden (in principe de plaatsgebonden risico-contour);
- de toetsingsafstand: de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan;
- de gebiedsklasse: een omgevingstypologie die mede de bebouwingsafstand bepaald (bijvoorbeeld verspreide bebouwing of woonwijk).

Het beleid is erop gericht om aan weerszijden van een hoge druk aardgastransportleiding tenminste de 'toetsingsafstand' aan te houden tot de bebouwing. Deze toetsingsafstand is afhankelijk van de diameter van en de druk in de gasleiding. Planologische, technische en economische belangen kunnen in sommige gevallen tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand leiden. De vrij te houden afstand (aan weerszijden van de leiding) mag echter in beginsel niet kleiner zijn dan de 'bebouwingsafstand'. Die bebouwingsafstand is ook afhankelijk van de gewenste invulling van het gebied (de 'gebiedsklasse'), de diameter van en de druk in de leiding.

Het plan voor het BBP omvat een bedrijvenpark, waarbij de bedrijven gedeeltelijk een kantoorfunctie mogen hebben, en een aantal woningen. Dit kan worden beschouwd als een invulling volgens gebiedsklasse 3 (woonwijk, recreatieterrein of industrieterrein).

Door het plangebied lopen twee relevante gasleidingen (kaart 3 in bijlage 3). Aan weerszijden van deze gasleidingen geldt een toetsingsafstand van respectievelijk 150 en 55 meter. Binnen deze afstand is in principe geen nieuwe bebouwing toegestaan. In overleg met de Gasunie en de gemeente Overbetuwe zal bepaald worden of deze afstand onder bepaalde omstandigheden verkleind kan worden tot tenminste de bebouwingsafstand van respectievelijk 55 en 20 meter. De bebouwings- en toetsingsafstanden van beide leidingen zijn weergegeven op kaart 3 in bijlage 3. In het MER zal een en ander nader worden weergegeven.

De Gasunie heeft aangegeven dat zij plannen hebben voor de aanleg van een derde gasleiding in het plangebied. De Gasunie heeft twee varianten in overweging voor een extra leiding tussen Hernen en Angerlo. Het plantracé van een variant loopt noordelijk van de A15, het plantracé van de andere variant loopt zuidelijk van de A15. In het MER zal worden aangegeven hoe hiermee zal worden omgegaan.

Externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen

Aan de hand van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan met daarin een inschatting van de te vestigen bedrijven, zal op basis van daaraan ontleende gegevens over toekomstige personendichtheden, het groepsrisico worden berekend.

Hoogspanningslijnen

Door en langs het plangebied lopen drie hoogspanningslijnen. In oktober 2005 heeft het ministerie van VROM in een advies aan gemeenten en provincies te kennen gegeven hoe zij om moeten gaan met woningbouw onder hoogspanningsmasten. Hierbij wordt gekeken naar zogenaamde indicatieve en specifieke zones. Indien een plan overlapt met een indicatieve zone (het aandachtsgebied), dan dient de specifieke zone te worden berekend waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla (de magneetveldzone).

Het ministerie van VROM adviseert binnen deze specifieke zone geen gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) te realiseren. De indicatieve zones van twee hoogspanningslijnen lopen door het plangebied. Voor deze twee lijnen is door de Continuon de specifieke zone berekend. Deze zones zijn weergegeven op kaart 3 in bijlage 3.

De hoogspanningslijn ten noorden van het plangebied is eigendom van Tennet. De indicatieve zone overlapt het plangebied hooguit 30 meter langs de noordrand (zie kaart 3 in bijlage 3). Op dit moment zijn in dat gedeelte van het plangebied geen gevoelige functies gepland en is geen berekening nodig van de specifieke zone. De verwachting van TenneT is overigens dat de specifieke zone niet groter zal zijn dan de indicatieve zone.

De specifieke zones rond de hoogspanningslijnen berekend door Continuon vormen een aandachtspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp, omdat hierbinnen geen gevoelige functies (woningen) mogen worden gepland. De zakelijk rechtstrook langs de lijnen moet in beginsel worden vrijgehouden van bebouwing.

Uit het bovenstaande volgt dat nader onderzoek zal worden verricht naar het groepsrisico in de vorm van RBMII-berekeningen, voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

en het spoor en voor de buisleidingen en het CUP. Dat onderzoek zal plaatsvinden op basis van eerste stedenbouwkundige schetsen met indicaties van de personendichtheden. Het is wenselijk alle aspecten in één onderzoek te betrekken (Veiligheids Effect Rapport).

