

Kern Est, herziening Het nieuwe Achterom 11
Gemeente Neerijnen
Vastgesteld



Kern Est, herziening Het nieuwe Achterom 11

Gemeente Neerijnen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09193_2
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0304.BPEstHNAchterom11-1803
Datum:	6 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Het Bankethuis - Familie van Mourik AKC Bouwadvies – De heer Van Kessel
Projectteam BRO:	Marloes Timmers, Renze van Och
Concept:	oktober 2017
Voorontwerp:	18 mei 2018
Ontwerp:	28 september 2018
Vaststelling:	6 december 2018
Bron foto kaft:	Het Bankethuis
Beknopte inhoud:	Vergroting van de bedrijfsbestemming ten behoeve van de bakkerij en omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning.

BRO
Hoofdvestiging
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Flora en fauna	16
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	17
4.3 Waterparagraaf	20
4.4 Bodem	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Akoestiek	27
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Verkeer en parkeren	31
4.10 M.e.r.-plicht	33
5. PLANBESCHRIJVING	34
6. JURIDISCHE ASPECTEN	36
6.1 Algemene opzet	36
6.2 Toelichting op de verbeelding	36
6.3 Toelichting op de bestemmingen	36
6.4 Toelichting op de overige regels	37

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
---------------------------------------	-----------

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1 Inspraak	41
8.2 Wettelijk (voor)overleg	41

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 3: Waterparagraaf
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Geuronderzoek
- Bijlage 8: Industrielawaaionderzoek
- Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 10: Nota Beantwoording Inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11: Nota Beantwoording Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Van Mourik, eigenaar van Het Bankethuis B.V. (hierna: initiatiefnemer), is voornemens de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Het nieuwe Achterom 11 te Est uit te breiden. Met de uitbreiding van deze bebouwing kunnen aan de noordzijde van het bedrijfsperceel twee docks gerealiseerd worden voor de aanvoer van de grondstoffen voor de bakkerij. Daarnaast kunnen met de uitbreiding de bestaande werkprocessen in het bedrijf worden gescheiden en geoptimaliseerd. Hiermee voldoet het productieproces aan de toekomstige eisen vanuit de voedselveiligheid.

Met de uitbreiding wordt tevens de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van Dreef 13 afgesplitst en gewijzigd in een woonbestemming. Het oppervlak aan bedrijfsbestemming en bouwvlak dat vrijkomt met deze herbestemming wordt gebruikt om de gewenste uitbreiding van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het bedrijfsperceel te kunnen realiseren. Voor de beoogde situatie is zowel sprake van een vormverandering als uitbreiding van het bouwvlak. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Initiatiefnemer heeft op 1 juli 2016 een principeverzoek ingediend om medewerking te vragen voor de vergroting van het bouwperceel aan Het nieuwe Achterom 11. De gemeente heeft op 30 augustus 2016 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Bankethuis is gelegen ten oosten in de kern Est tegen het buitengebied aan (zie figuur 1.1). Ten zuidwesten van de planlocatie loopt de weg de Dreef. Aan deze weg is de bedrijfswoning (Dreef 13) gesitueerd. De in- & uitrit van het bedrijfsperceel is gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel, in verbinding met de weg Het Nieuwe Achterom. De oorspronkelijke in- en uitrit van het bedrijfsperceel aan de Dreef is opgeheven en alleen bruikbaar voor bewoners en bezoekers van de woning. De Dreef wordt gekenmerkt door de afwisseling van burgerwoningen en bedrijven. Meer naar het oosten in het buitengebied liggen diverse glastuinbouwbedrijven.

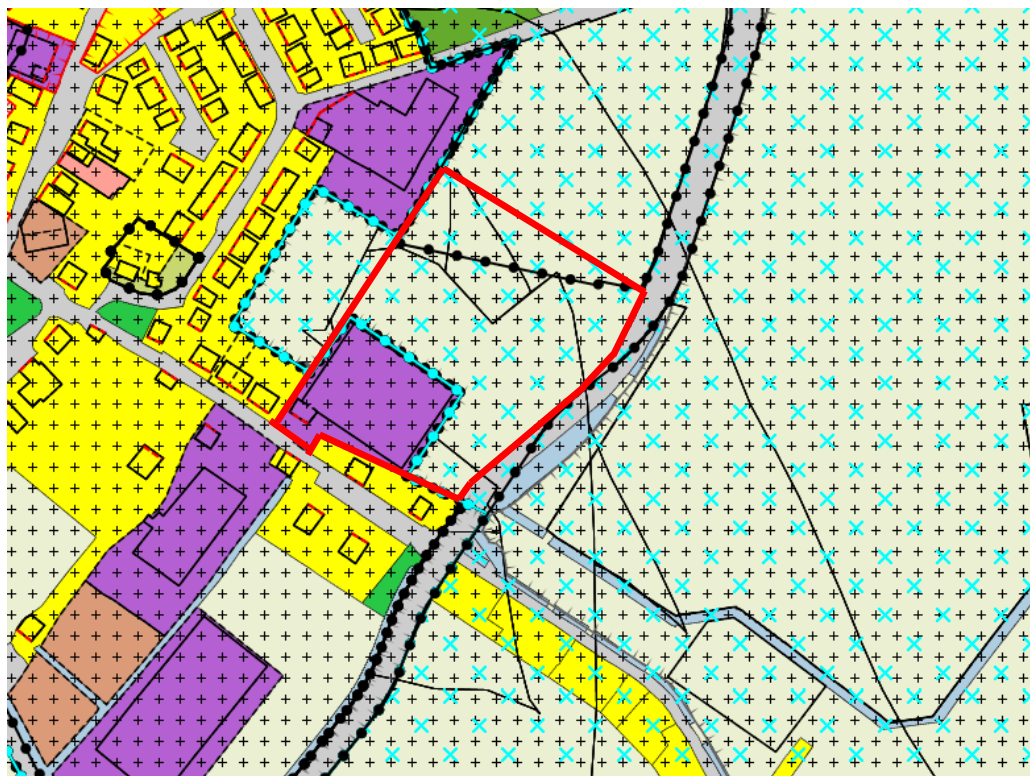


Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebieden (Bron: Bing Kaarten)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het Bankethuis is het bestemmingsplan 'BP kern Est' (vastgesteld 4 december 2009) (zie figuur 1.2). Er vigeert een bestemming 'Bedrijf' met daarop gedeeltelijk een bouwvlak. Over het gehele bouwvlak ligt een bouwaanduiding met een maximum bouwhoogte van 10 meter. De bakkerij beschikt over een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – banket, biscuit- en koekfabriek' en de bedrijfswoning een functieaanduiding 'bedrijfswoning' en een gevellijn. Tot slot ligt over het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Een gedeelte van de verharding en daarmee het terrein van het bedrijf is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 18 februari 2016) gelegen, evenals de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Dit perceel en de percelen waar de toekomstige uitbreiding is voorzien heeft de bestemming 'Agrarisch' en een gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug'. Ook hier gelden diverse dubbelbestemmingen namelijk 'Waarde – Archeologie 1' tot en met 'Waarde – Archeologie 4'.



Figuur 1.2: Vigerende bestemmingen plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het realiseren van de plannen kan enkel tegemoet gekomen worden door het voeren van een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van de bestaande situatie, 3) een toets aan het beleidskader, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, ofwel de randvoorwaarden, 5) de juridische aspecten en 6) en 7) respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het Bankethuis, eigendom van familie Van Mourik, is in de jaren '50 opgericht door Ad van Mourik en zijn vrouw aan de Wethouder van Akenstraat 1 te Est als Bakkerij Van Mourik. De bakkerij bestond uit een winkel en de familie had enkele bezorgwijken. De bakkerij is voortgezet door Ton van Mourik en zijn vrouw Gosewien. De bakkerij is enkele keren verbouwd en uitgebreid, maar halverwege de jaren '80 bleek de locatie aan de Wethouder van Akenstraat te klein om nog verder uit te breiden.

