

1.	Inleiding	1
2.	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Locatie Renbaan 5	3
2.2	Locatie nieuw agrarisch bouwperceel	4
2.3	De Driedorpenpolder	5
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Voorgeschiedenis	7
3.2	Plan algemeen	9
3.3	Woonerf Renbaan 5	9
3.4	Keuze locatie nieuw agrarisch bouwperceel	13
3.5	Beschrijving nieuw agrarisch bouwperceel	18
4.	Ruimtelijk beleidskader	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Nota Ruimte	21
4.3	Structuurvisie Gelderland 2005	21
4.4	Reconstructieplan Achterhoek en Liemers	22
4.5	Vigerend bestemmingsplan	22
4.6	Woonvisie gemeente Rijnwaarden	23
4.7	Welstandsnota gemeente Rijnwaarden	23
4.8	Toetsing van het initiatief aan het ruimtelijk beleidskader	24
5.	Milieuaspecten en waarden van de locatie	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	26
5.3	Water	26
5.4	Natuurwaarden, soortenbescherming en gebiedsbescherming	31
5.5	Flora en fauna	31
5.6	Toets Natura 2000	32
5.7	Verkeer	34
5.8	Geluid	34
5.9	Luchtkwaliteit	34
5.10	Milieuzonering	35
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
6.	Economische uitvoerbaarheid	39
7.	Juridische opzet	41
7.1	Verbeelding	41

7.2	Regels	41
8.	Inspraak en overleg	45

1. Inleiding

De heer J.D.Huigen exploiteert een gemengd veeteelt- en akkerbouw bedrijf aan de Renbaan 5 te Pannerden. Op deze locatie mogen melkrundvee en varkens worden gehouden. Twee zonen van de heer Huigen willen het bedrijf voortzetten als melkrundveehouderij. Hiervoor moet het bedrijf worden gemoderniseerd en moet het aantal stuks melkvee kunnen groeien naar een omvang van tenminste 200 melkkoeien en bijbehorend jongvee.

Omdat de huidige locatie onvoldoende milieuruimte biedt voor de gewenste bedrijfsontwikkeling, wil de heer Huigen het bedrijf verplaatsen naar een andere locatie op eigen grond, op circa 250 meter ten noordoosten van de huidige locatie.

De belangrijkste belemmering voor een verdere ontplooiing van het bedrijf op de huidige locatie aan de Renbaan wordt gevormd door de nabijheid van burgerwoningen en de nabijheid van een Natura 2000-gebied (Natura 2000-gebied "Gelderse Poort"). Een verdere groei op de huidige locatie kan met name leiden tot een toename van de geur- en geluidhinder voor de omwonende. Verder leidt de groei op de huidige locatie tot een toename van de depositie van ammoniak op het nabijgelegen Natura 2000-gebied ten zuiden van de huidige locatie.



Locatie bestaand agrarisch bedrijf (links) en nieuw agrarisch bedrijf (rechts) ten oosten van Pannerden

De verhuizing naar een locatie op grotere afstand van het natuurgebied leidt (bij gelijkblijvende dieraantallen) tot een relatieve daling van de ammoniakdepositie door het bedrijf op het natuurgebied ten zuiden de locatie. Als besloten wordt tot een groei van het bedrijf op de nieuwe locatie is het noodzakelijk om de best beschikbare technieken toe te passen om ervoor te zorgen dat de ammoniakemissie niet zodanig toeneemt dat de verwachte daling van de ammoniakdepositie teniet wordt gedaan.

Zes jaar geleden heeft de ondernemer op aanwijzing van de gemeente Rijnwaarden een bedrijfsverplaatsingstraject in gang gezet. Na bedrijfsverplaatsing wil hij de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing van zijn huidige bedrijf laten slopen om in ruil daarvoor op het voormalige agrarische bouwperceel vijf woningen te kunnen bouwen rondom een erf.

De gemeente heeft zich bereid verklaard aan dit initiatief mede te werken. Om beide bouwplannen mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Rijnwaarden (vastgesteld op 19 mei 2009 en sinds 12 augustus 2009 van kracht) noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt daarvoor de planologisch juridische basis.

De voorliggende plantoelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt eerst de bestaande ruimtelijke situatie van de locatie Renbaan 5 en de nieuwe agrarische bedrijfslocatie beschreven. Verder wordt ook een beschrijving gegeven van de ruimtelijke kenmerken van het gebied waarin beide locaties liggen. In hoofdstuk 3 wordt eerst aandacht besteed aan de voorgeschiedenis van het project. Dan wordt het project beschreven, bestaande uit het woningbouwplan op het huidige perceel Renbaan 5 en het nieuwe agrarische bedrijf op het perceel Renbaan (ongenummerd).

In hoofdstuk 4 komt het beleidskader op de verschillende beleidsniveaus aan de orde waarmee bij initiatief rekening moet worden gehouden. In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden beschreven met betrekking tot de waarden van de omgeving en de verschillende milieuaspecten. De hoofdstukken 6, 7 en 8 zijn respectievelijk gewijd aan de economische uitvoerbaarheid van het initiatief, de juridische planopzet en de inspraak en overlegresultaten.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Locatie Renbaan 5

Het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer aan de Renbaan 5 ligt ten oosten van het sportpark "Pannerden" en vlak ten noordoosten van het bedrijventerrein van Pannerden. Het perceel waarop het bedrijf ligt staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Pannerden B 2518. Het bestaande agrarische bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 1,66 hectare.

De onderstaande luchtfoto brengt de bebouwing van het bestaande agrarische bedrijf in beeld. Het is een melkrundveehouderij annex varkenshouderij en wordt momenteel gerekend tot de intensieve veehouderijbedrijven.



Luchtfoto agrarisch bedrijf Renbaan 5

Het bebouwing van het bedrijf bestaat uit een klassieke boerderij die in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwd is en die bestaat uit een voorhuis annex een (voormalige) stalruimte die momenteel alleen als bedrijfsopslag dienst doet. De boerderij is aan de westzijde voorzien van een uitbouw (een voormalig bakhuis). De foto op de volgende bladzijde geeft een beeld van de boerderij.

Vlak achter deze boerderij staat een open kapschuur. Ook aan de westzijde van het perceel staat een aantal kapschuren. De overige bebouwing bestaat uit stallen voor de huisvesting van het melkrundvee en varkens. Verder liggen op het erf een aantal kuilplaten. De nokrichting van de meeste bedrijfsgebouwen en de boerderij is noord-zuid. Deze richting komt overeen met de overheersende kavelrichting in de polder.

Het erf achter de boerderij is geheel voorzien van een erfverharding. De opgaande beplanting op het bouwperceel bestaat uit een notenboom, een aantal struiken en een jonge boomgaard met (half)hoogstamfruit op het voorerf.



Te handhaven boerderij met voorerf

Direct ten westen van het bedrijf ligt op het adres Renbaan 3 een burgerwoning. De afstand tussen het agrarische bedrijf en deze woning bedraagt circa 15 meter. Aan de overkant van de Renbaan ligt een andere woning met daarnaast het bedrijventerrein van Pannerden. De afstand tussen dit bedrijventerrein en het agrarische bedrijf bedraagt circa 65 meter. Direct ten oosten van het agrarische bedrijf op het adres Renbaan 7 ligt een werktuigenberging met bedrijfswoning. De afstand tussen het agrarische bedrijf en de bedrijfswoning op dat adres bedraagt circa 60 meter.

2.2 Locatie nieuw agrarisch bouwperceel

De gronden waarop het nieuwe bedrijf wordt gebouwd liggen op een afstand van circa 100 meter ten noordoosten van de meest nabij geprojecteerde woning op het perceel Renbaan 5. Deze gronden zijn onbebouwd en momenteel in agrarisch gebruik. In het recente verleden is het terrein ontgrond ten behoeve van de kleiwinning.

De kadastrale percelen waarop het nieuwe bedrijf wordt gevestigd staan bekend als gemeente Pannerden B 2519, B 2279 en B 2283. Het nieuwe bouwperceel ligt in het westelijke deel van de Driedorpenpolder vlak ten zuiden van de wetering die in oost-westelijke richting door het centrum van de Driedorpenpolder loopt. De luchtfoto welke is opgenomen in de inleiding geeft een beeld van de situering van de ligging van de gronden ten opzichte van de locatie Renbaan 5 en de ruime omgeving.

2.3 De Driedorpenpolder

De bestaande en de nieuwe locatie van het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer liggen in het westen van de Driedorpenpolder. Deze polder vormt de omgeving van het bestaande en het nieuwe bedrijf. De volgende beschrijving van deze polder is mede gebaseerd op de nota "Landschap in beeld, landschapsanalyse nieuwe bedrijfslocatie Renbaan 5 te Pannerden" (2010) die in opdracht van de initiatiefnemer is gemaakt. Deze nota¹ is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De Driedorpenpolder ontleent zijn naam aan het feit dat het gebied het agrarische midden vormt van drie dorpen, te weten, Pannerden in het westen, Aerdt in het noorden en Herwen in het oosten. De langgerekte polder is een smal gebied dat gelegen is tussen oude rivierarmen van de Rijn in het noorden (nu het waardevolle Rijnstrangengebied) en de Waal in het zuiden. Het gebied wordt aan de noord- en zuidzijde doorsneden door enige in oost-west richting lopende oeverwallen. Over deze wallen zijn de dijken en wegen aangelegd, te weten de bovenvermelde Aerdsedijk, de Beuningsestraat, de Rijndijk, de Pannerdensedijk en de Renbaan. De dorpen en de meeste agrarische bedrijven en woningen liggen langs deze dijken en wegen.

Het gebied tussen de oeverwallen, de eigenlijke Driedorpenpolder, heeft een open karakter. Deze openheid wordt het best beleefd vanaf de Rijndijk en de Pannerdensedijk in het zuiden en de Aerdsedijk in het noorden. Er liggen weinig bebouwde percelen in de polder en het gebied biedt vele doorzichten. De openheid is in de afgelopen eeuw goed bewaard gebleven. De onderstaande kaartjes illustreren dit. Daarvan is af te lezen dat de groei van de bebouwing voornamelijk heeft plaatsgevonden in de drie dorpen en dat het aantal bebouwde percelen in de polder zelf in de afgelopen eeuw gering is gebleven.



Kaartbeeld in 1903



Huidig kaartbeeld

¹ J. Eggink Landschap in beeld, landschapsanalyse nieuwe bedrijfslocatie Renbaan 5 te Pannerden, d.d. 19 juni 2010

Op beide kaartjes is duidelijk te zien dat de percelen in het gebied in het verleden en ook nu nog een vrij langgerekte vorm hebben en dat deze lengterichting zuid-zuidwest-noord-noordoost is georiënteerd. In het midden van de polder in het laagste gedeelte loopt in oost-west richting een wetering.

Het karakter van het gebied is in de afgelopen 100 jaar op de volgende wijze veranderd. Langs de Renbaan en in de polder is op enige locaties bebouwing ontstaan in de vorm van een paar agrarische bedrijven), sportpark "Aerd" langs de Loostraat en recreatiecentrum "Aerdsewacht" langs de Heuvelakkersestraat. Tot die agrarische bedrijven behoren het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer dat in de 30er jaren langs de Renbaan is gevestigd en twee bedrijven die in het kader van de ruilverkaveling in het midden van de polder langs de wetering zijn gebouwd. Deze bedrijven worden ontsloten vanaf de Loostraat (rechts in het midden op het onderstaande kaartje).