5.6 Bodem

Op basis van de beschikbare informatie kan op dit moment niet met zekerheid gezegd worden of de hele locatie geschikt is voor het beoogde gebruik:

- het tot nu toe uitgevoerde bodemonderzoek beslaat minder dan de helft van de gehele ontwikkelingslocatie;
- de kwaliteit van de waterbodem in de aanwezige watergangen is nog niet onderzocht;
- uit het bodemonderzoek volgt dat er nader onderzoek nodig is, om de aangetroffen verontreinigingen met DDT/DDE/DDD zowel horizontaal, als verticaal in beeld te brengen;
- er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van asbest.

Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek zal gecompleteerd worden zodat de gehele ontwikkelingslocatie voldoende (conform NEN 57401) is onderzocht. Daarnaast zal nader onderzoek naar DDT/DDE/DDD uit worden gevoerd, alsmede naar asbest in de grond.

5.7 Water

Water is een belangrijk aandachtspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. enerzijds vanwege de waterhuishouding, grondwaterstanden, waterkwaliteit en dergelijke, maar ook vanwege de waterberging.

In het Betuws Bedrijvenpark zal ca. 85 ha uitgeefbaar bedrijventerrein worden ontwikkeld. Een groot deel van het uitgeefbare oppervlak zal worden verhard. Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen, dat wil zeggen hemelwater af te voeren naar het oppervlaktewater. In nieuw stedelijk gebied wordt veelal uitgegaan van een percentage open water van 10% van het bruto oppervlak, in dit geval dus ca. 12 ha.

De afvoer vanuit het gebied mag de maatgevende afvoer van het landelijke gebied niet overschrijden. Er is berekend dat de peilstijging in het gebied ca. 80 cm is, rekening houdend met onder andere klimaatveranderingen. Uit deze globale berekening is te concluderen dat een percentage van 10% open water voldoende is om piekbuien in het gebied op te kunnen vangen. Een peilstijging van 80 cm hoeft niet tot inundatie te leiden, mits er bij het bepalen van de waterpeilen en de bouwpeilen voldoende drooglegging wordt gecreëerd.

De benodigde ca. 12 hectare waterberging kan mogelijk (deels) gevonden worden binnen de gereserveerde groene bufferzone. Bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling moet in overleg met het waterschap worden bepaald of dit oppervlak daadwerkelijk noodzakelijk is.

In de omgeving van het plangebied zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig en het gebied ligt niet in een drinkwaterreserveringsgebied of een drinkwaterzoekgebied. In het plangebied liggen geen HEN (hoogste ecologische niveau) of SED (specifieke ecologische doelstelling) wateren.

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen retentiefunctie en ligt niet in een zoekgebied voor waterretentie. Dit betekent dat er vanuit deze beleidsaspecten geen belemmeringen gelden in het plangebied.

De huidige functie in het plangebied is voornamelijk agrarisch. Ontwikkeling van een bedrijvenpark betekent een vermindering van de wateraanvoer voor de landbouw, waardoor minder waterinlaat in het gebied nodig is. Hierdoor neemt de negatieve invloed van het ingelaten Rijnwater op de waterkwaliteit in het gebied af. Om de waterkwaliteit in het gebied verder te verbeteren biedt het bedrijvenpark mogelijkheden om natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Volgens de waterkansenkaart van waterschap Rivierenland is het noordelijke deel van het plangebied neutraal tot ongeschikt voor stedelijke ontwikkeling. Het zuidelijke deel van het gebied is geschikt tot zeer geschikt. In de inrichtingsschets is het noordelijke deel van het plangebied juist dicht bebouwd en is het meeste water en groen in het zuiden getekend. Dit betekent dat mogelijk sommige delen van het gebied moeten worden opgehoogd, of dat drainage of andere beheersmaatregelen moeten worden toegepast. Dit zal nader worden onderzocht.

Door het stedenbouwkundig en civieltechnische ontwerp vroegtijdig te overleggen met de waterbeheerder, kunnen kansen worden benut en risico's worden vermeden. In het MER zal een en ander beschreven worden. Verder zal, in overleg met de waterbeheerder, een integraal waterhuishoudkundig plan op worden gesteld.

5.8 Ecologie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich beschermde gebieden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS).

Vogelrichtlijngebied Uiterwaarden de Waal

De uiterwaarden van de Waal zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied vanwege het belang van het gebied voor diverse vogelsoorten. Het plangebied ligt op een forse afstand van dat gebied, maar niettemin is toch een scan uitgevoerd naar mogelijke effecten. Daarbij is de beoordeling geconcentreerd op de twee belangrijkste soorten, namelijk ganzen en de kleine zwaan.