In de jaren '80 is het bedrijf dan ook verplaatst naar de Dreef 13. Ook de markt voor de bakkerij is in de tussentijd verschoven van Est naar productie voor supermarkten en bezorgbakkers in de regio. In 1988 is de bouw van het bedrijf geheel afgerond en de bakkerij volledig in bedrijf. Destijds betrof het een van de meest moderne bakkerijen van het land. Doordat de productiecapaciteit van de bakkerij ook verhoogd was, werd veel geïnvesteerd in de uitbreiding van de klantenkring.

In 2000 is Bakkerij Van Mourik verkocht aan de Amarant Holding. Onder deze holding viel tevens Bakkerij Bouman uit Geldermalsen. Bakkerij Bouman is dusdanig uitgebreid in 2004 dat de productiecapaciteit voor brood in Est overbodig werd. De productie van gebak en vlaaien is wel gesitueerd gebleven in Est. Doordat hier de focus op lag, is de samenwerking aangegaan met Betuwe Versbanket sinds 2006.

In 2009 hebben Ton en Gosewien van Mourik een doorstart gemaakt van het bedrijf onder de naam Het Bankethuis. Samen met hun kinderen zagen zij mogelijkheden en bestaansrecht voor de bakkerij in Est. De doorstart heeft geresulteerd in het gewenste succes en in 2010 zijn de eerste uitbreidingsplannen van het Estse bedrijf opgezet. In 2011 is het bedrijf ook overgegaan op de derde generatie van de familie Van Mourik. De laatste uitbreiding van het bedrijf is geweest in 2015 om ruimte te creëren voor een vriescel en productie- en personele ruimten.

Anno 2017 is Het Bankethuis een middelgrote banketbakkerij die diverse banketproducten maakt voor de retail, groothandel en collega bakkerijen. Om voor de lange termijn deze productie veilig te kunnen stellen en te kunnen voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving, is een nieuwe uitbreiding van het bedrijf nodig.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. De beoogde bedrijfsuitbreiding betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikke-

ling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De huidige bestemming van de beoogde locatie van de ontwikkeling is een bedrijfsbestemming met functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – banket, biscuit- en koekfabriek’ (bestemmingsplan ‘Kern Est 2009’). De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats in noordelijke en oostelijke richting, welke gronden nu een bestemming ‘agrarisch’ hebben. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied is voorzien.

Gezien het bovenstaande, wordt in de toets aan de ladder zowel ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling als op de locatiekeuze.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de nadere onderbouwing verwijzen we naar de voorgaande hoofdstukken.

Behoefte aan de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de behoefte.

- De gemeente ziet in dat het bedrijf behoefte heeft aan uitbreiding om de huidige productielijn te optimaliseren. Door deze uitbreiding kunnen de opslagmogelijkheden worden uitgebreid en verbeterd, kan er meer werkvolume voor ploegendiensten ontstaan, kunnen de laad- en losvoorzieningen op het terrein worden verplaatst, kan het kantoor worden verlegd naar de doorgaande weg aan de oostzijde van het perceel en kan het bedrijf blijven voldoen aan de toenemende strenge eisen op het gebied van voedselveiligheid die nodig zijn voor certificering.
- Het Bankethuis levert uitsluitend banketproducten aan retail, groothandel en collega bakkerijen. Aangezien het enkel om de productie van deze producten gaat, is het noodzakelijk dat het productieproces zo vloeiend mogelijk kan verlopen. Voor dit proces is het van belang dat de opslagmogelijkheden worden uitgebreid en dat laad- en losvoorzieningen worden verplaatst. Circa 75% van alle transportbewegingen betreft de aanvoer van grondstoffen en de locatie van deze aanvoer zal wegens de uitbreiding verplaatst worden naar een andere zijde van het terrein. Dit heeft als gevolg dat woningen aan de Dreef minder last ondervinden van de transportbewegingen op eigen terrein, op de zuidzijde van het perceel.
- Door de uitbreiding van de bedrijfslocatie is het mogelijk om het werkvolume voor ploegendiensten te vergroten. Dit heeft een gunstig, economisch effect op Est, omdat er zo werkgelegenheid wordt gecreëerd voor inwoners van deze plaats. Door in ploegendiensten te werken, wordt ervoor gezorgd dat er een continue productie bestaat, waardoor een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering ontstaat.
- Voedselveiligheid, gezondheid, gemak en traceerbaarheid: Het terugdringen van zout, onverzadigde vetten en suiker. Er ligt een focus op etikettering en traceerbaarheid. Het vertrouwen in de voedselketen rondom voedselveiligheid is laag. Door recente voedselschandalen is het vertrouwen van de consument in de foodketen geschaad. Dit leidt enerzijds tot toenemende wet- en regelgeving om te komen tot verantwoorde productieprocessen. Anderzijds eist de consument meer

transparantie en kiest sneller voor biologische producten of keurmerken. Onderhavig ontwikkeling voorziet in deze behoefte;

- Het marktaandeel van de ambachtelijke bakker staat structureel onder druk vanwege de concurrentie van supermarkten. De ambachtelijke bakker heeft namelijk last van een kleiner wordende klantenkring en een afnemende bezoekersfrequentie. Daarom zullen arbeidsplekken verplaatsen van kleine productieplaatsen naar grootschalige vestigingen¹.
- Schaalgrootte wordt in de bakkersbranche steeds belangrijker. Het gaat niet alleen meer om het aantal vestigingen en afnemers, het gaat juist om de omzet van de filialen en de omvang van de leveranties aan derden. Er is een drang om steeds efficiënter en tegen lagere kosten te werken. Om een positie in de keten veilig te stellen, hebben partijen voldoende schaalgrootte nodig.
- Er is een wijziging zichtbaar in het gedrag en de eetpatronen van consumenten. Zij verlangen naar gemak in combinatie met een goede kwaliteit en een scherpe prijs². Het Bankethuis springt hierop in door ieder dag verse banketproducten te bereiden in de vorm van diepgevroren halffabricaten en dagvers banket. Op deze manier kan de klant het product naar eigen wens afwerken en ontstaat er maatwerk³.
- Voedselveiligheid en traceerbaarheid staan tegenwoordig hoog op de prioriteitenlijst van consumenten⁴. Dit leidt enerzijds tot toenemende wet- en regelgeving om tot verantwoorde productieprocessen te komen. Anderzijds eist de klant meer transparantie en kiest sneller voor keurmerken of pure ingrediënten. Ook aan dit punt wordt door het Bankethuis veel aandacht besteed. Zo worden zij op het gebied van kwaliteitszorg gesteund door een adviesbureau en hebben zij een FSSC 22000-certificaat. Daarnaast streven zij naar het gebruik van zoveel mogelijk eerlijke ingrediënten, zoals scharrelei, echte slagroom, verse appels, rundergelatine en AZO-vrije kleurstoffen⁵.
- Bedrijven, zoals het Bankethuis, dienen sterker in te zetten op het voldoen van de producten aan verschillende normering, zoals hierboven ook reeds is beschreven. Het bedrijf is gecertificeerd en voldoet aan de normering om veilig voedsel te kunnen leveren. Deze normen worden echter steeds strenger (voedselveilige producten) en daarbij moet continu kwaliteit worden geleverd. Dat betekent onder andere dat productielijnen elkaar niet mogen doorkruisen. Met de uitbreiding van de bebouwing kan hierdoor rekening mee worden gehouden. Zonder uitbreiding is dit niet mogelijk.