De bebouwde percelen vormen horizontale lijnen, de groenstructuur volgt de verkavelingsrichting

3. Planbeschrijving

3.1 Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer maakte in 2004 het voornemen aan de gemeente bekend om zijn bedrijf op de bestaande locatie uit te breiden. Uitvoering van dat plan bleek echter niet haalbaar omdat de afstanden tussen het bedrijf en de meest nabij gelegen burgerwoningen na de uitbreiding te klein zouden zijn. Beëindiging van het bedrijf op de bestaande locatie en start van een nieuw bedrijf op een andere locatie op grotere afstand van de bebouwde kom van Pannerden bleef over als enige optie.

Uit onderzoek ² bleek ook dat een verdere uitbreiding op de bestaande locatie zou kunnen leiden tot een grotere depositie van ammoniak op het Natura 2000 gebied ten zuiden van de Rijndijk in de Lobberdensewaard. Een agrarische bedrijfsontwikkeling is momenteel alleen toelaatbaar als aangetoond kan worden dat deze niet leidt tot een grotere stikstof- of ammoniakdepositie op de voor deze stoffen gevoelige habitats die deel uitmaken van een beschermd natuurgebied.

De initiatiefnemer beschikt over gronden in de buurt van de huidige locatie waarop het mogelijk is een nieuw bouwperceel te ontwikkelen dat op voldoende afstand ligt van de burgerwoningen in de omgeving, van het Natura 2000 gebied en verder zó gesitueerd kan worden dat de landschappelijke openheid van de Driedorpenpolder gerespecteerd wordt. De gewenste verplaatsing biedt een kans om de bestaande locatie aan de Renbaan te herontwikkelen als woonlocatie.

Vijf jaar geleden, nog voordat het streekplan Gelderland 2005 (nu Structuurvisie Gelderland 2005) rechtskracht kreeg, zijn de eerste plannen gemaakt voor de functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie Renbaan 5. In die tijd was het provinciale beleid voor functiewijziging nog niet uitgekristalliseerd. Wel was duidelijk dat er het kader van die functiewijziging een belangrijke ruimtelijke kwaliteitswinst moest worden bereikt en dat die winst in de eerste plaats kon worden gehaald door een aanmerkelijk grotere oppervlakte aan (niet karakteristieke) voormalige bedrijfsbebouwing te slopen dan dat er na sloop zou worden teruggebouwd. De noodzakelijke reductie van 50 % van de oppervlakte van de voormalige niet karakteristieke bedrijfsbebouwing was en bleef bij de verdere planvorming het centrale uitgangspunt.

Het eerste idee was om samen met een zorginstelling de vrijgekomen bedrijfslocatie aan de Renbaan 5 te benutten voor de bouw van een woonzorgcomplex met 32 wooneenheden en 5 woongebouwen daaromheen. Daarna zijn er plannen gemaakt om een wijkje te maken van 20 wooneenheden in een aantal schuren en om 10 vrijstaande woningen te bouwen. Die plannen zijn besproken met de gemeente en kregen nadrukkelijk het stempel van maatwerk mee.

Ook het voorliggende plan voor het perceel Renbaan 5 is in overleg met de gemeente ontwikkeld. Het stedenbouwkundige ontwerp is gebaseerd op een advies van de Ervenconsulent van het Gelders Genootschap. In januari 2009 is het plan opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Deze woonvisie (zie ook paragraaf 3.6) is tot stand gekomen middels een intensieve samenwerking tussen de gemeente en de inwoners.

In september 2009 is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt ten behoeve van het voorliggende initiatief (genaamd: Bestemmingsplan Buitengebied 2009; Renbaan 5 Pannerden). Dat plan is voorgelegd aan de gemeente en de provincie en door beide overheden van advies voorzien.

² LTO Noord Advies bedrijfsverplaatsing Veehouderij Renbaan 5 te Pannerden (18 oktober 2010)

De provinciale diensten hadden de volgende punten van kritiek op het voorontwerp:

1. Het initiatief paste niet binnen de rood-voor-rood regeling van de provincie en van de regio.
2. De beoogde locatie voor het nieuwe agrarische bedrijf, die in het midden van de Driedorpenpolder lag, zou de openheid van de polder aantasten.

Op 1 maart 2010 is het initiatief (samen met 3 andere gevallen waarbij de gemeente Rijnwaarden afweek van de rood-voor-rood regeling) bestuurlijk besproken met de provincie (Co Verdaas). Bij die bespreking is afgesproken dat de gemeente Rijnwaarden na deze 4 gevallen geen nieuwe initiatieven meer aan de provincie zal voorleggen die niet aan het provinciale of regionale beleid voldoen. De afspraak met betrekking tot het voorliggende initiatief is als volgt in het gespreksverslag onder woorden gebracht.

Ad. 4.

Ten aanzien van de locatie Renbaan 5 wil de gemeente graag de ondernemer helpen bij een bedrijfsverplaatsing. Zijn zoons willen het bedrijf op een andere locatie, te weten midden in de Driedorpenpolder, voortzetten dan wel opnieuw opzetten. Op de huidige locatie wil de verzoeker 5 woningen neerzetten. Hij geeft aan dat deze woningen nodig zijn om de verplaatsing financieel mogelijk te maken.

De provincie geeft aan dat dit geen functieverandering is maar een bedrijfsverplaatsing. Het is goed om een ondernemer te helpen in het kader van het ondernemersbelang, maar wel moet beter gekozen worden naar welke bestemming logisch is. Het wordt daarmee niet toegestaan om het bedrijf naar de betreffende locatie in de Driedorpenpolder te verplaatsen. Gezocht moet worden naar een andere locatie, bijvoorbeeld langs een van de linten. De provincie zal middels planbegeleiding desgewenst een bijdrage leveren. Wat betreft de huidige locatie zal aangetoond moeten worden dat het aantal woningen financieel nodig is voor de haalbaarheid van de bedrijfsverplaatsing.

Over het project Renbaan 5 heeft na 1 maart 2010 verder overleg plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in het aanwijzen van een nieuwe locatie voor het agrarisch bouwperceel. Deze locatie ligt ten noordoosten van de huidige locatie en heeft de goedkeuring van de gemeente en de provincie.

In het oorspronkelijke plan was het de bedoeling dat de ontwikkelaar de woningen naar eigen inzicht zou bouwen en daarna zou verkopen aan belangstellenden. Momenteel bestaat het voornemen om de locatie te ontwikkelen op basis van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. (CPO). Het College van B&W heeft het bouwen van huizen op basis van deze constructie ook opgenomen in het collegeprogramma.

Het bouwen van woningen in het kader van CPO is volgens de initiatiefnemer minder lucratief dan de verkoop van woningen in de vrije sector. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de bouw van 5 woningen minimaal noodzakelijk is om het project financieel tot een goed einde te brengen.

Op 24 mei 2011 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente een principebesluit genomen om mee te werken aan de bouw van de 5 woningen. Dat besluit werd op 28 juni 2011 door de gemeenteraad overgenomen en bevestigd.

De overwegingen bij dit besluit waren de volgende.

- Het plan past binnen het collegeprogramma om woningen te bouwen in het kader van het CPO.
- De woningen aan de Renbaan 5 in het kader van CPO bieden de gemeente een meerwaarde qua woningaanbod. Het plan is gericht op een doelgroep die graag buiten woont en de beschikking wil hebben over een eigen moestuintje etc. Het plan is uniek binnen de gemeente en wellicht binnen Gelderland.
- Het plan concurreert niet met andere initiatieven in de gemeente, zoals Uuleveld.
- Het plan biedt de ondernemer de mogelijkheid om zijn agrarisch bedrijf te verplaatsen, waardoor deze een toekomstbestendig bedrijf kan ontwikkelen, dat niet direct gehinderd wordt door omliggende woningen.

- De nieuwe locatie van het bedrijf is acceptabel voor de gemeente en voor de provincie.
- Bestuurlijk heeft de provincie aangegeven te willen afwijken van het streekplanbeleid (structuurvisie).

3.2 Plan algemeen

Om een verdere toekomstige ontplooiing van het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer mogelijk te maken en toekomstige milieuhygiënische en ecologische knelpunten te voorkomen is het gewenst om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie zonder woningen of andere hindergevoelige objecten in de omgeving en een locatie die op grotere afstand van het Natura 2000 gebied ten zuiden van de Rijndijk gelegen is. De initiatiefnemer beschikt over gronden in de buurt van de huidige locatie die aan de noodzakelijke randvoorwaarden voldoet. De verplaatsing biedt een kans om de bestaande locatie te herontwikkelen als woonlocatie.

In opdracht van de gemeente heeft de Ervenconsulent van het Gelders Genootschap een nota van ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld voor de wijze waarop het perceel Renbaan 5 in de toekomst kan worden bebouwd en ingericht op een wijze die recht doet aan de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Deze nota uit september 2009 is vertaald in een stedenbouwkundige inrichtingsschets die de grondslag vormt voor dit bestemmingsplan. De nota is als bijlage³ aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het nieuwe agrarische bedrijf van de initiatiefnemer zal op termijn door zijn twee zoons op de nieuwe locatie worden voortgezet. De initiatiefnemer heeft in januari 2009 door LTO Vastgoed een rapport laten maken waarin hij zijn bedrijfsplan financieel onderbouwt. De inrichtingsschets van het nieuwe bedrijf uit dat rapport is vertaald in een ruimtelijke inrichtingsschets die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

In de loop van 2010 zijn naar aanleiding van de negatieve kritiek op de oorspronkelijke locatie van het agrarisch bouwperceel meerdere alternatieve locaties met elkaar vergeleken. De vergelijking van de alternatieve locaties en de bijbehorende afweging is opgenomen in paragraaf 3.4. De nu gekozen locatie 5 is als best haalbare alternatief uit de vergelijking gekomen.

De tekeningen met het inrichtingsplan van het nieuwe woonperceel en het nieuwe agrarische perceel zijn in de volgende paragrafen opgenomen, maar zijn ook als aparte bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3.3 Woonerf Renbaan 5

Aard opdracht, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Op het woonerf aan de Renbaan zullen achter de te handhaven bebouwing (zie inrichtingsschets) 5 nieuwe woningen worden gebouwd rondom een gemeenschappelijk erf. Het bouwproject zal tot stand komen onder de regie van de Stichting Collectieve Particuliere Opdrachtgevers Gelderland. Deze stichting laat de woningen ontwerpen in nauw overleg met de toekomstige bewoners en verkoopt de woningen aan hen door tegen een aantrekkelijke prijs. Positief kenmerk van deze aanpak is dat de woningen goed aansluiten op de vraag van de toekomstige bewoners. De Stichting richt zich vooral op starters en senioren.

³ Gelders Genootschap Erftransformatie Renbaan 5, Pannerden gemeente Rijnwaarden, advies EC82Rijnw2 (september 2009)

Het woonerf aan de Renbaan is bedoeld voor senioren. Belangrijk voordeel van de locatie is dat deze op korte afstand van de winkels en voorzieningen in Pannerden ligt. De woningen zijn vrijstaand en alle woon- en leefruimten in de woningen worden op de begane grond gesitueerd.

Beschrijving woonerf

Ten behoeve van het plan (zie inrichtingsschets) wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, behalve de karakteristieke boerderij en de direct daarachter gelegen kapschuur die als bergingsruimte van deze woning zal gaan functioneren. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 100 m². De oppervlakte van de te slopen gebouwen bedraagt circa 3000 m². Verder worden de kuilvoerplaten op het perceel weggehaald. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 800 m².