ganzen

Het plangebied en de directe omgeving zijn geen onderdeel van het Vogelrichtlijngebied of vastgestelde foerageergebieden voor ganzen. In het plangebied en omgeving foerageren ganzen, maar het gaat om betrekkelijk lage aantallen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat het gebied voornamelijk in gebruik is als akkerland en daarom minder aantrekkelijk is als foerageergebied. Het ligt daarom niet in de verwachting dat het veranderen van het gebruik van het gebied tot woon-/werkgebied zal leiden tot negatieve effecten op de ganzen uit het Vogelrichtlijngebied de Waal. Vanwege de beperkte geschiktheid als foerageergebied en de tussenliggende bebouwing wordt evenmin verwacht dat de bouwwerkzaamheden gedurende de realisatiefase zullen leiden tot verstoring van ganzen in het gebied.

kleine zwaan

Het plangebied en de omgeving zijn geen onderdeel van het overwinteringsgebied van de kleine zwaan. De werkzaamheden in het plangebied (realisatiefase) en het verdwijnen van de akkerlanden (gebruiksfase) zullen niet leiden tot negatieve effecten op de kleine zwaan.

overige soorten

Door buiten het broedseizoen te starten met het bouwrijp maken van de locatie en dit voort te zetten met ontwikkeling kan worden voorkomen dat broedvogels verstoord worden.

Effecten op de PEHS

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter van de PEHS. Voor een deel overlapt de PEHS met het gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied de Waal. Wanneer een gebied aangemeld is als Europees richtlijngebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebied), alsook tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort, is het beschermingsregime voor de richtlijngebieden in de praktijk leidend. Dit betekent dat de toetsing verloopt zoals vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast bevindt zich ten oosten van Oosterhout een gebied dat onderdeel is van de PEHS. Door de afstand van het plangebied tot deze gebieden, en de aanwezigheid van bestaande bebouwing tussen beiden, zullen geen negatieve effecten op de natuurwaarden in de beschermde gebieden optreden.

Effecten op beschermde soorten

Naast de licht beschermde soorten, waarvoor een algemene vrijstelling geldt, komen mogelijk een aantal zwaarder beschermde soorten voor, namelijk amfibieën (bv. poelkikker en kamsalamander), vissen (bv. modderkruiper), vogels, vleermuizen en enkele zoogdieren.

Op grond van een quick-scan veldbezoek door een ecooloog is geconcludeerd dat het plangebied mogelijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de poelkikker [rapport SKK1-2-P Onderzoeksagenda Betuws bedrijvenpark, Witteveen & Bos, eindconcept d.d. 10 januari 2007]. Dit is één van de zwaarder beschermde soorten (tabel 3 uit het Besluit vrijstellingen). Daarom dient het gebied nader te worden onderzocht op het voorkomen van poelkikker. Dit onderzoek zal in het voorjaar worden uitgevoerd. Indien de soort aanwezig blijkt, moet ontheffing worden aangevraagd voor het verstoren en/of doden van individuen van deze soort. Ontheffing kan alleen worden verleend als:

- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang (waaronder de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling);
- er geen andere bevredigende oplossing bestaat, en;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling kan deze ontheffing alleen worden verleend mits:

- geen benutting of economisch gewin plaatsvindt (met het schaden van flora en fauna);
- zorgvuldig wordt gehandeld (o.a. compensatie).

In het MER zal een en ander worden gerapporteerd.

De natuurwaarde van de in het plangebied aanwezige sloten wordt als redelijk hoog ingeschat. Zo kunnen onder andere beschermde vissen en amfibieën voorkomen. Wanneer uit het stedenbouwkundige ontwerp blijkt dat aantasting van de sloten in het plangebied plaatsvindt, zal de aanwezigheid van deze beschermde vissen worden vastgesteld. Indien deze soorten inderdaad aanwezig zijn is het aanvragen van ontheffing voor het verstoren noodzakelijk. Een eventuele verstoring kan worden gecompenseerd in de groene bufferzone en in de Danenberg.

Voor vogels bestaat de mogelijkheid tot vrijstelling alleen indien volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt (het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen). Wanneer broedende vogels worden waargenomen binnen het plangebied, mogen deze niet verstoord of verjaagd worden. Voor de meeste soorten vormt het plangebied een klein deel van het foerageergebied. Deze afname is dermate kleinschalig dat dit niet zal leiden tot negatieve effecten op deze soorten.

Mogelijk bevinden zich verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen en oudere bomen in het plangebied. Als deze worden gesloopt of gekapt dient nader onderzoek uit te wijzen of er zich vleermuizen in bevinden. Als uit dat onderzoek blijkt dat er daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn, moet een ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan de zogeheten 'uitgebreide toets'. Verder kunnen vleermuizen boven het plangebied jagen. Wanneer het plangebied ontwikkeld wordt, blijft echter voldoende jachtgebied over in de omgeving.