Verantwoording van de locatie

- De veranderingen vinden zowel binnen het bedrijfspand als erbuiten plaats en dit zal met name gaan om een herindeling van het perceel. Aangezien er in de directe omgeving meerdere bedrijven gevestigd zijn, past deze ontwikkeling binnen de omgeving.
- Voor lokale 'bedrijventerreinen' is het volgende opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland: "De provincie vindt het van belang dat stedelijke uitbreidingen (waaronder werklocaties) passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast vindt de provincie het belangrijk dat de aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op de bestaande omgeving"⁶. Dit initiatief voorziet in de uitbreiding van

¹ <http://www.nbov.nl/pages/876/Trends--Cijfers-bakkerijbranche-beschikbaar-.html>

² <http://flandersfood.com/category/tags/consumentenvoorkeuren>

³ <http://www.hetbankethuis.nl/producten/>

⁴ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=sector§or=Food>

⁵ http://www.hetbankethuis.nl/over_het_bankethuis/kwaliteit.html

⁶ <https://gldanders.planoview.nl/planoview/omgevingsplannen/NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc03>

de reeds bestaande bakkersfabriek (inclusief interne herschikking), en is daarmee niet strijdig met de Verordening.

- Het rivieroeverwallengebied is een functioneel gemengd gebied. Er wordt gewoond in dorpen en langs linten, en zijn bouwlanden, graslanden en (fruit) boomgaarden. Binnen dit afwisselend landschapsbeeld is ruimte voor verandering van functies en uitbreiding van (landbouw)activiteiten, zonder dat dit ten koste gaat van de karakteristieken⁷.
- De Regio Rivierenland heeft in het 'Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland' drie economische speerpunten benoemd om de (sociaal) economische ontwikkeling van de regio vorm te geven⁸. Hiermee is focus aangebracht in het werkveld voor de regio, zodat krachten gebundeld worden om uitdagingen te kunnen pakken. De speerpunten zijn agribusiness, logistiek en recreatie & toerisme en passen nadrukkelijk bij het DNA van de regio. Zo is agribusiness gericht op de verbinding met de samenleving en het ontwikkelen van innovatie en kennis op het gebied van productontwikkeling, biobased- en circulaire economie en duurzame energie, staat voor logistiek het verbeteren van het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer centraal, alsmede het oprichten van een Regionaal Ontwikkel Bedrijf en is het voor recreatie en toerisme belangrijk om ruimte in beleid en regelgeving te scheppen en om het toeristisch aanbod proactief te stimuleren. Omdat deze speerpunten niet van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling, wordt er geen noodzaak gezien om de beoogde ontwikkeling te laten plaatsvinden op het bedrijventerrein.
- In de 'Visie Buitengebied Gemeente Neerijnen' uit februari 2013 wordt gesteld dat het bestemmingsplan een terughoudende opstelling zal hebben ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden en vestiging van bedrijven die niet of in mindere mate aan het landelijke gebied zijn gebonden⁹. Wel wordt gesteld dat het voor het bestemmingsplan van belang is in hoeverre er sprake is van ruimtelijk relevante activiteiten. De bestaande bedrijvigheid kan positief worden bestemd wanneer de bedrijfsactiviteiten ter plaatse acceptabel zijn en sanering of verplaatsing naar een bedrijventerrein niet reëel is. De bestemmingsregeling bestemt nadrukkelijk alleen de bestaande activiteiten.
- Met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven staat in de 'Visie Buitengebied Gemeente Neerijnen' dat richt het plan zich op het voorkomen van structurele groei⁹. De uitbreidingsmogelijkheden zijn alleen bedoeld voor de activiteiten die aanwezig zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan. Voor bestaande niet-agrarische bedrijven is een uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het algemeen toereikend. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit voor het bedrijf.
- De huidige locatie is een geschikte locatie om de beoogde uitbreiding van het Bankethuis te realiseren. Er is sprake van een locatie waar een gezond bedrijf is gevestigd en de ontwikkeling zal aansluiten op de bestaande bedrijfsbebouwing, die in de afgelopen jaren op verschillende manieren is uitgebreid. Hierdoor kan de uitbreiding zowel fysiek als organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Verplaatsing van het gehele bedrijf naar een bedrijventerrein wordt econo-

7

https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiXze7Cs_TUAhUFCBoKHWcdC28QFggpMAA&url=https%3A%2F%2Fraad.neerijnen.nl%2Fvergaderingen%2FGemeenteraad%2F2013%2F21-maart%2F19%3A30%2FVoorstel-tot-vaststelling-van-de-Visie-Buitengebied-Neerijnen--februari-2013-en-die-te-gebruiken-als-opmaat-voor-het-ruimtelijk-beleid-in-de-structuurvisie-en-het-bestemmingsplan-buitengebied-en-vaststelling-van-het-Ruimtelijk-Beleidskader-Bestemmingsplan%2Fdefinitieve-rapportage-Visie-buitengebied.pdf&usq=AFQjCNFn7K4wiidvt2V6niuCh8VyhSyevw

⁸ <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-25513/1/bijlage/exb-2016-25513.pdf>

misch niet haalbaar geacht, vanwege de hoge kosten voor de verplaatsing van de productiemiddelen. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren meermaals investeringen gedaan in het pand voor diverse uitbreidingen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (geconsolideerd juni 2017)

De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Het plangebied is gelegen in regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied. Voor het project is de pijler 'Vitaal Platteland' van belang, aangezien hiermee wordt gestuurd op een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen.

Doorwerking plangebied

Volgens Provincie Gelderland vraagt een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat om krachtige en innovatieve bedrijven. Vitale dorpen met voldoende aanbod aan voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol. Het verbeteren en versterken van de economische structuur is hierbij een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing van Het Bankethuis is noodzakelijk vanwege wet- en regelgeving omtrent hygiëne. Daarmee wordt de

toekomst van het bedrijf gewaarborgd en de concurrentiekracht van het bedrijf en daarmee ook Gelderland vergroot. Hiermee wordt de concurrentiekracht van de directe omgeving en Gelderland niet alleen vergroot door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur, aangezien het Bankethuis voorziet in werkgelegenheid voor Est.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 6 april 2016. Op 28 juni 2017 is de omgevingsverordening op enkele delen geactualiseerd en in juli 2017 geconsolideerd. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Doorwerking plangebied

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat een lokaal bedrijf kan uitbreiden wanneer aangetoond dat de behoefte er is voor deze uitbreiding. In paragraaf 3.1 onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat deze behoefte er is. Voor de woning geldt dat alleen een functiewijziging plaatsvindt, geen toevoeging van een woning. Het is dan ook niet noodzakelijk om te toetsen aan het Kwalitatief Woonprogramma van Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland.