Stedenbouwkundige inrichtingsschets Woonerf Renbaan 5

Voor de bebouwing en de inrichting van het perceel zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd in de nota van de ervenconsulent:

1. een compact erf in het open landschap;
2. woningen staan rond een ruim en open erf;
3. woningen hebben een eenvoudige grondvorm en grote dakvlakken;
4. parkeren in bestaande kapschuur of inpandig;
5. privétuinen bevinden zich achter de woningen (vanaf het erf gezien);
6. perceelsgrenzen beplanten met (mei)doornhagen;

7. doorzichten creëren en behouden;
8. wandeling via de wetering naar het dorp mogelijk maken.

In het bouw- en inrichtingsplan zijn deze voorwaarden als volgt vertaald.

Ad 1 en 2

De nieuwe vrijstaande woningen hebben een grondvloeroppervlakte van maximaal 200 m² per woning. De gezamenlijke grondvloeroppervlakte van de 5 woningen bedraagt derhalve 1.000 m². Verder mag op basis van het bestemmingsplan bij elke nieuwe woning nog een bijgebouw worden geplaatst met een grondvloeroppervlakte van maximaal 25 m² per woning (125 m² in totaal).

Door de bouw van de nieuwe woningen en de sloop van de overbodig geworden stallen en bouwwerken wordt een "ontstening" bereikt die voldoet aan de minimumeis van 50 % sloop van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen die voor sloop in aanmerking komt (3.000 m²).

De woningen staan gegroepeerd rondom een erf. Het erf met de nieuwe woningen in zijn geheel neemt aanmerkelijk minder ruimte in beslag dan de bestaande bedrijfsbebouwing. Hierdoor valt de nieuwe bebouwing, gezien vanaf de Renbaan, nauwelijks op en ligt grotendeels verscholen achter de te handhaven voormalige bedrijfswoning. Deze geconcentreerde bouwwijze draagt bij aan de te beschermen openheid van de Driedorpenpolder. Deze bouwwijze wordt verder bevorderd door de bouw van bijgebouwen alleen mogelijk te maken in de nabijheid van de woningen in een apart daartoe aangewezen zone.

Het erf vormt een open middenterrein dat groot genoeg is om de privacy van de bewoners ten opzichte van elkaar in voldoende mate te garanderen.

Ad 3 en 4

Bij de nieuwe woningen is gekozen voor een maximale grondvloeroppervlakte van 200 m² per woning in plaats van de maximale grondvloeroppervlakte van 150 m² per woning die is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Deze grotere oppervlakte biedt de mogelijkheid om de woningen te voorzien van een interne berging met ruimte voor het stallen van minimaal 1 auto.

Door deze interne berging wordt een rustig bebouwingsbeeld worden bereikt en kunnen woongebouwen worden ontworpen met een eenvoudige grondvorm. De plaatjes op de volgende bladzijden geven een indruk van de mogelijke vormgeving van de woningen en het bebouwingsbeeld dat het woonerf oplevert. De maximale goothoogte van deze woningen is vrij laag en de maximale nokhoogte is hoog. Hierdoor is het bouwen met grote dakvlakken mogelijk. Een lage goothoogte is ook gewenst om ervoor te zorgen dat de woningen visueel ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de voormalige bedrijfswoning.

Ad 5 en 6

Door de compacte bouwwijze van de woningen blijft er achter de woningen op het voormalige agrarische bouwperceel veel ruimte over voor de achtertuinen van de woningen. De perceelsscheidingen worden beplant met gebiedseigen meidoornhagen.

Ad 7

Het geringere bouwvolume van de nieuwbouw in vergelijking van de huidige bebouwing en de compacte situering van de woningen en de bijgebouwen zorgen ervoor dat de toekomstige erfbebouwing ter plaatse van het perceel het uitzicht vanaf de Rijndijk en de Renbaan op de Driedorpenpolder verbetert en een beter doorzicht door deze polder mogelijk maakt.



Impressie kopgevel



Impressie zijgevel

Ad 8

Langs de watergang aan de westrand van het plangebied wordt een strook opgelaten die als openbare wandelroute kan worden benut. In de toekomst zal via deze route een wandeling mogelijk zijn tussen de Renbaan en de wandelroute die ten noorden van het plangebied in oost-west-richting langs de wetering door de Driedorpenpolder loopt.



Impressie van het woonerf vanaf het noorden

Overige elementen van het bouw- en inrichtingsplan

De mestplaten en de huidige erfverharding worden opgebroken en het vrijkomende materiaal wordt hergebruikt ten behoeve van de halfverharding van het nieuwe erf.

Om de privacy van de bewoners van de voormalige bedrijfswoning te beschermen in relatie met de nieuwe woningen worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen. Het perceel van de voormalige bedrijfswoning wordt afgeschermd van de nieuwe woonpercelen door aan de noordzijde aan weerszijden van de te handhaven kapschuur bosjes te planten. Naar de nieuwe woning wordt een aparte toegangsweg aangelegd ten oosten van de huidige inrit van het erf. Tussen beide toegangen worden bomen geplant.

Ten slotte biedt de inrichtingsschets een beeld van de overige erfbepanting die zal worden aangeplant. Deze bestaat uit een aanmerkelijke uitbreiding van het aantal hoogstamfruitbomen langs de Renbaan, de aanplant van een aantal knotwilgen langs de noord- en zuidrand van het perceel, een aantal verspreid staande populieren en een aantal lindebomen in het centrum van het nieuwe woonerf.

3.4 Keuze locatie nieuw agrarisch bouwperceel

Randvoorwaarden keuze locatie

Het nieuwe agrarisch bouwperceel moet gesitueerd worden op de gronden van de initiatiefnemer, de heer Huigen. Deze gronden liggen ten oosten van zijn huidige bedrijf aan de Renbaan, tussen de wetering in het noorden en de Renbaan in het zuiden. De belangrijke randvoorwaarden bij de keuze van de locatie van het nieuwe bouwperceel zijn de volgende geweest.

1. De nieuwe locatie moet een zo klein mogelijke aantasting met zich meebrengen van de openheid van de Driedorpenpolder.

2. Het bedrijf op de nieuwe locatie dient zo weinig mogelijk hinder en belemmeringen op te leveren voor de huidige en toekomstige omwonenden. Daarbij moet gedacht worden aan visuele hinder, en hinder door geur, geluid en stof.
3. Het bedrijf op de nieuwe locatie leidt tot een afname van de ammoniakdepositie op het Natura 2000 gebied ten zuiden van de Rijndijk.

Ad 1

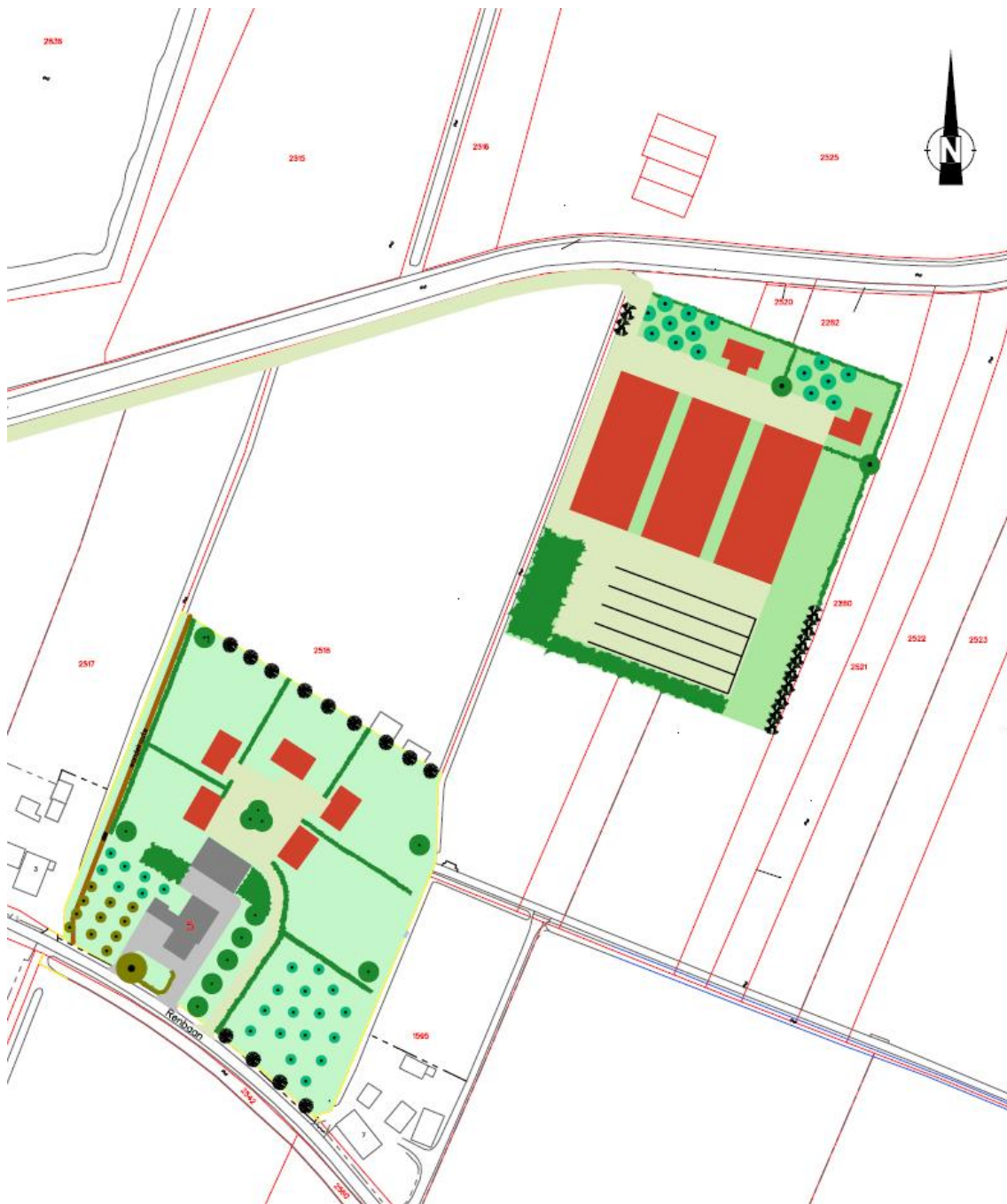
Het onderstaande kaartje geeft een beeld van de overheersende zichtlijnen in de Driedorpenpolder vanaf de oost-westlopende dijken en wegen in en aan de rand van de polder. Deze zichtlijnen bepalen de maten van visuele openheid die de bewoners en de bezoekers van het gebied vanuit hun woningen en vanaf de dijken en wegen kunnen beleven. De geplande locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel ten noordoosten van het huidige bouwperceel is met een geel vlak aangegeven.



Zichtlijnen (rode pijlen), belangrijke groenelementen en het nieuwe agrarische bouwperceel (geel)

Het kaartje maakt duidelijk dat de zichtlijnen bepaald worden door houtwallen en groenelementen waarvan de lengterichting bepaald wordt door de lengterichting van de verkaveling (richting zuidzuidwest-noordnoordoost). Het kaartje maakt tevens duidelijk dat de lange zichtlijnen van weg tot weg (van Beuningsestraat tot Renbaan) niet verstoord worden en dat de afstand tussen het nieuwe bouwperceel en de percelen van de woningen en bedrijven aan de Beuningsestraat en de Renbaan ongeveer even groot is.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is gekozen voor een kleine verschuiving van de locatie in westelijke richting tot de rand van de daar gesitueerde watergang. Deze ligging heeft als voordeel dat het overtollige hemelwater van de verhardingen van het perceel via een korte leiding direct kan worden afgevoerd naar deze watergang.