Mogelijk heeft het plangebied waarde voor steenmarter en de das. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Gezien de aanwezige biotopen binnen het plangebied is het niet te verwachten dat er een dassenburcht aanwezig is. Het plangebied kan wel deel uitmaken van het jachtgebied. Bij ontwikkeling van het plangebied blijft echter voldoende terrein over in de omgeving.

In de komende periode zal overleg worden gevoerd met de provincie over de conclusies met betrekking tot het Vogelrichtlijngebied de Waal.

Verder zal een specifieke veldinventarisatie worden uitgevoerd naar het voorkomen van onder andere de poelkikker. Er vanuit gaande dat de huidige slotenstructuur niet volledig gehandhaafd blijft, geldt dat ook voor het voorkomen van de vissoorten. Ook zal een veldinventarisatie worden verricht naar het voorkomen van vleermuizen en steenmarters.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

In het voorjaar van 1999 is door bureau RAAP een inventariserend booronderzoek uitgevoerd, waarbij onder meer een groot deel van de planlocatie is onderzocht.

Er zal in het gebied nog nader onderzoek uitgevoerd worden, onder andere omdat een strook grond ten noorden van de Oosterhoutsestraat en de Stationsstraat niet in het onderzoek is meegenomen. Deze gronden vallen wel in het plangebied maar krijgen voornamelijk een invulling met water en groen. Verder is voor 2 percelen geen toestemming verkregen om die te betreden. In het genoemde onderzoek zijn op een aantal locaties in een redelijk grote dichtheid indicatoren aangetroffen van archeologische vindplaatsen. In het onderzochte deel van de planlocatie zijn dat er 7 (locaties 1, 2, 3, 7, 17, 18 en 19 op Kaart 4 in bijlage 3).

Voor de genoemde vindplaatsen wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd, waarbij in een kleiner grid geboord wordt. Indien gedetailleerdere informatie over de vindplaatsen gewenst is zal overwogen worden om proefsleuven te graven op die locaties.

In het Erfgoedplan Overbetuwe van december 2004, worden per kern een aantal aanbevelingen gedaan om de archeologische en cultuurhistorische waarden beter te kunnen beleven en benutten. Voor Oosterhout en omgeving zijn aanbevelingen gedaan. Deze zullen zo veel mogelijk worden meegewogen bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Bureau Raap heeft in 2002 ook een waardering bepaald voor de verschillende vindplaatsen. Deze zal mede bepalend zijn hoe de met de vindplaatsen wordt omgegaan bij de verdere planontwikkeling (inpassen, beschermen of opgraven). In het MER zal een en ander verder uitgebreid worden beschreven. Daarnaast zal voor het totale gebied een cultuurhistorisch onderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp dienen. De resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek zullen eveneens gebruikt worden voor het benoemen van kansen voor landschapsvisie de Danenberg.

5.10 Licht

Als gevolg van verlichting op het geplande bedrijventerrein kunnen negatieve effecten voor de omgeving bestaan. Het gaat hierbij om zowel lichthinder (directe hinder naar de omgeving) als lichtvervuiling (aantasting van duisternis).

In het MER zullen deze negatieve effecten worden beschreven, daarnaast zullen maatregelen worden beschreven die kunnen leiden tot een reductie van de negatieve effecten van de verlichting.

6 Besluitvorming en procedures

Met de onderhavige startnotitie wordt de formele milieueffectrapportage-procedure opgestart. Aan de hand van deze startnotitie stelt de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. een advies voor richtlijnen op. Dit zijn richtlijnen voor het opstellen van een Milieueffectrapport (MER).

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad van Overbetuwe, stelt daarna formeel de richtlijnen vast.

Aan de hand van de richtlijnen stelt de initiatiefnemer, Betuws Bedrijvenperk BV (BBP BV) een MER op. Dit MER is bedoeld om het milieu een voldoende gewicht te geven in de besluitvorming.

Dit MER wordt geschreven ten behoeve van het (nieuwe) bestemmingsplan voor het gebied, waarin het bedrijvenpark met zijn functies, alsmede de bufferzone met de woningbouw, zullen worden opgenomen.

Het MER wordt vervolgens aan het bevoegd gezag aangeboden en door het bevoegd gezag aanvaard.

Het aanvaarde MER zal bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd.

Vervolgens wordt het definitieve MER bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het MER wordt door de Commissie voor de m.e.r. getoetst aan de richtlijnen en de wettelijke eisen.

Daarna stelt de gemeenteraad, met inachtneming van het MER en het Toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r., het bestemmingsplan vast.

De volledige procedure is in het schema in bijlage 2 weergegeven.