Het initiatief voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening van Provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Neerijnen 2020

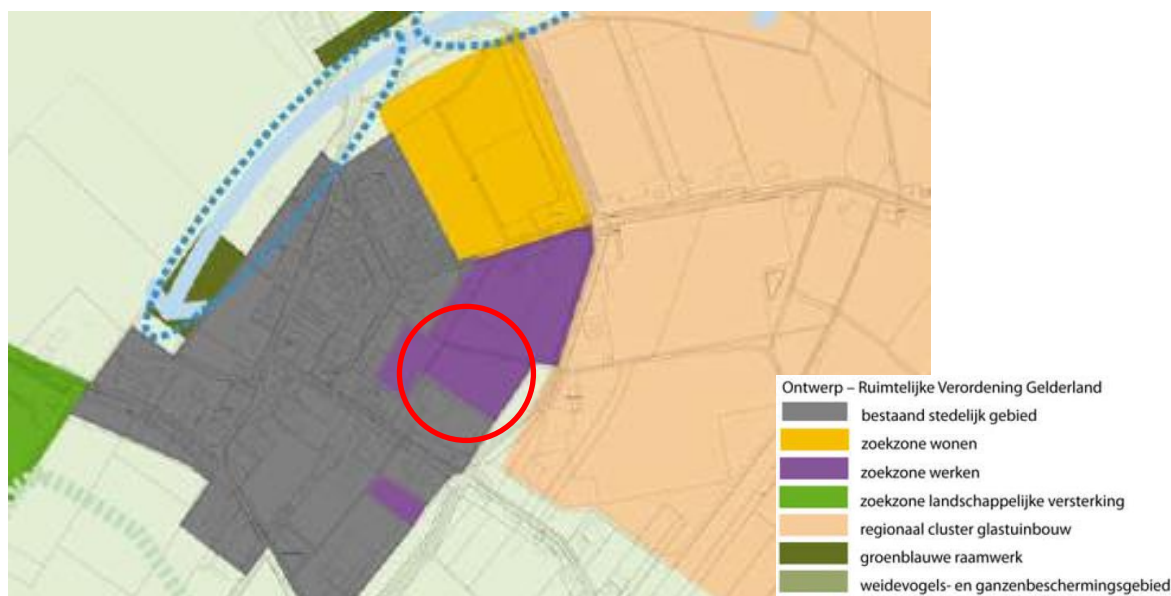
De gemeente Neerijnen beschikt reeds over een aantal documenten, waarin voor diverse relevante beleidsvelden de planologische en ruimtelijke vraagstukken worden geschetst. Dit betekent dat er veel informatie voorhanden is voor het vervaardigen van de structuurvisie. Een belangrijke opgave voor de structuurvisie is om waar nodig, een goede afstemming te verkrijgen tussen de documenten en een doorvertaling naar het gemeentelijke schaalniveau. Dit wordt gedaan door middel van de Structuurvisie Neerijnen 2020.

Est is de enige kern in de gemeente Neerijnen die niet aan de Waal is gelegen. Het is een klein dorp gelegen in een agrarisch gebied. Het hart van de kern wordt gevormd door een brink waar vanaf enkele wegen uitwaaiëren.

In het kader van het komplan Est is er voor het dorp een ontwikkelvisie vastgesteld waarin uitgangspunten zijn opgenomen. Voor de Est wordt aanbevolen het historisch dorpsgebied en de openheid van de oude stroomgeul te behouden, de linten te versterken en het dorps karakter te benadrukken. Voor de ontwikkeling voor het oostelijk deel van Est worden de volgende aanbevelingen gedaan: informele verkaveling, organische, kleinschalige groei en verweving van wonen / werken en van dorp / landschap.

Doorwerking plangebied

Zoals te zien is in figuur 3.1, is de uitbreiding van Het Bankethuis gelegen in de 'zoekzone werken'. Hier kan volgens de Structuurvisie uitbreiding van de twee bestaande bedrijven een plaats krijgen. Met onderhavig initiatief wordt hier gehoor aan gegeven. Daarmee is het initiatief passend in de gemeentelijke Structuurvisie.



Figuur 3.1: Ligging uitbreiding plangebied in gemeentelijke structuurvisie (Bron: Gemeente Neerijnen)

Duurzaamheidsvisie Neerijnen energieneutraal 2030

De gemeenteraad heeft op 5 april 2018 de Duurzaamheidsvisie Neerijnen energieneutraal 2030 vastgesteld. In deze visie staan vijf thema's centraal die de basis vormen voor het gemeentelijk beleid:

1. Klimaat en energie: het verminderen van en het aanpassen aan de klimaatproblemen.
2. Werken en bedrijven: het verduurzamen van de bedrijfsvoering van lokale bedrijven.
3. Wonen en leven: het duurzaam bouwen, onderhouden, wonen en werken in huizen, kantoren en andere gebouwen.
4. Mobiliteit: het verduurzamen van het verkeer met een focus op 4 V's: voorkomen, verkorten, vervoerskeuze en verschonen.
5. Duurzaam gedrag: de bewustwording van de klimaatproblemen en vervolgens het aanpassen van het gedrag.

Doorwerking plangebied

Voor de nieuwe bedrijfsbebouwing is met name het thema Werken en bedrijven van belang: het verduurzamen van de bedrijfsvoering. Door de initiatiefnemer zal bij de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing extra duurzame voorzieningen worden toegepast, te denken valt aan:

- meer isolatie dan verplicht conform het Bouwbesluit, waardoor de instraling van de zon beperkt is en er minder koelingscapaciteit nodig is;

- het inpandig plaatsen van de vriescellen en nieuwe koelcellen, zodat er ruimte is tussen de buitengevels en dak;
- het installeren van warmtepompen op de koel/vries installatie;
- het gebruik maken van de restwarmte van de ovens voor ruimteverwarming;
- het plaatsen van boilers met drie verschillende temperatuur zones.

Landschapontwikkelingsplan Geldermalsen – Neerijnen - Lingewaal

Gemeente Neerijnen heeft gezamenlijk met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal een landschapontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De plangebieden zijn gelegen in een omgeving met hoogstamboomgaarden welke worden gezien als karakteristieke landschapselementen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangewezen als ‘stroomruggen met kleine kommen ertussen’. Het Bankethuis maakt deel uit van de kern Est, maar ligt tegen het buitengebied aan. Voor initiatiefnemer is dit geval, mede door de markt en wet- en regelgeving wordt van de ondernemer gevraagd om bedrijfsprocessen te optimaliseren. Mede om deze reden wil initiatiefnemer het bedrijf aan Het Nieuwe Achterom 11 uitbreiden. Om te komen tot een verbetering van het landschap is in het LOP voorgesteld om gezamenlijk als ondernemer en overheid in overleg tot de gewenste situatie en een investering van het landschap te komen.

Een landschapsarchitect van BRO heeft in samenspraak met de initiatiefnemer, architect en gemeente een landschappelijke inpassing voor Het Nieuwe Achterom 11 opgesteld. Tevens zijn de kwaliteiten van het gebied in kaart gebracht en hoe hier met de landschappelijke inpassing een extra kwaliteitsimpuls aan de omgeving wordt gegeven. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 3.2: Impressie landschappelijke inpassing Het Bankethuis en omgeving

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 3 juli 2017 door een ecooloog van BRO⁹ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van de quickscan beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden redelijkerwijze uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Het is echter niet uitgesloten dat de provincie als bewijslast een stikstofberekening vereist, daarom is een berekening uitgevoerd door Econsultancy. Het totale rapport is opgenomen in de bijlagen. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of vogelrichtlijngebieden minder dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage is geen melding of vergunning benodigd voor het plan. Geconcludeerd wordt dat er dan ook geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de uitbreiding van Het Bankethuis met betrekking tot gebiedsbescherming.
- Het plangebied ligt geheel buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden

Conclusies soortbescherming

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfi-

⁹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

bieën zoal gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten met vrijstelling provincie Gelderland). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