Ligging woonerf en nieuw agrarisch bouwperceel

Een ander voordeel is dat de bebouwing van het nieuwe perceel iets meer achter de bestaande en toekomstige bebouwing langs de Renbaan komt te liggen. Hierdoor blijft de beleving van de openheid van de polder, gezien vanaf de Renbaan, beter bewaard.

Ad 2

De vrij grote afstand tussen de meest nabijgelegen bestaande woning in de omgeving (woning Renbaan 3) en de nieuwe bedrijfsbebouwing van het agrarische bedrijf (circa 240 meter tot het meest

nabijgelegen bedrijfsgebouwen) zullen er toe leiden dat de kans klein is dat de nieuwe bebouwing voor de huidige omwonenden onacceptabele visuele hinder oplevert. De afstand tussen de de nieuwe bedrijfsgebouwen en de meest nabij geprojecteerde woning op het nieuwe woonperceel bedraagt circa 140 meter. Het nieuwe agrarische bouwperceel wordt verder aan de zuidzijde (de kant van het nieuwe woonerf) voorzien van een groene afscherming waardoor er geen sprake is van visuele hinder door de nieuwe bedrijfsgebouwen voor de nieuwe bewoners van het perceel Renbaan 5. De overige aspecten van de milieuzonering komen in hoofdstuk 4 aan de orde.

Ad 3

De gevolgen van de bedrijfsverplaatsing voor de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Afweging alternatieve locaties

De keuze van de geplande vestigingslocatie van het nieuwe agrarische bouwperceel is gemaakt op basis van een afweging tussen 5 alternatieve locaties. Gemeenschappelijk kenmerk van deze locaties is dat zij allemaal liggen op gronden van de initiatiefnemer in het westelijke deel van de Driedorpenpolder. De locaties zijn op de onderstaande luchtfoto met een zwarte cirkel en een cijfer weergegeven. Het nieuwe woonperceel ligt in een rode cirkel.



Luchtfoto Driedorpenpolder met locaties agrarisch bouwperceel en woonperceel Renbaan 5

De keuze van de locaties is geschied op basis van de volgende ruimtelijke criteria:

- a. hinder voor de bestaande en de toekomstige woningen (op het nieuwe woonerf Renbaan 5) in de omgeving;
- b. belemmering uitzicht vanuit deze woningen;
- c. verstoring openheid Driedorpenpolder;
- d. stedenbouwkundige aspecten;
- e. waardering ligging bouwperceel ten opzichte van ligging overige gronden initiatiefnemer;
- f. kwaliteit ontsluiting.

Locatie 1

- a. De bestaande en toekomstige woningen van derden liggen op ruime afstand van deze locatie buiten de hindercontour van het nieuwe bedrijf.
- b. De ruime afstanden voorkomen ook dat er visuele hinder zal optreden.
- c. Het nieuwe bedrijf ligt relatief ver naar het oosten ten opzichte van de huidige locatie en ligt vrij centraal in de open polder.
- d. De locatie ligt op grote afstand van de huidige bebouwingslinten en doorbreekt daarmee het bestaande bebouwingspatroon.
- e. De locatie ligt decentraal ten opzichte van de weidegronden van de initiatiefnemer. Voor de bedrijfsvoering is dat niet optimaal.
- f. De locatie is toegankelijk te maken via een aparte ontsluitingsweg. Dit kan hinder opleveren omdat deze naast bestaande bebouwing op de Renbaan uitkomt.

Locatie 2

- a. De bestaande en toekomstige woningen van derden liggen op voldoende afstand van deze locatie buiten de hindercontour van het nieuwe bedrijf.
- b. Kans op visuele hinder voor bestaande en toekomstige bewoners omgeving.
- c. Het nieuwe bedrijf verstoort de belangrijke noord-zuid zichtlijnen door de polder niet en ligt in de westhoek van de polder.
- d. De locatie ligt op enige afstand van het bebouwingslint van de Renbaan en verstoort daarmee het bestaande bebouwingspatroon.
- e. De locatie ligt centraal ten opzichte van de weidegronden van de initiatiefnemer. Voor de bedrijfsvoering is dat optimaal.
- f. De locatie is toegankelijk te maken via een aparte ontsluitingsweg. Dit kan hinder opleveren omdat deze naast bestaande bebouwing op de Renbaan uitkomt.

Locatie 3

- a. De toekomstige woningen van derden liggen op onvoldoende afstand van deze locatie en vallen binnen de hindercontour van het nieuwe bedrijf.
- b. De kans op visuele hinder voor nieuwe bewoners van het woonerf is door de relatief geringe afstand tot een woonerf aanwezig.
- c. Het nieuwe bedrijf verstoort de belangrijke noord-zuid zichtlijnen door de polder niet.
- d. De locatie ligt achter de bestaande bebouwing aan de Renbaan en valt vanaf de Renbaan gezien niet in het oog.
- e. De locatie ligt gunstig ten opzichte van de weidegronden van de initiatiefnemer.
- f. De locatie is toegankelijk via een aparte ontsluitingsweg die reeds is aangelegd ten behoeve van de ontkleining van het gebied.

Locatie 4

- a. De bestaande woningen van derden liggen op onvoldoende afstand van deze locatie en vallen binnen de hindercontour van het nieuwe bedrijf.
- b. Er is kans op visuele hinder voor de bestaande bewoners in de omgeving.
- c. Het nieuwe bedrijf verstoort de belangrijke noord-zuid zichtlijnen door de polder.
- d. De locatie vult het bebouwingslint van de Renbaan aan en past daardoor wel in het bestaande bebouwingspatroon.
- e. De locatie ligt ongunstig ten opzichte van de weidegronden van de initiatiefnemer.
- f. De locatie is direct toegankelijk via de Renbaan.

Locatie 5

- De bestaande en toekomstige woningen van derden liggen op voldoende afstand van deze locatie en vallen buiten de hindercontour van het nieuwe bedrijf.
- Er is een kleine kans op visuele hinder voor nieuwe bewoners.
- Het nieuwe bedrijf verstoort de belangrijke noord-zuid zichtlijnen door de polder niet.
- De locatie ligt deels achter de bestaande bebouwing aan de Renbaan en valt, vanaf de Renbaan gezien, daardoor minder in het oog.
- De locatie ligt gunstig ten opzichte van de weidegronden van de initiatiefnemer.
- De locatie is toegankelijk via een aparte ontsluitingsweg die reeds is aangelegd ten behoeve van de ontkleining van het gebied.

Uit deze vergelijking komt locatie 5 als de meest optimale naar voren omdat deze locatie het beste scoort op basis van de 6 gehanteerde ruimtelijke criteria.

3.5 Beschrijving nieuw agrarisch bouwperceel

De noordrand van het nieuwe agrarische bouwperceel grenst aan de wetering die de Driedorpenpolder doorsnijdt. Langs de westrand van het perceel loopt een watergang. Het perceel zal aan de noordwestzijde worden ontsloten via een reeds bestaande landweg die is aangelegd om het gebied te kunnen ontkleien en de klei per vrachtauto te kunnen afvoeren. Deze weg loopt vanaf het bouwperceel langs de wetering in westelijke richting, buigt vervolgens naar het zuiden af en sluit daar aan op de Renbaan op circa 150 meter ten westen van het huidige agrarische bouwperceel Renbaan 5.

Op het nieuwe agrarische bedrijf zullen maximaal 200 stuks melkvee met bijbehorend jongvee worden gehouden. De omvang van het nieuwe agrarische bouwperceel bedraagt circa 1,7 ha.

Op het perceel zullen 3 stallen worden gebouwd, 1 voor het melkvee, 1 voor het jongvee en 1 stal voor de opslag voor hooi en stro en voor de berging van machines. Elke stal heeft een grondvloeroppervlakte van 1.500 m². De stallen worden in de lengterichting globaal noord-zuid georiënteerd teneinde de aantasting van de openheid van de polder, gezien vanaf de dijken en wegen in het noorden en het zuiden, tot een minimum te beperken.



Inrichtingsschets nieuw agrarisch bouwperceel

Ten zuiden van deze stallen worden de sleufsilo's gebouwd en langs de oostrand van het bouwperceel komt een kalverweide. Deze elementen zijn binnen het agrarische bouwperceel gesitueerd.

Het melkrundveebedrijf heeft een omvang die ruim voldoende werk oplevert voor twee volwaardige arbeidskrachten. Het afkalven van 200 melkkoeien en het melken van 120 melkkoeien is immers een 24-uursactiviteit. Een voortdurend aanwezigheid op het bedrijf van minimaal één van de volwaardige arbeidskrachten is daarbij noodzakelijk. Deze noodzaak wordt bevestigd door gegevens van het Lei (Landbouw economisch instituut).

Het agrarische bedrijf zal in de toekomst worden gevoerd door de twee zoons van de huidige eigenaar. Daarom zullen er twee bedrijfswoningen gebouwd. Eén van de woningen wordt geschikt gemaakt voor inwoning door de ouders.

De beide woningen worden gebouwd aan de noordzijde van het agrarische bouwperceel. De woningen hebben elk een maximale vloeroppervlakte van 150 m².

De randen van het agrarische bouwperceel en de percelen van de bedrijfswoningen worden beplant met meidoornhagen. Verder worden er knotwilgen geplant en wordt een deel van de zuidzijde van het agrarisch bouwperceel beplant met een bosplantsoen, bestaande uit gebiedseigen soorten. Dit bosplantsoen levert een goede visuele afscherming van de stallen en de sleufsilo's, gezien vanaf het nieuwe woonerf op het perceel de Renbaan 5. Ook de groenelementen worden binnen de grenzen van het agrarische bouwperceel aangelegd en aangeplant.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het ruimtelijke beleidskader dat op dit project van toepassing is op het niveau van Rijk, provincie, regio en gemeente. Dit project bestaat uit 2 deelprojecten, te weten de verplaatsing van een agrarisch bedrijf en het hergebruik een vrijkomend agrarisch bouwperceel als bouwlocatie voor woningen. Dit onderscheid is in dit overzicht doorgezet, voor zover het betreffende beleidsdocument beleidsuitspraken bevat die op beide deelprojecten van toepassing is.

4.2 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Woonerf Renbaan 5

Het Rijk legt bij de provincie de verantwoordelijkheid voor het beleid ten aanzien van de afbraak van vrijkomende agrarische bebouwing in ruil voor woningen.

Nieuw agrarisch bouwperceel aan de Renbaan

De formulering van het ruimtelijk beleid voor de grondgebonden landbouw is een verantwoordelijkheid voor de provincies en de gemeenten. Het Rijk kan mede sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw indien dat plaatsvindt in (onder andere) nationale landschappen. Het onderhavige agrarische bouwperceel ligt in het nationale landschap "Gelderse Poort". De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de landschappelijke kwaliteiten die in dit gebied dienen te worden behouden en/of te worden ontwikkeld ligt bij de provincie Gelderland.

4.3 Structuurvisie Gelderland 2005

Woonerf Renbaan 5

De provinciale Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen Streekplan Gelderland 2005) biedt onder andere de mogelijkheid om na beëindiging van een agrarisch bedrijf vrijgekomen, niet karakteristieke voormalige bedrijfsbebouwing, te slopen in ruil voor woonbebouwing. De voormalige bedrijfswoning mag gehandhaafd worden. De nieuwe woonbebouwing bestaat uit één gebouw met meerdere wooneenheden met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

De nieuwe woningen dienen benut te worden om te voorzien in de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied.