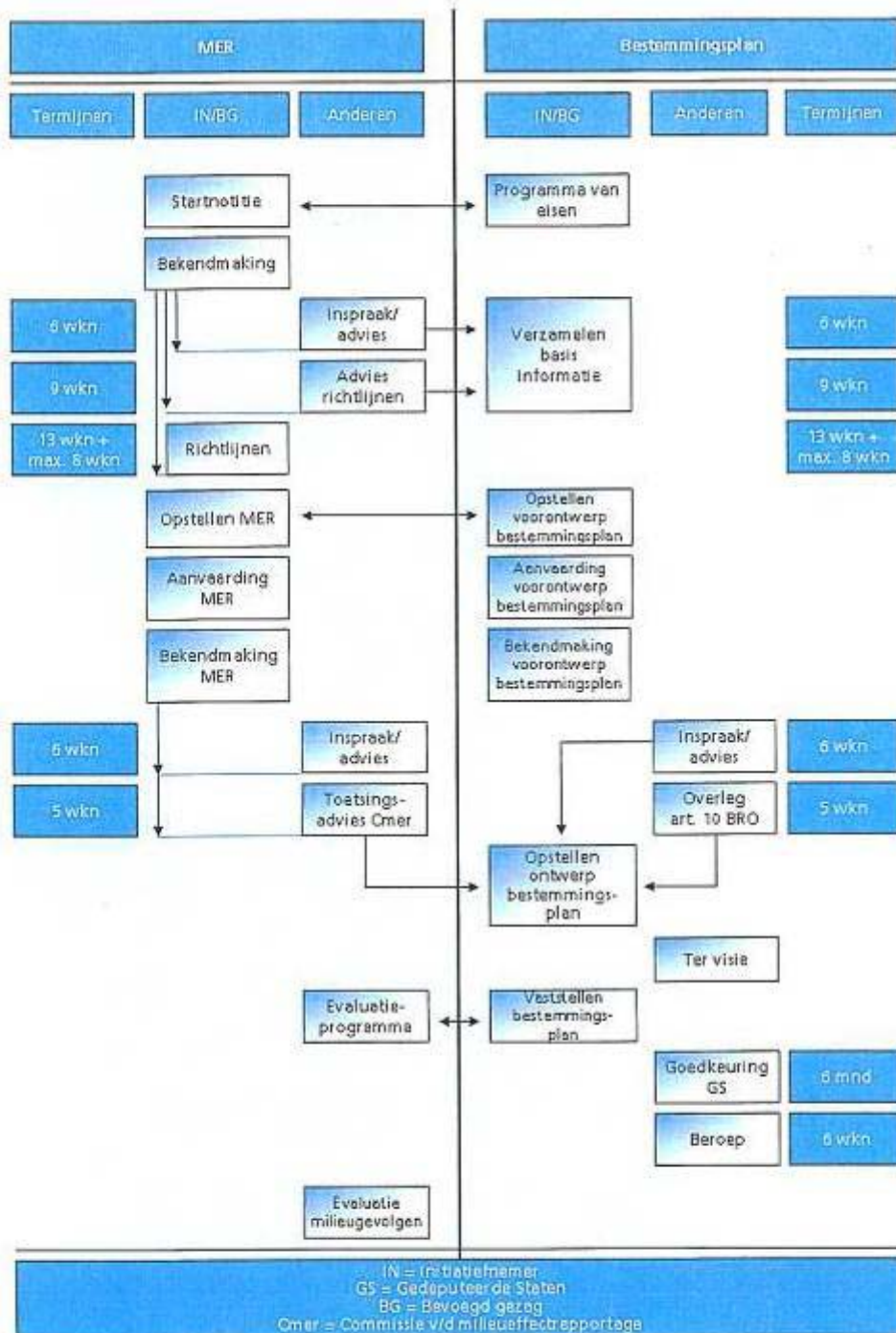
7 Bronnen

- Ontwikkelingsvisie Betuws bedrijvenpark en landschapsvisie de Danenberg, gemeente Overbetuwe en BBP BV, 13 juli 2007
- Wensen en eisen Overlegplatform t/m 4 mei 2007
- Onderzoeksagenda Betuws bedrijvenpark, Witteveen & Bos, rapport SKK1-2-P, eindconcept d.d. 10 januari 2007
- Convenant BBP milieuorganisaties, 11 december 2006 + bijlagen
- Participatieplan BBP / Landschapsvisie Danenberg, 31 oktober 2006
- Intentieovereenkomst BBP, 6 juni 2006 + bijlagen
- SMB Regionaal Plan 2005-2020, Royal Haskoning, mei 2006
- Locatieonderzoek bedrijventerrein A15-zone, DHV, november 2005
- "Strategische Milieubeoordeling Gelderland 2005 aanvulling bedrijventerreinen KAN en Stedendriehoek", Royal Haskoning, d.d. 29 maart 2005
- STEC-rapport van 15 augustus 2003
- Programma van Eisen gemeente Overbetuwe