- Aan de randen van het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen en houtige beplanting. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en houtige beplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op 5 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Onder cultuurhistorie verstaat de gemeente Neerijnen het volgende:

- Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen;
- Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening;
- Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg;
- Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente Neerijnen getekend is;
- Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

Met betrekking tot archeologie is het beleid op 25 september 2008 vastgesteld. Na 2018 dient het beleid herijkt te worden op basis van de tussen 2008 en 2018 uitgevoerde onderzoeken. Op dat moment is het gewenst om het beleid voor de ondergrondse cultuurhistorie en dat voor de bovengrondse cultuurhistorie samen te voegen. Uitgangspunt bij deze herijking zal zijn om op basis van de onderzoeken de cultuurhistorie verder af te bakenen zodat zoveel mogelijk de cultuurhistorie beschermd wordt en er zo min mogelijk beperkingen zullen ontstaan, zonder afbreuk te doen aan het belang van cultuurhistorie. Zoals in paragraaf 1.3 is vermeld zijn er vier dubbelbestemmingen over het plangebied gelegen met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een verkennend archeologisch onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. In dit hoofdstuk zal een beantwoording van de vraagstellingen worden gegeven. De onderzoeksvragen in het kader van het IVO-P richten zich op de eerste plaats op de landschappelijke gegevens en de fysieke kwaliteit, met name het in kaart brengen van:

- *Geologie, geomorfologie en bodemopbouw van de nederzettingslocaties*
Alle vindplaatsen bevinden zich op een crevasse (rug) afkomstig van de Esterweg stroomgordel, afgedekt door oever- en of komafzettingen afkomstig van de Est stroomgordel.
 - Vindplaats 1: bevindt zich op kleiige komafzettingen op zandige klei oever/ crevasse afzettingen. De geulen liggen in een kronkelwaard (een soort uiterwaard in de binnenbocht van een meander) en heten daarom ook kronkelwaardgeulen;
 - Vindplaats 2: ligt op de crevasse afgedekt door kom/oeverafzettingen;
 - Vindplaats 3: bevindt zich op het hogere deel van crevasserug afgedekt door oeverafzettingen;
 - Vindplaats 4: ligt op hogere deel van crevasserug afgedekt door oeverafzettingen.

Overall zijn AC-profielen aanwezig, alleen daar waar de bouwvoor niet diep reikt kan nog een dunne Bw-horizont worden aangetroffen, behorende bij een ooivaaggrond, die kenmerkend is voor bodems in oeverafzettingen.

- *Mate van intactheid van het bodemprofiel in relatie tot de conservering van sporen en vondsten*
Het bodemprofiel is, op de bouwvoor na, intact aanwezig. Hoe dieper (dikker) de bouwvoor des te meer sporen zijn opgenomen in de ploeglaag, zoals bijvoorbeeld het geval is met de moated site (vindplaats 3). De andere vindplaatsen bevinden zich ten opzichte van het maaiveld iets dieper en zijn niet door recente verploeging verstoord geraakt.
- *De begrenzingen van de bewoning en de horizontale en verticale stratigrafie*
Het archeologisch niveau bevindt zich tussen de top van de crevasse-afzettingen en de bouwvoor. Alle vindplaatsen zijn te plaatsen op de hoger gelegen crevasserug, die pas vanaf de Vroege Middeleeuwen gevoelig werd voor overstromingen afkomstig van de Waal en of Rijn. De Romeinse vindplaats (vindplaats 1) bevindt zich op de overgang van de crevasse/oever naar de lager gelegen kronkelwaard. Voor de horizontale begrenzing van de vier vindplaatsen wordt verwezen naar afbeelding 53 in hoofdstuk 7.

Binnen het onderzoeksgebied is er de mogelijkheid de ijzertijdgemeenschap met die uit de Romeinse tijd, en evt. de Middeleeuwen, te vergelijken en wordt een antwoord gezocht op de volgende vragen:

- *Wat is de landschappelijke situering?*
 - Vindplaats 1: in de binnenbocht van een actieve waterloop gedurende de Romeinse Tijd. Sporen zijn gevonden in de top van de crevasse/oeverafzettingen waar ook een laklaag aanwezig is.
 - Vindplaatsen 2 en 4: op de hogere delen van de crevasserug. In de IJzertijd bevond zich de loop van een rivier ten zuiden van het plangebied. In de Middeleeuwen was nog altijd sprake van een hoge en relatief droge ligging van de top van de crevasserug, zodat zodoende voldoende bescherming was tegen hoogwater van de Waal en de Rijn.
- *Waardoor werd de locatiekeuze van de nederzetting(en) bepaald?*
 - Vindplaats 1: hier bevindt zich een flauwe helling van de overgang kronkelwaard naar crevasse/oever. Dit is een uitstekende plek voor het laden en lossen van boten, die in de geul behorende bij het Est systeem gedurende de RT konden varen.
 - Vindplaats 2: ten zuiden van het plangebied bevond zich de loop van een rivier. De vestigingskeuze werd bepaald door de hoge en droge ligging en tegelijkertijd in de nabijheid van water.
 - Vindplaats 4: ligging hoog en droog en zelfs zo hoog dat het bestendig was tegen hoogwater van de Waal en de Rijn gedurende de Middeleeuwen.
- *Wat is de aard, omvang en datering van de vindplaats(en)?*

Voor de ligging van de vindplaatsen, zie afbeelding 53 in hoofdstuk 7. Vindplaats 1 betreft een vindplaats uit de Vroege en Midden-Romeinse Tijd. Ter plaatse van het huidige proefsleuvenonderzoek (werkput 1) zijn waarschijnlijk sporen uit de randzone van de nederzetting aangetroffen. Restgeulen vormen de noordelijke begrenzing van de vindplaats.

Vindplaats 2 betreft een vindplaats uit de Midden- en Late IJzertijd. In werkput 5 van het proefsleuvenonderzoek zijn waarschijnlijk sporen aangetroffen die deel uitmaken van de randzone van de woonplaats, maar er kan i.v.m. de aanwezigheid van paalkuilen niet worden uitgesloten dat deze zich meer in de buurt van de kern van de vindplaats hebben bevonden.

Vindplaats 4 betreft een vindplaats uit de Volle Middeleeuwen. Mogelijk bevindt zich, gezien o.a. de hoeveelheid vondsten in de sporen, het onderzochte gedeelte zich meer in de buurt van de kern dan de periferie van de nederzetting.
- *Wat is de gaafheid en mate van conservering van sporen en vondsten?*

Op vindplaats 1, 2 en 4 is de gaafheid en mate van conservering redelijk tot goed te noemen. Alhoewel de sporen zich vlak onder de bouwvoor bevonden, zijn ze goed bewaard gebleven. Zowel anorganische als organische resten (waaronder waarschijnlijk ook botanische resten, al is dit niet nader onderzocht) zijn bewaard gebleven.