Het streekplan biedt de regio's de mogelijkheid om eigen regelingen te maken voor functiewijziging van vrijkomende bebouwing en nieuwbouw in ruil voor afbraak van overbodig geworden bebouwing. Na goedkeuring door de provincie zijn deze regelingen in de plaats gekomen van die welke is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft op 18 oktober 2007 een regeling vastgesteld die het mogelijk maakt om vrijstaande woningen te bouwen in ruil voor sloop. Deze regeling (die door de provincie niet is goedgekeurd) is door de gemeente Rijnwaarden overgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Nieuw agrarisch bouwperceel aan de Renbaan

Volgens de provinciale structuurvisie ligt de locatie in het gebiedstype "Multifunctioneel gebied", nader aangeduid als "Waardevol landschap". Deze gebiedstypering levert geen beperkingen op voor grondgebonden landbouwbedrijven als het onderhavige melkrundveebedrijf. Wel dient rekening te worden gehouden met de bestaande landschapswaarden.

De provincie stelt zich op het standpunt dat grondgebonden landbouw een belangrijke rol speelt als beheerder van het landelijke gebied. De sector staat onder grote druk, veel bedrijven stoppen en de resterende bedrijven dienen de mogelijkheid te hebben om hun activiteiten uit te breiden, mits dit passend is op de betreffende locatie.

Het nieuwe agrarische bouwperceel ligt in het provinciale waardevolle landschap "Ooypolder en Rijnstrangen". Dit is de provinciale "vertaling" van het nationale landschap "Gelderse Poort".

Het oprichten van een nieuw agrarisch bouwperceel in het gebied is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van dit landschap zoals die zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen". De belangrijkste kernkwaliteit waarmee bij de bouw en de inrichting van het nieuwe, maar ook het voormalige agrarische bouwperceel rekening moet worden gehouden is het bewaren van het vrije uitzicht vanaf de dijken op de binnendijkse gebieden.

Het nieuwe bouwperceel ligt tevens in het provinciale stiltegebied "Wijde Oude Rijnstrangen". Dit brengt geen belemmeringen met zich mee voor de agrarische bedrijfsvoering.

De initiatiefnemer wenst twee bedrijfswoningen te bouwen bij het nieuwe bedrijf. Volgens de structuurvisie is dit mogelijk als dit op bedrijfsmatige gronden noodzakelijk is. Dit dient beoordeeld te worden aan de hand van drie criteria, te weten; de aard, de omvang en de continuïteit van het bedrijf.

4.4 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Volgens dit reconstructieplan ligt de locatie van het nieuwe bedrijf in het zogenaamde "Verwevingsgebied". Voor grondgebonden melkrundveebedrijven in verwevingsgebieden is geen speciaal beleid ontwikkeld.

4.5 Vigerend bestemmingsplan

Woonerf Renbaan 5

Op 19 mei 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Rijnwaarden 2008 vastgesteld. Dit plan is sinds 12 augustus 2009 van kracht.

De gronden van het perceel Renbaan 5 hebben momenteel de bestemming "Agrarisch gebied". Op het perceel mag een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Dit bedrijf mag bestaan uit een intensieve veehouderij. Bij het bedrijf is een dienstwoning toegelaten. Tevens mogen op het bedrijf in de bestaande bebouwing een aantal, nader geregelde, niet-agrarische nevenactiviteiten worden uitgevoerd. Deze zijn gebonden aan een maximale vloeroppervlakte van 350 m².

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van het agrarische bedrijf in een woonfunctie mogelijk middels een planwijziging ex artikel 3.6. In dat kader is vervangende nieuwbouw toegestaan. De regeling

van het bestemmingsplan is gebaseerd op de regionale regeling "Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen" (zie boven).

De voorwaarden van de regeling uit het bestemmingsplan buitengebied worden hier vermeld.

Als hergebruik van de voormalige bedrijfbebouwing voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van minimaal 750 m² van de bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning worden gebouwd. Indien 1.500 m² of meer van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt mogen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De overige bebouwing op het perceel die niet voor de nieuwe woonbestemming benut kan worden dient te worden gesloopt. De initiatiefnemer dient verder bij de realisering van twee woningen een extra vereveningsbijdrage te leveren die in waarde twee maal zo groot is als de bijdrage welke geleverd wordt bij de bouw van één vervangende woning. Deze bijdrage staat los van het inrichtingsplan dat de initiatiefnemer moet maken om de inpassing van de woningen te verantwoorden.

Nieuw agrarisch bouwperceel aan de Renbaan

Het nieuwe agrarische bouwperceel is gepland op een locatie welke in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied" heeft. De landschappelijke en ecologische waarden van de gronden met deze bestemming zijn geringer dan die met de bestemming "Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden". De bestemming "Agrarisch gebied" wordt dan ook het meest geschikt geacht voor een eventuele vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf of een bedrijfsverplaatsing. Hiervoor is echter wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

4.6 Woonvisie gemeente Rijnwaarden

In 2008 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van een woonvisie. Daarin wordt per kern aan de hand van de verschillende bouwprojecten de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst tot het jaar 2020. De woonvisie is eind 2008 vrijgegeven voor inspraak. Ook het bouwproject van de initiatiefnemer is na de inspraak (januari 2009) in de visie opgenomen.

4.7 Welstandsnota gemeente Rijnwaarden

Voor bouwinitiatieven in het landelijke gebied gelden welstandseisen die als randvoorwaarde dienen voor bouwprojecten. Voor de onderhavige projecten zijn de volgende eisen relevant.

Bebouwingsbeeld

- De bebouwing dient geclusterd en in onderlinge samenhang op het perceel geplaatst te worden
- Bij de bepaling van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen.

Situering

- Bij vervangende nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Aan- en bijgebouwen dienen zó te worden ontworpen dat de hoofdbebouwing herkenbaar blijft.

Massa en vorm

- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met kloeke kappen.
- De silhouetwerking van de kappen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn; hoge nokken, lage zijgoten en veel aandacht voor de uitdrukking van de kopgevels.

- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's op het erf en in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap, woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.

Het Gelders Genootschap heeft de stedenbouwkundige inrichtingsschets voor het nieuwe woonperceel mede gebaseerd op de bovenstaande randvoorwaarden.

4.8 Toetsing van het initiatief aan het ruimtelijk beleidskader

Woonerf Renbaan 5

De bouw van de 5 woningen op het perceel Renbaan 5 in ruil voor de sloop van de overbodig geworden agrarische bedrijfsbebouwing is een maatwerkplan met een lange voorgeschiedenis die verder teruggaat dan het rechtsgeldige beleidskader met betrekking tot de functiewijziging van voormalige agrarische bedrijven.

Het ruimtelijke functiewijzigingsbeleid is in wezen gericht op de zorg om het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de openheid van het buitengebied. De gewenste "ontstening" van het buitengebied in dat kader wordt bereikt door te eisen dat er meer gesloopt wordt dan dat er in het kader van de nieuwe functie wordt teruggebouwd.

Gelet op de verhouding tussen de totale oppervlakte nieuwbouw versus de oppervlakte van de te slopen bebouwing past het voorliggende plan voor het perceel Renbaan 5 in de geest van het betreffende beleid uit het bestemmingsplan buitengebied.

Het plan past echter niet in het beleid dat geformuleerd is in de provinciale structuurvisie. Overleg met de provincie over het concept bestemmingsplan Buitengebied 2009, Renbaan 5 Pannerden (zie paragraaf 3.1) heeft geresulteerd in de afspraak dat de provincie de gemeente de mogelijkheid biedt om het voorliggende bestemmingsplan (bij uitzondering) toch verder in procedure te brengen.

De gemeenteraad heeft zich positief uitgesproken over de voortzetting van de planprocedure met betrekking tot het woonerf (zie paragraaf 3.1).

Nieuw agrarisch bouwperceel

Op de nieuwbouwlocatie van het agrarische bedrijf is de vestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf mogelijk, mits de bestaande landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.

Het nieuwe agrarische bouwperceel ligt op een locatie die gelegen is aan de westrand van de Driedorpenpolder op een locatie die de lange noord-zuid gerichte zichtlijnen niet belemmert en daardoor de openheid van de polder niet aantast. Daarom mag worden gesteld dat rekening is gehouden met het belangrijkste ruimtelijke criterium dat voor het betreffende deel van het waardevolle landschap "Ooypolder en Rijnstrangen" in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen is geformuleerd.

Ten slotte mag worden geconstateerd dat bij de inrichting en het ontwerp van de nieuwe bebouwing op het perceel Renbaan 5 en het nieuwe agrarische bouwperceel de randvoorwaarden van de gemeentelijke welstandsnota zijn gehanteerd (zie ook paragraaf 4.7).

5. Milieuaspecten en waarden van de locatie

5.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van de functiewijziging van het perceel Renbaan 5 is in november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er is geen bodemonderzoek verricht op de locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel. De uitkomsten van het bodemonderzoek en de overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit om geen bodemonderzoek te verrichten op de locatie van het nieuwe agrarisch bouwperceel komen in deze paragraaf aan de orde.

Woonerf Renbaan 5

Een kopie van het bodemonderzoek ⁴ is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van het vooronderzoek kunnen als volgt worden samengevat. Uit het historische onderzoek blijkt dat in de periode tussen 1957 en 2001 verschillende bouwwerken aan de oorspronkelijke bebouwing zijn toegevoegd. Op de locatie is een dieselolietank (bovengronds in lekbak onder overkapping) aanwezig. Verder is er een kleine werkplaats met een beperkte opslag van olieproducten. In 1997 is een bodemonderzoek uitgevoerd door Grontmij. De resultaten van dat onderzoek zijn niet bekend. Op basis van een visuele inspectie van de onderzoekslocatie zijn aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van enige asbesthoudende materialen op of in de bodem van de locatie. Gezien de geringe omvang en geringe hoeveelheid is de verwachting dat de hergebruikswaarde voor asbest in grond (100 mg/kg d.s.) ruimschoots wordt onderschreden. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

Volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (vastgesteld d.d. 13 juni 2006) ligt de onderzoekslocatie in een gebied met een overwegend schone boven- en ondergrond. Op basis van dit vooronderzoek wordt niet verwacht dat er op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Daarom is de hypothese voor het perceel dat het gaat om een onverdachte locatie. Het onderzoek van de locatie van de bovengrondse tank is echter gebaseerd op de strategie voor een verdachte locatie met een duidelijke verontreinigingskern.

De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat. In de bodem zijn lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden van zink, kwik, nikkel en kobalt gemeten. In het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarden voor barium, xylenen (som) en C+T dichlooretheen (som) gemeten. Bij de bovengrondse dieseltank en de kleinschalige olieopslag is geen verontreiniging met minerale olieproducten geconstateerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen het gebruik van de gronden voor “wonen”.

Nieuw agrarisch bouwperceel

Het nieuwe agrarische bouwperceel waarop de 2 bedrijfswoningen met bijbehorende stallen zullen worden gerealiseerd, is in het bodemonderzoek niet meegenomen. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt namelijk dat op deze locatie in het recente verleden een kleipakket (ca. 0,3 m-mv tot 1,8 m-mv) is ontgraven.

⁴ Kobessen Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek Renbaan 5 te Pannerden (gemeente Rijnwaarden), projectnummer P1514.01, d.d. 24 november 2009

Deze klei is ingezet als baksteenklei. De ontgraven kleilaag is inmiddels vervangen door schone grond, waarvan de kwaliteit voldoet aan de gestelde eisen voor toepassing op de betreffende locatie. De toplaag (tot 0,3 m-mv) is weer teruggeplaatst. De bovengrond (tot 0,5 m-mv) wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rijnwaarden ingedeeld in zone 'Buitengebied', welke de kwalificatie 'schoon' heeft meegekregen.