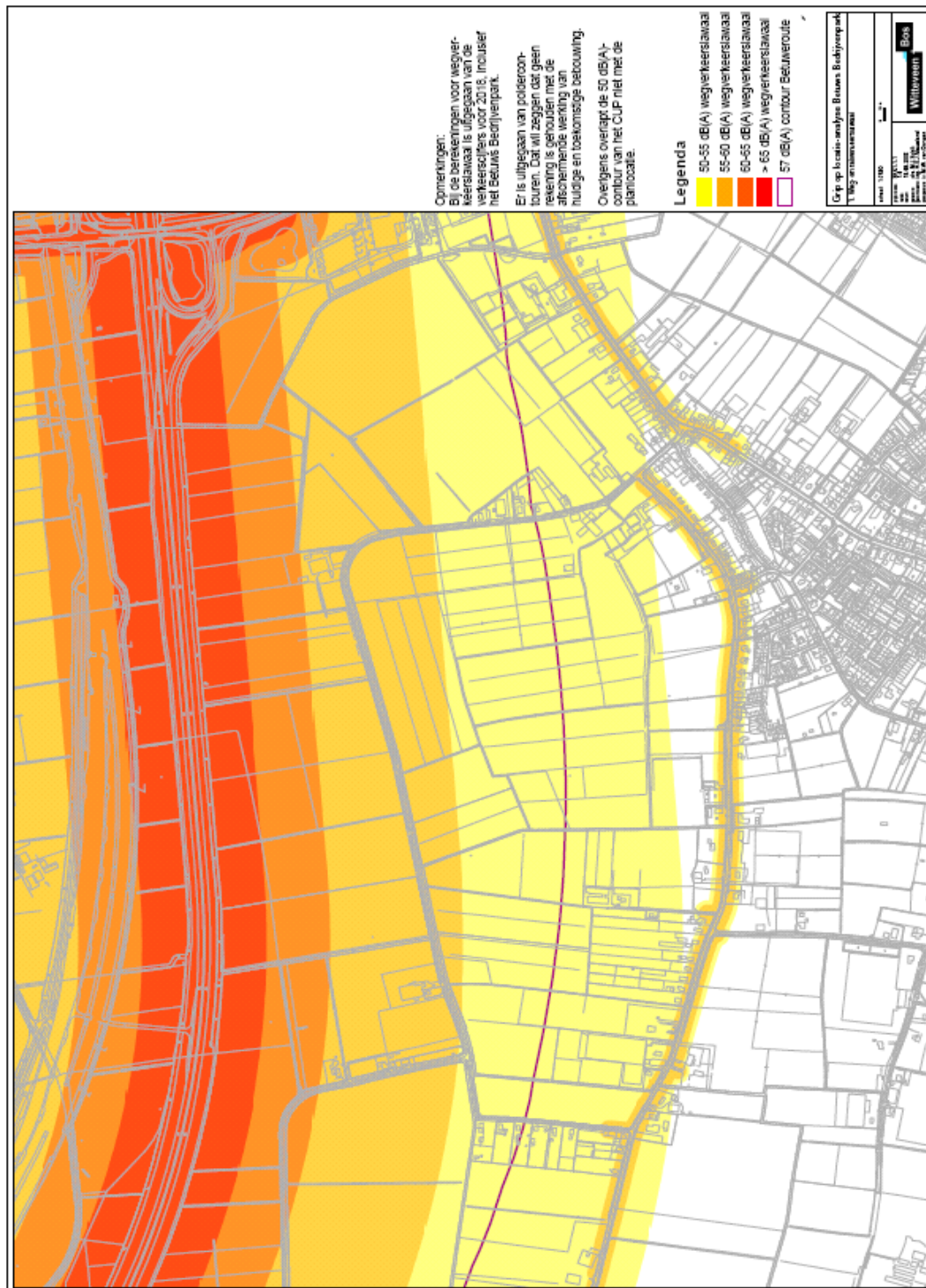
Bijlage 1 17 voorwaarden Intentieovereenkomst