De vagen m.b.t. het kasteelterrein richten zich in hoofdzaak op:

- *Wat is de precieze locatie van het kasteelterrein?*
Voor de locatie van vindplaats 3, zie afbeelding 53 in hoofdstuk 7. Binnen werkput 7 heeft zich een omgracht terrein bevonden. Deze zogenaamde moated site mag niet echter tot de kastelen gerekend worden omdat moated sites niet verdedigbaar waren. Net buiten de moated site zijn in werkput 2, 3 en mogelijk ook 4 ook aanwijzingen voor (contemporaine bewoning) gevonden.
- *Wat is de landschappelijke setting?*
Vindplaats 3 (de moated site) is gelegen op het hogere deel van crevasserug, afgedekt door oe-verafzettingen.
- *Wat is de aard, omvang en datering van het kasteel en zijn er aanwijzingen voor fasering?*
De moated site bestaat uit een brede gracht (de afmetingen ervan konden helaas niet nog niet worden vastgesteld) die een bijna cirkelvormig terrein met een doorsnede van zo'n twintig meter omgeeft. Op grond van de aangetroffen baksteenformaten mag uitgegaan worden van een bouw in de periode 1250-1350. Ook de resten van de gebouwen buiten het eiland wijzen op eenzelfde datering. Blijkens de polderkaart uit 1759 moet de moated site toen nog als zodanig in gebruik zijn geweest. Er zijn (nog) geen aanwijzingen voor fasering aangetroffen.
- *Wat is de gaafheid en mate van conservering van muurwerk en grachten?*
Het muurwerk dat zich op het eiland van de moated site heeft bevonden is niet meer intact maar is uitgebroken. Het muurwerk dat zich buiten het eiland heeft bevonden is voor een groot deel uitgebroken maar is nog op enkele plaatsen aanwezig. De gracht is dichtgestort met afbraakpuin maar is nog wel intact.
- *Zijn er aanwijzingen voor andersoortige bewoning of inrichting van het terrein in de Middeleeuwen?*
In werkput 4 zijn diverse kuilen aangetroffen, die mogelijk deel hebben uitgemaakt van bewoning die behoorde bij de moated site. Ter plaatse van werkput 5 zijn aanwijzingen voor bewoning in de Volle Middeleeuwen aangetroffen (vindplaats 4). Het is niet duidelijk hoe deze nederzettingsresten zich verhouden tot de moated site. Mogelijk betreft het een voorganger ervan.

4.3 Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat water-huishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid Waterschap Rivierenland

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2014

Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland. De realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu B.V. is een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf¹⁰ is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de veranderingen tussen de huidige en toekomstige verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat. Onderstaande gegevens betreffen een inschatting aangezien er nog geen definitief bouwplan is opgesteld.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (in m ²)	Toekomstige situatie (in m ²)
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	Bedrijf 2.800 Woning en bijgebouw 265	Bedrijf 5.150 Woning en bijgebouw 265
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	5.950	6.120
Totaal verhard oppervlak	9.015	11.535
		+2.520

Bij bouwplannen dient ten tijde het uiteindelijk verhard oppervlak en de eventueel bijbehorende watercompensatie herberekend te worden. Uit de tabel blijkt dat ter plaatse het verhard oppervlak toeneemt met ca. 2.520 m². Hiervoor is aanvullende compensatie vereist.

Aanleg compensatie

De compensatie dient aangelegd te worden voorafgaand aan de aanleg van de verharding. Dit vindt ter plaatse bij voorkeur plaats door de aanleg van open water in een B-watgang. Dit kan door de bestaande noordelijke bergingsvijver uit te breiden. Het nader ontwerp van deze berging (zie figuur 3.1) zal in overleg met het bevoegd gezag plaatsvinden.

¹⁰ Waterparagraaf Het Bankethuis, Est, Aeres Milieu B.V., 1 augustus 2018.

Het nieuw dakoppervlak kan bij gebruik van dubo-materialen rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Geadviseerd wordt om voor het overig verhard oppervlak een voorzuivering tussen te plaatsen om zand e.d. op te vangen alvorens af te voeren naar het oppervlaktewater. Dit kan ook plaatsvinden via een bermsloot of wadi. Bij de eventuele laadkuil dient een olie- en benzineafscheider voorzien te worden alvorens het hemelwater wegstroomt. Door de toepassing van een halfverharding (zoals grind) kan de afstroomsnelheid naar het oppervlaktewater verder verminderd worden en kan een reductie op de eventueel benodigde waterretentie berekend worden.



Figuur 4.1: Schets van landschappelijke inpassing en waterberging

Conclusie

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is door de planontwikkeling geen wa-
teroverlast te verwachten. De uiteindelijke detaillering en benodigde compensatie voor het planvoor-
nemen dient bij de nadere uitwerking in overleg met het bevoegd gezag uitgewerkt te worden. Voor
het lozen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak in oppervlaktewater en werkzaam-
heden in (de beschermingszone van) het oppervlaktewater is een vergunning nodig van het water-
schap. Deze wordt aangevraagd voordat de werkzaamheden plaats kunnen vinden.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bo-
demkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m.

milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Omdat niet uitgesloten kan worden dat mensen 2 uur of langer binnen het plangebied verblijven is het noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Het rapport¹¹ dat dit onderzoek beschrijft is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Doorwerking plangebied

In juli-augustus 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen en licht tot matig verhoogd met barium. Omdat ter plaatse sprake was van een boomgaard, is de bovengrond aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Ter plaatse van de gedempte sloot zijn zintuigelijk bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. Deze zijn waargenomen in de aangebrachte sterk zandige, donkerbruine klei. Het is niet nader bekend waar deze grond precies vandaan komt. De watergang is gedempt omstreeks 2010 bij de aanleg van de rondweg/Het Nieuwe Achterom ten oosten van de onderzoekslocatie.

Ter plaatse van de het menggranulaat, noordelijk van het bedrijfspand en onder de grindverharding zijn indicatief 2 asbestgaten gegraven. Hierbij is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het menggranulaat is aangelegd omstreeks 2015 bij de uitbreiding waardoor dit menggranulaat als asbest onverdacht beschouwd kan worden. Op basis van de aangetroffen soort bijmenging (voornamelijk stukjes baksteen) en doordat ter plaatse geen (asbestverdachte) bebouwing aanwezig is geweest, is ter plaatse geen asbest in de grond te verwachten.

Conclusie

In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te zijn of het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar is. Hiervoor wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, wordt inzichtelijk gemaakt wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Op voorhand blijkt niet dat de eventuele bodemverontreiniging niet oplosbaar is, waardoor sprake is van een onuitvoerbaar of onhaalbaar plan. Ook zal op dat moment nader onderzoek naar asbest worden uitgevoerd. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt rekening houdend met vorenstaande geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

¹¹ Verkennend Bodemonderzoek, Het Nieuwe Achterom 11 te Est, Aeres Milieu, 21 augustus 2017

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹².

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nastreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Hier komen vrijwel geen andere functies voor zoals bedrijven. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook kan gedacht worden aan gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur van een gebied liggen.' (Bron: Bedrijven en milieuzonering editie 2009)

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het dorp, waar sprake is van een mengeling van woningen en (agrarische) bedrijven en de hoofdroute (de Dreef) naar het dorp Est. Er is gezien deze verscheidene aspecten sprake van gemengd gebied. Dit betekent dat de milieucategorie hetzelfde blijft, maar dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden.

Doorwerking plangebied

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van Het Nieuwe Achterom 11 en de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan Dreef 13 waarbij rekening is gehouden met gemengd gebied.

¹² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Tabel 1: Inrichtingen nabij Het Nieuwe Achterom 11 en Dreef 13

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Woning werkelijke afstand	Bankethuis werkelijke afstand
Autoherstelbedrijf	Dreef 4a	2 (30 m. gemengd 10 m)	11 meter	70 meter
Banket, biscuit en koekfabriek (Het Bankethuis)	Het Nieuwe Achterom 11	3.2 (100 m. gemengd 50 m)	8 meter	-
Aannemersbedrijf	Wethouder van Akenstraat 26	3.1 (50 m, gemengd 30 m)	110 meter	86 meter
Glastuinbouw	Karnheuvelsestraat 11	2 (30 m. gemengd 10 m)	160 meter	107 meter

Het Bankethuis wordt naar het noorden toe, van de kern Est af, uitgebreid. Het Bankethuis is op ruim voldoende afstand gelegen van nabijgelegen bedrijven, waardoor de beoogde uitbreiding niet zorgt voor een belemmerende werking. De omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning daarentegen resulteert wel in een belemmering van Het Bankethuis. Er dient nader gekeken te worden naar het aspect 'geur' en 'geluid'.