Vanwege het feit dat de bovengrond van de locatie overeenkomstig de bodemkwaliteitskaart als schoon kan worden gekwalificeerd, en de ondergrond (tot ca. 1,8 m-mv) is ontgraven en vervangen door grond met bekende en geschikte milieuhygiënische kwaliteit, kan het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op deze locatie achterwege blijven.

5.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologische waarden

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is de overheid verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief".

Het noordelijke deel van het perceel Renbaan 5, dat wil zeggen dat deel waar de woningen gebouwd worden, en de locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel liggen in een concessiegebied voor kleiwinning. Ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwperceel van de initiatiefnemer is de klei inmiddels gewonnen (zie paragraaf 5.1).

In het kader van de ontgrondingsaanvraag hebben de initiatiefnemers van de kleiwinning in 2000 een karterend archeologisch booronderzoek laten verrichten teneinde te bepalen of er bij de kleiwinning archeologische waarden in het geding zijn. In 2007 is vervolgonderzoek verricht voor dat deel van de kleiconcessiegebied met een archeologische verwachtingswaarde. Het vervolgonderzoek ⁵ is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De onderzoeksresultaten van het booronderzoek van beide locaties kunnen als volgt worden samengevat. Er zijn in het gebied van de kleiconcessie archeologische indicatoren aangetroffen van prehistorische woonplaatsen die gedateerd kunnen worden vanaf de IJzertijd. Deze vindplaatsen liggen echter niet in het onderzochte deel van het perceel Renbaan 5 en binnen het nieuwe agrarische bouwperceel. Het booronderzoek dat op deze locaties verricht is duidt erop dat de kans bijzonder klein is dat bij grondwerkzaamheden op deze terreinen archeologische waarden aangetast worden.

Cultuurhistorische waarden

De locaties van het nieuwe woonerf en het nieuwe agrarische bouwperceel liggen in de Driedorpenpolder dat deel uitmaakt van het waardevolle landschap "Ooypolder en Rijnstrangen" (zie voor de beschrijving van de Driedorpenpolder, de bijlage met het rapport van J. Eggink). De historisch gegroeide ruimtelijke opbouw en geleding van het gebied vertegenwoordigen een belangrijke cultuurhistorische waarde. Het behoud van dit landschap is een belangrijk gemeentelijk beleidsdoel. In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.8 wordt aangetoond dat beide ruimtelijke ingrepen de waardevolle openheid van de Driedorpenpolder en het bestaande bebouwingspatroon in deze polder niet aantasten.

5.3 Water

Het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en bij afwijkingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) is wettelijk verplicht. De watertoets omvat

⁵ Eckart Heunks Plangebied Drie Dorpen Polder advies vervolgtraject archeologische vindplaatsen "terrein Delgromij", adviesrapport EH-022007, d.d. 11 november 2007

het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk.

Voor beide locaties zijn de geohydrologische locatiegegevens geïnventariseerd en is op basis van het schema uit de “Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen” een aparte tabel gemaakt met een overzicht van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij het bouw- en inrichtingsplan van beide terreinen.

Waterparagraaf locatie Woonerf Renbaan 5

De bodem van het nieuwe woonerf bestaat uit rivierklei. De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 1.20 -1.60 meter beneden het maaiveld. Vanwege de bodemsamenstelling (klei) en de kwelgevoeligheid van de locatie door de nabijheid van de rivier is het terrein niet geschikt voor infiltratie. Volgens de provinciale waterkansenkaart is de locatie, in zijn algemeenheid gesteld, geschikt voor het oprichten van nieuwe woonbebouwing.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes ?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ?	Ja
	3. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Ja
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ?	Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's	Nee

	met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) ?	
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap ? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Ja Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee

Nadere toelichting Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater van de nieuwe woningen zal worden geloosd op de rioolleiding die langs de Renbaan loopt. Het gaat ter hoogte van het perceel Renbaan 5 om een vrij verval riool van het gemengde stelsel. Om een storingsvrije afvoer van het afvalwater van de nieuwe woningen te waarborgen moeten de rioolaansluitingen van deze woningen als vrij vervalleidingen worden ontworpen.

Nadere toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het hemelwater van de nieuwe woningen zal worden afgekoppeld en afgevoerd naar tijdelijke bergingsvoorzieningen zoals een of meer vijvers of wadi's. Deze voorziening(en) kunnen van een overstort worden voorzien om bij overvloedige regenval het overtollige water te kunnen lozen op de leggerwatergangen langs de randen van het perceel. Daarvoor is de goedkeuring van het waterschap noodzakelijk. Als norm voor de capaciteit van de bergende voorzieningen die moet worden gehanteerd geldt: 740 m³ berging voor 1 ha toename van het verhard oppervlak.

Nadere toelichting Grondwateroverlast

De bodem bestaat uit rivierklei en heeft een lage k-waarde. Het hemelwater dat op het terrein valt zijgt daardoor na een regenbui amper in de bodem weg. De locatie ligt op een afstand van ongeveer 2 kilometer verwijderd van het Pannerdensch kanaal. Door die relatief korte afstand kan er bij hoge rivierwaterstanden, met name in de winterperiode, kwel optreden vanuit de rivier. Een en ander kan in het plangebied tot periodieke (grond)wateroverlast leiden.

Nadere toelichting Oppervlaktewaterkwaliteit

Indien het noodzakelijk mocht zijn een aparte voorziening aan te leggen voor de lozing van overtollig hemelwater op een nabijgelegen watergang zal daarvoor toestemming worden gevraagd van het waterschap.

Nadere toelichting Inrichting en beheer

Langs de zuid-, west- en noordrand van het terrein bevinden zich leggerwatergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Indien de te ontwikkelen locatie wordt voorzien van een openbare ruimte (wegen, groenvoorzieningen, ondergrondse infra, verlichting e.d) die ter zijner tijd aan de gemeente voor beheer wordt overgedragen, dan zal deze ruimte aangelegd/ingericht dienen te worden volgens de inrichtingseisen openbare ruimte gesteld door de gemeente Rijnwaarden.

Waterparagraaf locatie nieuw agrarisch bouwperceel

Ook op deze locatie bestaat de bodem uit rivierklei. De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0.80 -1.20 meter beneden het maaiveld. Vanwege de bodemsamenstelling (klei) en de kwelgevoeligheid van de locatie door de nabijheid van de rivier is het terrein niet geschikt voor infiltratie. Volgens de provinciale waterkansenkaart is de locatie, in zijn algemeenheid gesteld, geschikt voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsbebouwing.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes ?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ?	Ja
	3. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Ja
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ?	Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) ?	Nee

Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap ? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Ja Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee

Nadere toelichting Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater van het nieuwe agrarische bedrijf en de beide dienstwoningen zal via een nieuwe afvalwaterleiding worden afgevoerd naar het riool dat langs de Renbaan loopt. De voorkeur daarbij gaat uit naar een aansluiting onder vrij verval, maar mocht dit in verband met de hoogte en afstand niet kunnen dan kan gekozen worden voor de aanleg van een drukrioleringssysteem. Het gekozen tracé van de nieuwe rioolaansluiting van het perceel is onder andere afhankelijk van de grondeigendommen. De kortste weg heeft daarbij de voorkeur waarbij een aansluiting mogelijk is op het nieuw te ontwerpen stelsel voor de woningen op het perceel Renbaan 5.

Nadere toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het hemelwater van de nieuwe stallen, de erfverharding en de bedrijfswoningen zal worden afgekoppeld en afgevoerd naar een tijdelijke bergingsvoorzieningen zoals een of meer vijvers of wadi's. Onderzocht wordt of deze voorzieningen kunnen worden gecombineerd met die op de locatie Renbaan 5. Op dat perceel is immers meer ruimte beschikbaar om deze voorzieningen aan te leggen dan op het nieuwe agrarische bouwperceel. Dat betekent dat het afgekoppelde hemelwater via een of meer leidingen van het agrarische bouwperceel wordt afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen op de nieuwe woonerf. Als norm voor de capaciteit van de bergende voorzieningen die moet worden gehanteerd: 740 m³ berging voor 1 ha toename van het verhard oppervlak.

Nadere toelichting Grondwateroverlast

De bodem bestaat uit rivierklei en heeft een lage k-waarde. Het hemelwater dat op het terrein valt zijgt daardoor na een regenbui amper in de bodem weg. De locatie ligt op een afstand van ongeveer 2 kilometer verwijderd van het Pannerdensch kanaal. Door die relatief korte afstand kan er bij hoge rivierwaterstanden, met name in de winterperiode, kwel optreden vanuit de rivier. Een en ander kan in het plangebied tot periodieke (grond)wateroverlast leiden.

Nadere toelichting Oppervlaktewaterkwaliteit

Indien het noodzakelijk mocht zijn een aparte voorziening aan te leggen voor de lozing van overtollig hemelwater op een nabijgelegen watergang zal daarvoor toestemming worden gevraagd van het waterschap.

Nadere toelichting Inrichting en beheer

Ten westen en ten noorden van het bouwperceel bevinden zich leggerwatergangen die in beheer zijn bij het waterschap. De watergang ten noorden van het bouwperceel is de elders vermelde (Aerdtsse) Wetering. Het agrarische bouwperceel en de westelijke toegangsweg naar dit bouwperceel (zie inrichtingsschets van het bouwperceel op bladzijde 19) ligt buiten de keurzone van deze wetering.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets heeft het waterschap op 25-11, 30-11 en 1-12 2011 via de email gereageerd op het concept van beide waterparagrafen. Op basis van deze reacties zijn de waterparagrafen aangevuld en aangepast. De initiatiefnemer zal bij de nadere uitwerking van de plannen in overleg te treden met het waterschap.

5.4 Natuurwaarden, soortenbescherming en gebiedsbescherming

In de natuurbescherming moet een onderscheid worden gemaakt tussen de bescherming van zeldzame planten- en diersoorten en de bescherming van gebieden die van groot belang zijn voor het voortbestaan van soorten in hun onderlinge samenhang. De beschermde gebieden bestaan uit de natuurmonumenten en de gebieden die beschermd worden op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de "Natura 2000" gebieden.

De bescherming van zeldzame soorten planten en dieren is geregeld in de Flora- en faunawet. De bescherming van speciale gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De locatie Renbaan 5 en de locatie van het nieuwe agrarische bedrijf liggen niet in een speciaal beschermd gebied, maar wel in de nabijheid van het Natura 2000 gebied "Gelderse Poort". Vanwege die ruimtelijke nabijheid dient onderzocht te worden welke gevolgen de gewenste verplaatsing en uitbreiding van het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer heeft op de waarden van dit Natura 2000 gebied.

In paragraaf 5.5 komt de vraag aan de orde welke gevolgen de functiewijziging van het perceel Renbaan 5 en de inrichting van het nieuwe agrarisch bouwperceel heeft voor de wettelijk beschermde soorten. In paragraaf 5.6 komt de vraag aan de orde welke gevolgen het verplaatsen van het agrarische bedrijf heeft voor de bescherming van de ecologische waarden in de Natura 2000 gebied.

5.5 Flora en fauna

De Flora- en faunawet bepaalt dat de wettelijk beschermde dieren door een ruimtelijke ingreep niet mogen worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet mogen worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet mogen worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

Ten behoeve van de functiewijziging van het perceel Renbaan 5 is in november 2009 een quick scan natuurtoets uitgevoerd. Er is geen natuuronderzoek verricht op de locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel. De uitkomsten van quick scan natuurtoets en de overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit om geen quick scan natuurtoets te verrichten op de locatie van het nieuwe agrarisch bouwperceel komen in deze paragraaf aan de orde.