1. bij de verdere uitwerking van de plannen worden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast (de zogenaamde SER-ladder)
2. de gemeente heeft bij de ontwikkeling de regierol
3. de oppervlakte van het bedrijventerrein is gemaximeerd op netto 85 ha/bruto 120 ha
4. op het bedrijventerrein wordt geen zware industrie toegelaten (categorie 5 en 6), naar de toelating van de andere categorieën wordt nader onderzoek verricht
5. de gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over de aanleg van het bedrijventerrein, de uitgifte van gronden en tempo waarin de uitgifte zal plaatsvinden (fasering)
6. in het kader van de gronduitgifte en het bestemmingsplan wordt een zogenoemde segmenteringsstrategie ontwikkeld waarin wordt vastgelegd voor welk type bedrijvigheid, op welke plaats en voor welke oppervlakte grond beschikbaar wordt gesteld
7. het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast
8. behalve de sub 7 bedoelde directe inpassing wordt een landschappelijke ontwikkeling van een groter gebied ten zuiden van de A15 ter hand genomen als compensatie voor de functiewijziging van het gebied naar bedrijventerrein
9. de ontwikkelaar stort overeenkomstig de gemeentelijke exploitatieverordening een bedrag in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen
10. het bedrijventerrein wordt rechtstreeks ontsloten op het rijkswegennet
11. de ontwikkeling vindt alleen plaats als de doortrekking van de A73 naar de A15 niet doorgaat
12. de ontwikkelaar vergoedt eventuele planschade
13. het instrument parkmanagement wordt ingezet, mede ten behoeve van milieumaatregelen
14. de personele en materiele kosten van het bestemmingsplan worden door de ontwikkelaar vergoed
15. belanghebbenden worden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en landschapsplan betrokken
16. de ontwikkelaar onderzoekt voor eigen rekening en ter goedkeuring van de gemeente de sociale gevolgen van het bedrijventerrein (*NB: onderzoek door bureau Laagland loopt*)
17. voorafgaand aan de procedurele start van het bestemmingsplan wordt een exploitatie- en samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten, waarin bovenstaande punten worden opgenomen.

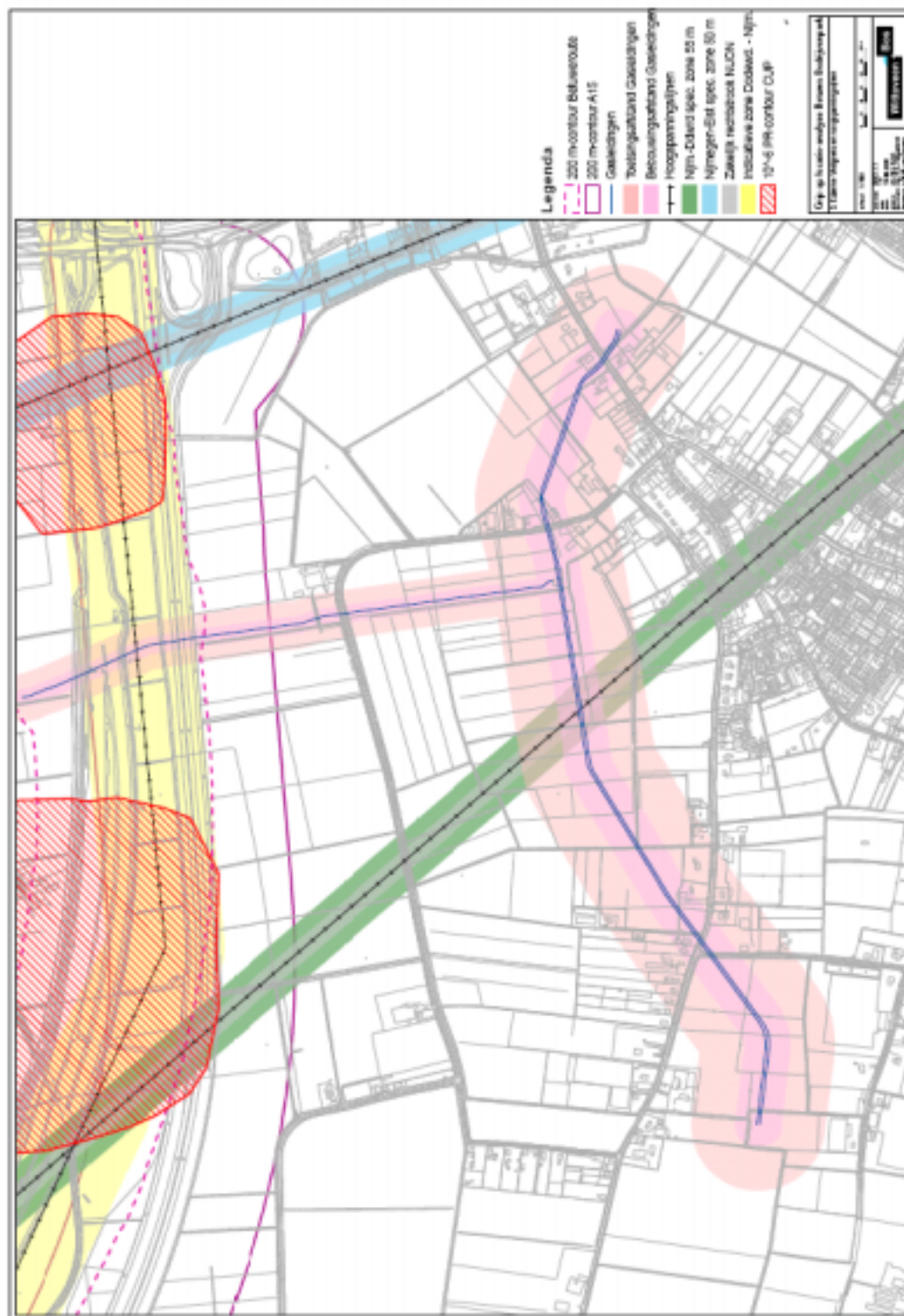
Bijlage 2 Schema procedure MER en bestemmingsplan