Geur

Windmill heeft een geuronderzoek uitgevoerd naar de geuremissie van de inrichting gelegen aan de Het nieuwe Achterom 11 te Est. De belangrijkste conclusies zijn in deze toelichting opgenomen, voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Op de betreffende locatie is de inrichting Het Bankethuis gesitueerd. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging voor de bedrijfsuitbreiding van de bestaande bakkersfabriek en het omzetten van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Doel van het onderzoek is inzicht te geven in de mogelijke geurimmissie vanwege de inrichting naar de bestaande woningen in de omgeving en de geurimmissie ter plaatse van het beoogde plan. De geurimmissie bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen ten hoogste 1,7 ouE/m³ als 98-percentiel. Ter plaatse van de te bestemmen burgerwoning (Dreef 13) bedraagt de geurimmissie ten hoogste 2,0 ouE/m³ als 98-percentiel. De geurimmissie voldoet aan het voorgestelde toetsingskader van 5 ouE/m³ als 98-percentiel overeenkomstig de Bijzondere Regeling. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG-publicatie.

Geluid

Het Bankethuis

In 2008 is reeds een industrielawaaionderzoek uitgevoerd voor Het Bankethuis (zie bijlage). In 2018 is dit industrielawaaionderzoek vernieuwd, zie ook hiervoor de bijlage. De woning aan Dreef 14 was hierbij maatgevend voor de bedrijfsmogelijkheden van het bankethuis. In de beoogde situatie wordt Dreef 13 omgezet naar een burgerwoning (zie ook figuur 4.2). Daarnaast wordt de tweede in- en uitrit

van Het Bankethuis parallel aan het perceel van Dreef 13 afgesloten, waardoor er enkel sprake is van een in- en uitrit van Het Bankethuis aan Het Nieuwe Achterom. Dit betekent dat een verplaatsing van de verkeersbewegingen en bijbehorende activiteiten naar het oosten van het perceel plaatsvindt. In de feitelijke situatie is deze in- en uitrit al afgesloten.

Daarnaast geldt voor de activiteiten die nog wel ten zuiden op het perceel plaatsvinden eerder belemmerd worden door de woning aan Dreef 14, dan de woning aan Dreef 13. De woning aan Dreef 14 blijft, net zoals in de huidige situatie, het maatgevend object voor het Bankethuis. Geconcludeerd wordt dat de wijziging naar een burgerwoning ter plaatse van Dreef 13 niet zorgt voor belemmering van Het Bankethuis.

Autoherstelbedrijf versus Dreef 13

De woning van Dreef 13 is niet gelegen binnen de richtafstand van het autoherstelbedrijf aan Dreef 4a. Voor een autoherstelbedrijf is het aspect 'geluid' relevant. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd of meer mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk gemaakt. Het bedrijf wordt niet meer belemmerd in de toekomstige situatie dan in de huidige situatie het geval is.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



Figuur 4.2: Beoode juridisch-planologische situatie Het Nieuwe Achterom - Dreef

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In dit geval wordt er geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarmee niet noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Het aspect 'industrielawaai' is reeds onderbouwd in de vorige paragraaf. Zowel bedrijfswoning als een burgerwoning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt niets aan de woning. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

Wanneer een toename van 1.235 verkeersbewegingen wordt gerealiseerd is sprake van een in betekende mate toename van stoffen en daarmee een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zoals blijkt uit paragraaf 4.9 blijft het aantal verkeersbewegingen ruimschoots onder dit aantal. Er is dus sprake van een niet in betekende mate toename van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of erin of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

¹³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Doorwerking plangebied

Een bedrijfsgebouw is een beperkt kwetsbaar object. De beoogde uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing (die zelf niet wordt beschouwd als een risicobron) leidt niet tot meer personeel, maar tot het efficiënter indelen van de bestaande processen en daarbij horende personeel. De wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning leidt tot een nieuw kwetsbaar object, maar deze ligt niet binnen een PR 10^{-6} contour of veiligheidsafstand van een risicobron. Daarmee vormt dit geen belemmering.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is voor het plangebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Meteren-Utrecht en door de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (A-555).

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de genoemde transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 5 december 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de Betuweroute of op het spoor Meteren-Utrecht

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en venti-

latieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Verantwoording groepsrisico Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op grond van art. 12 van het Bevb moet voor het groepsrisico in dit geval worden ingegaan op:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval in verband met een calamiteit met de leiding; en
- de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Voor situaties, waarbij het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de buisleiding maar buiten de warmtestralingsintensiteitsgrens van 15 kW/m² vanwege een fakkelbrand na een breuk van de leiding, is in samenwerking tussen de ODR en Veiligheidsregio Gelderland-Zuid een standaardtekst opgesteld. De standaardtekst kan alleen worden toegepast indien de (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied voldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een zwaar ongeval en geen "bijzonder kwetsbaar object" wordt toegelaten. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 5 december 2017 aangegeven dat de hieronder opgenomen standaardtekst gebruikt kan worden in de onderhavige situatie.

Personendichtheid en hoogte groepsrisico

Vanwege de afstand tot de risicobron zal een toename van de personendichtheden (wat nu niet aan de orde is) in het invloedsgebied van de aardgasleiding niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario.

Bestrijding van deze gasontsnapping door de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inbloeit (afsluit). Na dit inbloeien zal echter nog geruime tijd gasvrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten.

Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op wijkniveau te worden beoordeeld. Hoewel dit locatiespecifiek is, zijn hier op voorhand geen grote problemen bekend of te verwachten. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan. Het plangebied

bevindt zich echter op een zodanige afstand dat gevolgen voor mensen, die in een gebouw verblijven, beperkt zijn.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Aangezien het plangebied ruim buiten het 100% letaliteitsgebied ligt, is de hittestraling dusdanig beperkt dat de mensen binnen de woning afdoende beschermd zijn. Binnen schuilen is dus de beste optie voor zelfredding. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt normaliter door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem). Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat. Op termijn zal dit WAS worden vervangen door NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, over het spoor Meteren-Den Bosch en door een hogedruk aardgasleiding. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute of bij een calamiteit met de hogedruk aardgasleiding.

Het restrisico bestaat uit de zeer kleine kans dat dodelijke slachtoffers kunnen vallen binnen het beoogde plangebied vanwege een fakkelbrand als gevolg van een breuk van de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding. Mede omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt en de aanwezige personen beschermd zijn in een gebouw, wordt het restrisico door het bevoegd gezag geaccepteerd. In het kader van het aspect externe veiligheid hoeven geen nadere eisen aan het plan te worden gesteld.