Woonerf Renbaan 5

De quick scan natuurtoets⁶ is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

In het plangebied zijn geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen en ook niet te verwachten.

In verband met het eventueel voorkomen van vogels wordt geadviseerd om met de grondwerkzaamheden ruim voor het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 juli) te starten. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen is het verstoringseffect op (broed)vogels minimaal.

Voor de zoogdieren die in het plangebied verwacht kunnen worden geldt een algemene ontheffingsplicht, behalve voor de steenmarter. Voor deze soort geldt een strengere bescherming indien er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Tijdens het veldonderzoek zijn geen (sporen van) zoogdieren waargenomen, waaronder vaste verblijfplaatsen van de steenmarter.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het plangebied. Het plangebied is verder matig geschikt als foerageergebied voor deze dieren. De geplande bouw van woningen daarom geen negatief effect op de leefomstandigheden van deze diersoorten.

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen in het plangebied. De leefomstandigheden voor deze soorten zijn ook niet geschikt.

De eindconclusie is dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is.

Nieuw agrarisch bouwperceel

Het terrein is tot nu toe in agrarisch gebruik geweest. Er zijn geen beschermde soorten te verwachten. Wel wordt geadviseerd om met de grondwerkzaamheden ruim voor het broedseizoen te starten.

5.6 Toets Natura 2000**Algemeen**

Veehouderijen kunnen via de emissie en depositie van ammoniak de kwaliteit van een Natura-2000 gebied aantasten indien het gebied is aangewezen voor habitats en soorten die gevoelig zijn voor vermisting en verzuring. Deze gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (kdw) voor stikstofverbindingen, zoals ammoniak, uitgedrukt in mol N/ha per jaar. Indien de stikstofdepositie beneden de kritische depositiewaarde blijft zal de kwaliteit van de habitat of soort niet negatief worden beïnvloed.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de oprichting van een nieuwe veehouderij in de nabijheid van een Natura 2000 gebied dat kwetsbaar is voor ammoniak moet het bevoegd gezag rekening houden met de effecten die de betreffende oprichting kan hebben voor de natuurwaarde van het Natura 2000 gebied.

⁶ Stichting Staring Advies Quick scan natuurtoets Renbaan 5 in Pannerden, rapportnummer 1003, projectnummer 1287, d.d. 7 november 2009

Bestaand agrarisch bedrijf en ammoniakdeposities op Natura 2000 gebied

In het kader van het advies over de bedrijfsverplaatsing van het agrarische bedrijf (zie LTO Noord Advies bedrijfsverplaatsing Veehouderij Renbaan 5 te Pannerden, d.d. 18 oktober 2010) zijn de gevolgen onderzocht die deze verplaatsing heeft voor de ammoniakdepositie van het bedrijf op het Natura 2000 gebied in de omgeving. De provincie heeft de in het adviesrapport opgenomen berekeningen in december 2010 beoordeeld. Die beoordeling heeft niet geleid tot de noodzaak om de berekening en de daaruit voortvloeiende conclusies met betrekking tot de ammoniakdepositie aan te passen.

Een deel van het Natura 2000 gebied "Gelderse Poort" ligt 500 meter ten zuiden van de huidige locatie van het agrarisch bedrijf Renbaan 5, een ander deel ligt 1000 meter ten noorden van het huidige agrarische bedrijf. In het Natura 2000 gebied ligt een aantal belangrijke habitattypen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de kritische depositiewaarden voor stikstofverbindingen die voor deze habitattypen gelden en de afstanden tussen deze habitats en het bestaande agrarische bedrijf.

De meeste habitattypen zijn weinig gevoelig voor stikstof. Voor het Natura 2000 gebied ten noorden van de inrichting is de achtergronddepositie (maximaal 1860 mol/ha/jaar in 2010) ruim beneden de kritische depositiewaarde van de aanwezige habitats.

Code	Habitatype	kdw ¹	afstand
<i>Ten zuiden van de inrichting:</i>			
6430A	Moerasruigte	>2.400	534
3150	Meren met waterplanten	2.100	548
91E0A	Zachthoutoibossen	2.410	585
6510A	Glanshaverhooilanden	1.400	510
6120	Stroomdalgrasland	1.250	2.020
<i>Ten noorden van de inrichting:</i>			
3150	Meren met waterplanten	2.100	1.104
91E0A	Zachthoutoibossen	2.410	1.040

¹ kdw = kritische depositiewaarde voor stikstofverbindingen, in molN per ha per jaar.

Voor het Natura 2000 gebied ten zuiden van het huidige bedrijf is de heersende achtergronddepositie op de dichtbijgelegen habitattypen Moerasruigte, Meren met waterplanten, Zachthoutoibossen en Glanshaverhooilanden 1.790 mol/ha/jaar in het jaar 2030. Dit betekent dat de stikstofbelasting op het habitatype Glanshaverhooilanden hoger is dan de kritische depositiewaarde en dat de achtergronddepositie de komende 20 jaar naar verwachting niet tot beneden de kritische depositiewaarde zal dalen.

De bijdrage die het bedrijf op de huidige locatie momenteel aan de stikstofbelasting van het habitatype Glanshaverhooilanden levert (op basis van de vigerende milieuvergunning) bedraagt maximaal 22,3 mol/ha/jaar (1,6% van de kdw op deze habitat).

Ook voor het habitatype Stroomdalgrasland is de achtergronddepositie hoger dan de kritische depositiewaarde (verwachting toekomstige daling achtergronddepositie van 1.490 naar 1.300 mol/ha/jaar). De invloed van het bedrijf aan de Renbaan 5 op de stikstofbelasting van dit habitatype is echter veel kleiner (circa 3,1 mol/ha/jaar, ofwel 0,2% van de kdw).

Met name de bijdrage van het huidige bedrijf aan de stikstofbelasting van het habitatype Glanshaverhooilanden is bepalend voor de mogelijkheid van de bedrijfsontwikkeling op de bestaande locatie. Deze mag niet verder toenemen op deze locatie.

De vergunde ammoniakemissie voor de veehouderij aan de Renbaan 5 is 2.347,6 kg NH₃ per jaar. Bij de bedrijfsontwikkeling op deze locatie mag de ammoniakemissie niet toenemen. Een emissie van 2.347,6 kg NH₃ per jaar komt overeen met 191 melkkoeien en bijbehorend jongvee in een standaardligboxenstal met beweiden. Indien het bedrijf in noordelijke richting wordt verplaatst is een hogere emissie mogelijk zonder dat de depositie op het zuidelijk gelegen overbelaste deel van het Natura 2000-gebied toeneemt.

Nieuw agrarisch bedrijf en ammoniakdeposities op Natura 2000 gebied

De gewenste bedrijfsomvang van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie bestaat uit 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee. Het uitgangspunt is dat de koeien beschikken over een standaardligboxenstal en buiten komen voor beweiding. Bij deze omvang bedraagt de ammoniakemissie van het bedrijf 2.446 kg NH₃ per jaar. De stikstofdepositie van het bedrijf op het bepalende habitatype Glanshaverhooilanden bedraagt in dat geval 15,3 mol/ha/jaar. Deze is lager dan de stikstofbelasting van maximaal 22,3 mol/ha/jaar die het bedrijf op de huidige locatie op basis van de vigerende milieuvergunning op dit habitatype mag veroorzaken.

5.7 Verkeer

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Het verkeer van en naar de nieuwe woningen op het perceel Renbaan 5 wordt via de Renbaan afgewikkeld. Het verkeer naar en van het nieuwe agrarische bouwperceel wordt afgewikkeld via een aparte weg die ten westen van het bouwperceel in het verlengde van de Industrierweg op de Renbaan aansluit. De Renbaan heeft een lage verkeersintensiteit en de Industrierweg, de centrale ontsluitingsweg van het bedrijventerrein van Pannerden, heeft ruim voldoende capaciteit om een eventuele verkeersgroei op te vangen. Geconcludeerd kan worden dat de toename van het verkeer door de geplande ruimtelijke ontwikkeling gemakkelijk kan worden opgevangen in de bestaande verkeersstroom. Ten slotte kan worden geconcludeerd dat op het nieuwe woonerf en ook op het nieuwe agrarische bouwperceel voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van de auto's van de bewoners.

5.8 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 48 dB.

De Renbaan heeft, zoals boven reeds is aangegeven, een lage verkeersintensiteit. De meest nabijgelegen nieuwe woning ligt op een afstand van 70 meter tot de as van deze straat.

De straat is smal, auto's, landbouwvoertuigen en andere voertuigen moeten afremmen om elkaar veilig te passeren. De maximum toegelaten snelheid bedraagt 60 km per uur. Een geluidsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De geluidsimmissie als gevolg van het wegverkeer ter hoogte van de voorgevels van de nieuwe woningen zal naar verwachting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

5.9 Luchtkwaliteit

Met name in gebieden waar personen een lange periode achter elkaar of een groot deel van de dag verblijven, is een goede luchtkwaliteit van belang. Het bestemmingsplan voorziet in de oprichting van 7 nieuwe woningen.

Het beleidskader daarvoor is een regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de “Wet luchtkwaliteit”. Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden. In deze nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is aangegeven welke projecten “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project “niet in betekenende mate” bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide als gevolg van dat project maximaal 3% bedraagt. Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) wordt bij woningbouwprojecten de 3% toename pas bereikt bij een grootschalig woningbouwproject (meer dan 1.500 woningen).

Het onderhavige project voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5.10 Milieuzonering

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 5 nieuwe woningen op het perceel Renbaan 5 en 2 bedrijfswoningen op het nieuwe agrarische bouwperceel. De vraag is of deze nieuwe woningen de ontplooiing van reeds bestaande ruimtelijke functies in de omgeving belemmeren en, omgekeerd, of deze woningen hinder kunnen ondervinden van bedrijven in de omgeving.

Een andere vraag is of het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie belemmeringen ondervindt van hindergevoelige functies in de omgeving en of dit bedrijf een bron van hinder kan vormen voor deze functies.

Woonerf Renbaan 5

Ten zuidwesten van het perceel Renbaan 5 ligt het bedrijventerrein van Pannerden. De afstand tussen de meest nabijgelegen nieuwe woning op het perceel Renbaan 5 en het meest nabijgelegen bedrijf op dit bedrijventerrein bedraagt 90 meter. Het betreft een hoveniersbedrijf op het adres Industrieweg 1. Op het terrein van dit bedrijf vindt uitsluitend opslag plaats. Deze activiteit levert geen hinder op. Aan de overzijde van de Industrieweg (adres Industrieweg 2) op een afstand van 220 meter van de meest nabijgelegen nieuwe woning ligt een machinefabriek.

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een hoveniersbedrijf tot een woning van derden minimaal 30-50 meter te bedragen. De afstand tussen een (grote) machinefabriek en een woning van derden dient minimaal 200 meter te bedragen. Een en ander betekent dat de meest nabijgelegen nieuwe woning op het perceel Renbaan 5 op een afstand van beide bedrijven wordt gebouwd die ruim voldoet aan de bijbehorende afstandsnormen.

Ten oosten van het perceel Renbaan 5 op het perceel Renbaan 7 ligt een werktuigenberging. De afstand tussen de meest nabijgelegen nieuwe woning op het perceel Renbaan 5 en dit bedrijf bedraagt 80 meter. Een werktuigenberging is voor wat betreft het hinderaspect te vergelijken met een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen. De minimaal aan te houden afstand tussen een dergelijk bedrijf en een woning van derden bedraagt 50 meter. Aan deze norm kan ruim worden voldaan.