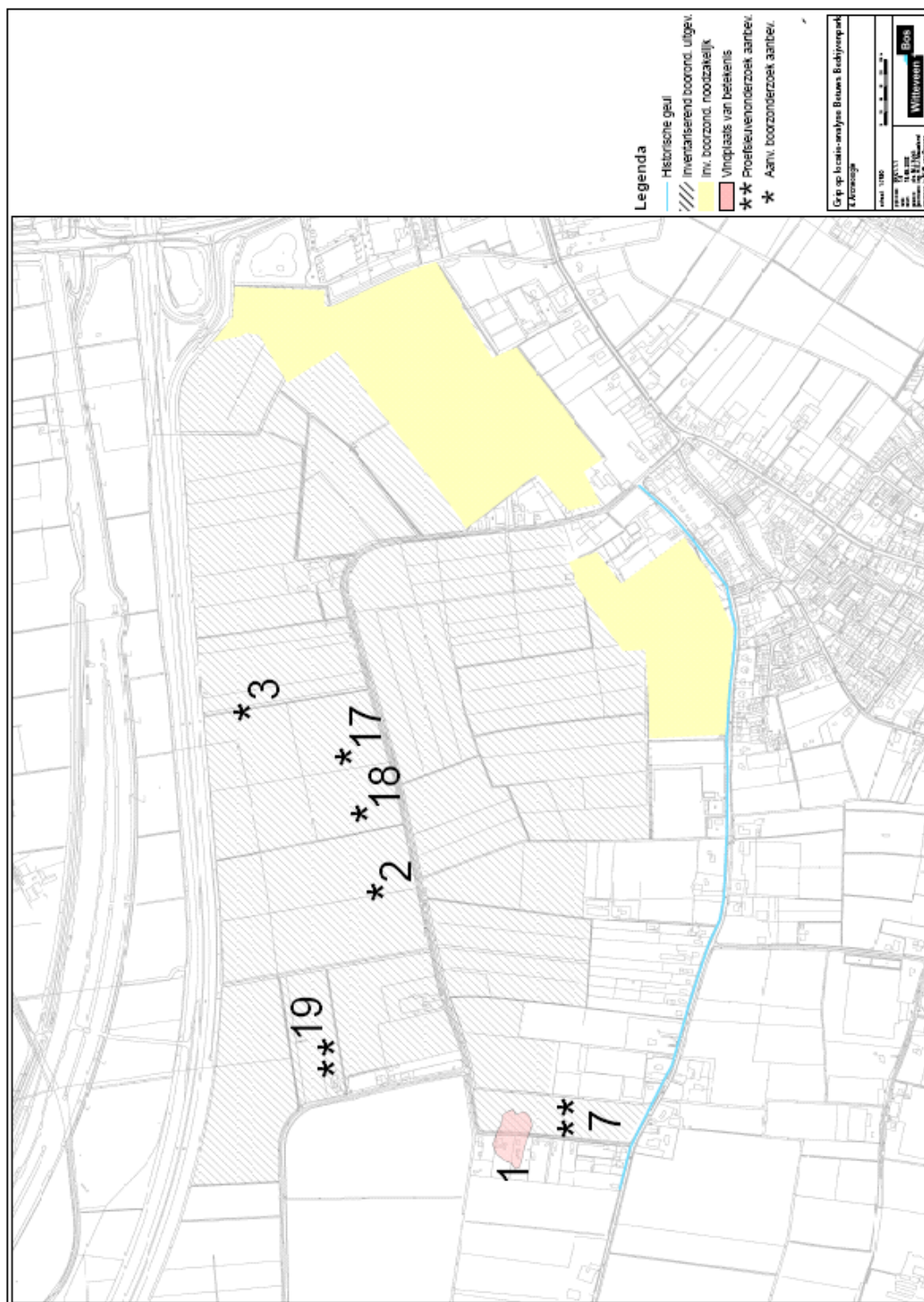
Bijlage 3 Kaarten met milieu-informatie



Figuur 1: Geluidcontouren weg- en spoorweglawaai



Figuur 3: Belemmeringenkaart (externe veiligheidscontouren, gasleidingen, hoogspanningsleidingen)



Figuur 4: Archeologische vindplaatsen