4.9 Verkeer en parkeren

Relevant in het kader van dit bestemmingsplan is de gewijzigde verkeerssituatie. De uitbreiding van bebouwing is slechts nodig voor een efficiëntieslag in het (in pandige) productie- en distributieproces. Het aantal vrachten en het aantal werkzame arbeidskrachten neemt niet toe.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie laadt lost het vrachtverkeer via de voorzijde van het pand. Hier worden grondstoffen gebracht en eindproducten geladen. Ongeveer $\frac{3}{4}$ van het transport is aanvoer grondstoffen, de overige $\frac{1}{4}$ is afvoer gereed product. Op het perceel zijn aan de oostzijde 30 parkeerplaatsen aanwezig t.b.v. personeel. Het vracht- en personenverkeer wordt ontsloten via een op/afrit aan Het Nieuwe Achterom.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het transport over het buitenterrein grotendeels verplaatst naar de noordzijde van het pand. De aanvoer van grondstoffen, ongeveer $\frac{3}{4}$ van het totale transport, zal plaatsvin-

den aan de achterzijde van het perceel. Het laden van eindproducten, ongeveer $\frac{1}{4}$ van het transport, zal aan de voorzijde blijven plaatsvinden.

Voor de bepaling van het aantal vrachtverkeersbewegingen via de vóór- en achterzijde is gebruik gemaakt van gegevens zoals door het bedrijf is verstrekt (zie onderstaande tabel). De berekening is van toepassing op zowel de bestaande als de toekomstige situatie.

Weekdag	Locatie Het Nieuwe Achterom 11 Est	
Aantal vrachtbewegingen (aan- en afvoer)	Bestaand	Nieuw
Vrachtwagens tussen 7:00 en 15:00 uur	10	10
vrachtwagens tussen 15:00 en 23:00 uur	8	8
vrachtwagens tussen 23:00 en 07:00 uur	6	6
Vrachtverkeer via voorzijde	24	6
Vrachtverkeer via achterzijde	0	18
Totaal	48	48

Bewoners van burgerwoningen aan de 'Dreef' zullen met de nieuwe inrichting minder snel geluidshinder ondervinden van laad- en los- & transportactiviteiten voor het bankethuis. De nieuwe laaddocks worden aan de oostzijde van de nieuwbouw gerealiseerd, waardoor geluidsuitstraling van laad- en losactiviteiten afneemt richting de woningen aan de 'Wethouder van Akenstraat' en de rest van het dorp Est.

In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting van het perceel verbeterd met de aanleg van een tweede ontsluiting (afrit) vanaf Het Nieuwe Achterom. De bestaande in/uitrit wordt getransformeerd tot een inrit. Een tweede ontsluiting wordt alleen als uitrit gebruikt. Ter hoogte van de inrit wordt een strook aan 'Het Nieuwe Achterom' bestraat. Deze strook is bedoeld voor het vrachtverkeer. Chauffeurs kunnen de vrachtwagen daar tijdelijk parkeren en wachten tot de poort van het bedrijf geopend wordt. Het doorgaande aan Het Nieuwe Achterom zal geen last hebben van stilstaand vrachtverkeer op de rijbaan. Alle besproken maatregelen komen de verkeersveiligheid ten goede.

Het bedrijf legt aan de oostzijde van het bedrijfspand 30 nieuwe parkeerplaatsen aan. Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid met 60. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is nodig, omdat de parkeerdruk in de bestaande situatie soms hoog is. Met deze maatregel wordt incidenteel overlast van geparkeerde auto's op openbaar terrein voorkomen.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte nemen in principe niet toe, omdat de bedrijfsuitbreiding slechts nodig is voor een efficiëntieslag in het productie- en distributieproces. Ook in de toekomstige situatie zal het verkeer probleemloos worden afgewikkeld op het omliggende wegennet.

De nieuwe inrichting van het buitenterrein komt het akoestisch klimaat van nabijgelegen woningen ten goede. Daarnaast zorgen diverse maatregelen voor een verbetering van de verkeersveiligheid. Met de aanleg van 30 nieuwe parkeerplaatsen is parkeerproblematiek volledig uit te sluiten.

4.10 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

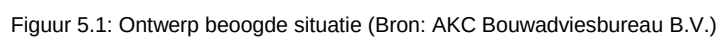
5. PLANBESCHRIJVING

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is de initiatiefnemer voornemens de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Het nieuwe Achterom 11 te Est uit te breiden. Deze bebouwing is nodig om twee docks te realiseren voor de aanvoer van de grondstoffen voor de bakkerij. Met deze uitbreiding kunnen de bestaande werkprocessen gescheiden en geoptimaliseerd worden in het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de toekomstige eisen vanuit de voedselveiligheid.

Het Bankethuis dient als ISO gecertificeerd levensmiddelenbedrijf te voldoen aan de steeds strengere voedselveiligheid eisen. Dit betekent onder andere dat inkomende grondstoffen en geproduceerde eindproducten elkaar niet mogen doorkruisen. Dit heeft als gevolg dat een aanpassing in routing noodzakelijk is.

Zo dienen producten waarin verse/rauwe ingrediënten (zoals slagroom en bavaroises) worden verwerkt in een aparte en gescheiden gekoelde ruimte geproduceerd te worden. Medewerkers werkzaam op deze afdeling mogen niet eerst door een andere ruimte lopen alvorens zij hun werkplaats betreden. Ook hiervoor geldt dat grondstoffen en eindproducten elkaar niet mogen kruisen.

Deze gescheiden ruimtes en nieuwe routing van werkprocessen maakt een uitbreiding noodzakelijk om te kunnen blijven voldoen aan geldende wet- en regelgeving, zie figuur 5.1 op de volgende bladzijde voor de beoogde uitbreiding.



6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 6.2 en 6.3.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen' opgenomen en enkele dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Verder zijn enkele specifieke aanduidingen opgenomen, alsmede een bouwvlak ter plaatse van de bedrijfsbestemming.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen.

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - banket, biscuit- en koekfabriek' is een banket, biscuit- en koekfabriek toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' een parkeergelegenheid. In de bedrijfsbestemming

zijn verder geen bedrijfswoningen toegestaan. De gronden zijn verder bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsbebouwing is binnen het bouwvlak toegestaan. Uiterlijk binnen één jaar na aanvang van het gebruik van de gronden en/of bebouwing voor bedrijfsdoeleinden moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inrichtingsplan gerealiseerd zijn.

‘Groen’

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen voor in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden. Op de gronden zijn geen gebouwen toegestaan, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde onder voorwaarden.

Uiterlijk binnen één jaar na aanvang van het gebruik van de gronden voor groendoeleinden moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inrichtingsplan gerealiseerd zijn.

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan, welke op of achter de ‘gevellijn’ gesitueerd moet worden. De woning mag niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen gebouwd worden. Tot slot geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter voor de woning.

‘Waarde – Archeologie 1’ tot en met ‘Waarde – Archeologie 4’

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde variërend van een lage tot een hoge verwachtingswaarde. Dit vertaalt zich naar de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ tot en met ‘Waarde - Archeologie 4’.

6.4 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen

nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel gaat in op de nadere regels ter plaatse van enkele gebiedsaanduidingen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is in het kader van de inspraakprocedure 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om hierop te reageren. Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Van deze inspraakreacties is een verslag gemaakt met daarin de reactie van de gemeente op de ingekomen reactie en of het plan, naar aanleiding daarvan al of niet wordt aangepast. Dit verslag wordt aan allen die een reactie ingediend hebben en aan de betrokken partijen toegestuurd. Een samenvatting inclusief de daaruit vloeiende aanpassingen van de doorlopen inspraak is opgenomen als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

8.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 28 september 2018 tot en met 8 november 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend, dit wordt nader toegelicht in bijlage 11. Het Waterschap heeft aangegeven graag het beleid, te weten de Keur Waterschap Rivierenland en de Beleidsregels behorende bij de Keur Waterschap Rivierenland 2014 in de hoofdtekst van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.3 opgenomen wordt.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Neerijnen vastgesteld op 6 december 2018. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