De afstand tussen het nieuwe agrarische bouwperceel en de meest nabijgelegen nieuwe woning op het perceel Renbaan 5 bedraagt 100 meter. Het nieuwe agrarische bedrijf valt als grondgebonden melkrundveebedrijf voor wat betreft de omvang binnen de criteria van de algemene regels van het

Besluit landbouw milieubeheer en is niet vergunningsplichtig. Voor een dergelijk bedrijf dient vanwege het potentieel meest storende hinderafstand, geur, een afstand van minimaal 100 meter gehandhaafd te worden tussen de rand van het bedrijf en de meest nabijgelegen woning van derden. Aan deze voorwaarde kan in de toekomst voldaan worden.

De afstand tussen de meest nabijgelegen nieuwe woningen en de rand van het meest nabijgelegen bestaande agrarische bedrijf op het perceel Rijndijk 2 bedraagt circa 350 meter. Dit bedrijf is een akkerbouwbedrijf. De minimale afstand die gehandhaafd dient te worden tussen de bedrijfsgebouwen van een dergelijk bedrijf en woningen van derden bedraagt 30 meter. Een en ander betekent dat in de toekomst ruim voldaan wordt aan deze afstandsnorm.

Nieuw agrarisch bouwperceel

In de toekomst ligt de meest nabijgelegen woning op een afstand van 100 meter van het nieuwe agrarische bedrijf (zie onder **Renbaan 5**). Deze afstand is voldoende om de toekomstige ontplooiing van het bedrijf niet te belemmeren. De meest nabijgelegen bestaande woning in de omgeving is de woning Renbaan 3 die al op een afstand van 200 meter van het nieuwe agrarische bedrijf af ligt. Andere woningen in de omgeving liggen verder weg.

De nieuwe agrarische bedrijfswoningen liggen op ruime afstand van andere bedrijven in de omgeving en belemmeren daardoor de ontplooiing van deze bedrijven niet. Het omgekeerd is ook het geval. Het woonmilieu van deze bedrijfswoningen wordt niet aangetast door bedrijven of activiteiten in de omgeving.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging is de bepaling dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst alleen niet meer toereikend is om te bepalen of bij de beoordeling van de milieugevolgen van een activiteit een zogenaamde m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen.

Volgens het nieuwe besluit moet ook bij kleinschaliger activiteiten worden onderzocht of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt dienen bij dat onderzoek de selectiecriteria van de "EEG-richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" te worden gebruikt. Pas als uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van negatieve gevolgen, mag worden gesteld dat de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is.

Voor de noodzakelijke toets wordt de term "vormvrije m.e.r.-beoordeling" gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle, voor de activiteit relevante, criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de voormelde richtlijn. Deze lijst met criteria is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in

de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van een melkrundveebedrijf annex varkensbedrijf op de locatie Renbaan 5 en de vestiging van een nieuw agrarisch bouwperceel ten behoeve van de start van een melkrundveebedrijf met een omvang van maximaal 200 stuks melkvee en het bijbehorend jongvee op een andere locatie.

Volgens het Besluit milieueffectrapportage geldt een mer-beoordelingsplicht bij melkrundveebedrijven die meer dan 200 volwassen melkkoeien houden. De omvang van het nieuwe bedrijf zal onder deze norm blijven. Daarom mag de beoordeling van de milieugevolgen van het onderhavige plan plaatsvinden als vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Gesteld kan worden dat de mogelijke milieugevolgen van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie in voldoende mate zijn beschreven in de plantoelichting. Daarbij zijn alle relevante selectiecriteria aan de orde gekomen uit de bovenvermelde bijlage III. Zo komen in de plantoelichting en de uitgevoerde onderzoeken die als bijlagen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd de kenmerken van het project (het agrarische bedrijf in kwestie) aan de orde, de plaats en de omgeving van het project (de westrand van de Driedorpenpolder, de nabijheid van een kwetsbaar gebied) en de kenmerken van het potentiële effect van het project op de omgeving.

In het bestemmingsplan wordt geconstateerd dat de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf in een waardevol landschap ligt en in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Aangetoond wordt dat het nieuwe bedrijfscomplex op de gekozen locatie de te beschermen openheid van het landschap niet aantast. Verder is aangetoond dat het agrarische bedrijf in de geplande omvang op de nieuwe locatie een lagere bijdrage levert aan de totale depositie van stikstof op het nabijgelegen Natura 2000 gebied dan het geval is bij voortzetting van het bedrijf op de bestaande locatie.

Aangetoond is dat de kans op aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden tijdens de bouw van het nieuwe bedrijf minimaal is.

Het nieuwe bedrijf wordt uitgeoefend in een omgeving die volledig is ingericht op het agrarische gebruik van de bodem. Een aantasting van de bestaande bodemkwaliteit door de agrarische activiteiten valt niet te verwachten. In het plan is aangetoond dat het bedrijf in waterhuishoudkundig opzicht goed in de omgeving kan worden ingepast.

De ter plaatse aanwezige natuurwaarden zijn verwaarloosbaar en bij de bouw kunnen de dan aanwezige waarden (broedvogels) worden ontzien zonder dat de werkzaamheden daardoor worden belemmerd.

Het bedrijf leidt op de gekozen locatie niet tot verkeershinder voor omwonenden of tot een extra belasting van de ontsluitende wegen die tot knelpunt kan uitgroeien. De extra geluidsbelasting van het bedrijfsverkeer is verwaarloosbaar in verhouding met het achtergrondniveau dat mede bepaald wordt door het incidentele geluid van zwaar landbouwverkeer.

In het kader van de paragraaf over de milieuzonering is aangetoond dat de kans dat het bedrijf op de nieuwe locatie hinder zal veroorzaken voor de huidige en de toekomstige omwonenden als zeer klein moet worden ingeschat.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Hierdoor is de ontwikkeling van het melkrundveebedrijf op de nieuwe locatie in de geplande omvang niet m.e.r.-beoordelingsplichtig als bedoeld in het Besluit m.e.r.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De kosten voor deze herziening, alsmede de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Rijnwaarden zijn aan de opstelling en de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer zal een realisatieovereenkomst worden gesloten. De gemeente heeft een inschatting gemaakt van de mogelijke opbrengsten ten opzichte van de te maken kosten. De gemeente acht het plan economisch uitvoerbaar.

7. Juridische opzet

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

7.1 Verbeelding

De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

- Agrarisch
- Tuin
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen
- Waterstaat - Waterlopen (dubbelbestemming)

7.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begrippen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijkingen van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijkingen van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- wijzigingsregels (indien van toepassing).

De bestemming "Agrarisch"

Deze bestemming is gegeven aan het nieuwe agrarische bouwperceel. De bouwregels uit het bestemmingsplan buitengebied zijn hierop van toepassing. In de regels is opgenomen dat binnen het perceel maximaal 2 bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Verder is de eis opgenomen dat de nieuwe stallen in de lengterichting noord-zuid worden geplaatst ten einde het gewenste doorzicht van de bebouwing in deze richting te garanderen. Verder moet tussen deze stallen een afstand van minimaal 5 meter worden bewaard.

De afwijkings- en planwijzigingsmogelijkheden ex art. 3.6 Wro uit de planregels van het bestemmingsplan buitengebied die relevant zijn voor het nieuwe agrarische bedrijf zijn in de regels overgenomen.

De bestemming "Tuin"

De gronden rondom de te handhaven bedrijfswoning op het perceel Renbaan 5 en de gronden aan weerszijden van de nieuwe woningen hebben de bestemming "Tuin" gekregen omdat het wenselijk is dat deze gronden onbebouwd blijven. Binnen deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt de woningen aan de voorzijde uit te breiden met een erker en naast de woningen overkappingen te bouwen die iets vóór de woning uitsteken.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

Het semiverharde gedeelte van het achtererf van het perceel Renbaan 5 en de toegangsweg daar naartoe heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de ontsluiting van de nieuwe woningen en als parkeerterrein. Binnen deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen. Verder is het ook mogelijk binnen deze bestemming aan- en uitbouwen van de aangrenzende woningen te bouwen.

De bestemming "Water"

Deze bestemming is gegeven aan de watergang in de noordoost hoek van het perceel Renbaan 5. In het water mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

De bestemming "Wonen"

De bestemming "Wonen" is gegeven aan de bouwvlakken waarbinnen de woonbebouwing op het perceel Renbaan 5 kan worden gebouwd en de gronden die, gezien vanaf de Renbaan (dat geldt voor de bestaande boerderij) of vanaf het gemeenschappelijke achtererf (dat geldt voor de nieuwe woningen) grotendeels achter deze woningen gelegen zijn.

Binnen elk van de bouwvlakken is één vrijstaande woning toegelaten met een maximale oppervlakte van 200 m² per woning. De woningen dienen binnen het betreffende bouwvlak met de voorgevel van het hoofdgebouw op de naar de weggekeerde bouwgrans gebouwd te worden. De woningen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 9 meter. De woningen worden voorzien van een inpandige parkeerterrein die plaats biedt aan minimaal 1 auto. Maximaal 40 % van de woonbebouwing tot een maximum van 50 m² mag worden benut voor een aan huis gebonden beroep. Middels een afwijking kan ook een aan huis gebonden bedrijf worden toegelaten.

Bij de nieuwe woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 25 m². De goothoogte en de hoogte van de bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij de bestaande boerderij wordt een bijgebouw toegelaten dat de oppervlakte heeft van het bestaande bijgebouw dat gelegen is direct ten noorden van de boerderij. De bijgebouwen kunnen alleen worden toegelaten binnen de vlakken met de bouwaanduiding "bijgebouwen".

Verder mogen buiten het bouwvlak andere bouwwerken worden gebouwd zoals een zwembad en een pergola. De maximale hoogte van deze bouwwerken bedraagt respectievelijk 2,5 en 4 meter.

Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterlopen"

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de zone langs de A-watergang in de noordoost hoek van het bouwperceel Renbaan 5 en langs de westrand van het nieuwe agrarische bouwperceel. Deze zone dient obstakelvrij gehouden worden teneinde het regelmatige onderhoud van de watergang mogelijk te maken. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van het onderhoud van de watergang. Deze mogen een maximale hoogte hebben van 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

In de Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is onder andere opgenomen dat het verboden is om de gronden te benutten voor de buitenopslag van goederen, afgedankte producten en afvalstoffen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels is onder andere de mogelijkheid opgenomen om de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen met maximaal 3 meter te overschrijden en om kleine gebouwen en bouwwerken op te richten ten behoeve van verschillende nutsvoorzieningen.

Algemene procedureregels

In de Algemene procedureregels wordt aangegeven op welke procedure de gemeente volgt bij het opleggen van andere eisen en een planwijziging ex art. 3.6 Wro.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende Overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. Inspraak en overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

De provincie heeft d.d. 24 november 2011 gereageerd. De reactie kan als volgt worden samengevat. In de afgelopen jaren is regelmatig overleg met de provincie gevoerd over het voorliggende initiatief tot functiewijziging op het perceel Renbaan 5. De provincie gaf aan in te kunnen stemmen met het gekozen woningprogramma op het perceel Renbaan 5 en de gekozen locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel. De locatie van het nieuwe agrarische bouwperceel is landschappelijk goed ingepast en tast de te handhaven kernkwaliteiten van het waardevolle landschap "Ooypolder en Rijnstrangen" niet aan.

In het kader van de watertoets heeft het Waterschap Rijn en IJssel op 25-11, 30-11 en 1-12 2011 via de email gereageerd op het concept van de waterparagrafen. Op basis van deze reacties zijn de waterparagrafen aangevuld en aangepast. De initiatiefnemer zal bij de nadere uitwerking van de plannen in overleg te treden met het waterschap.