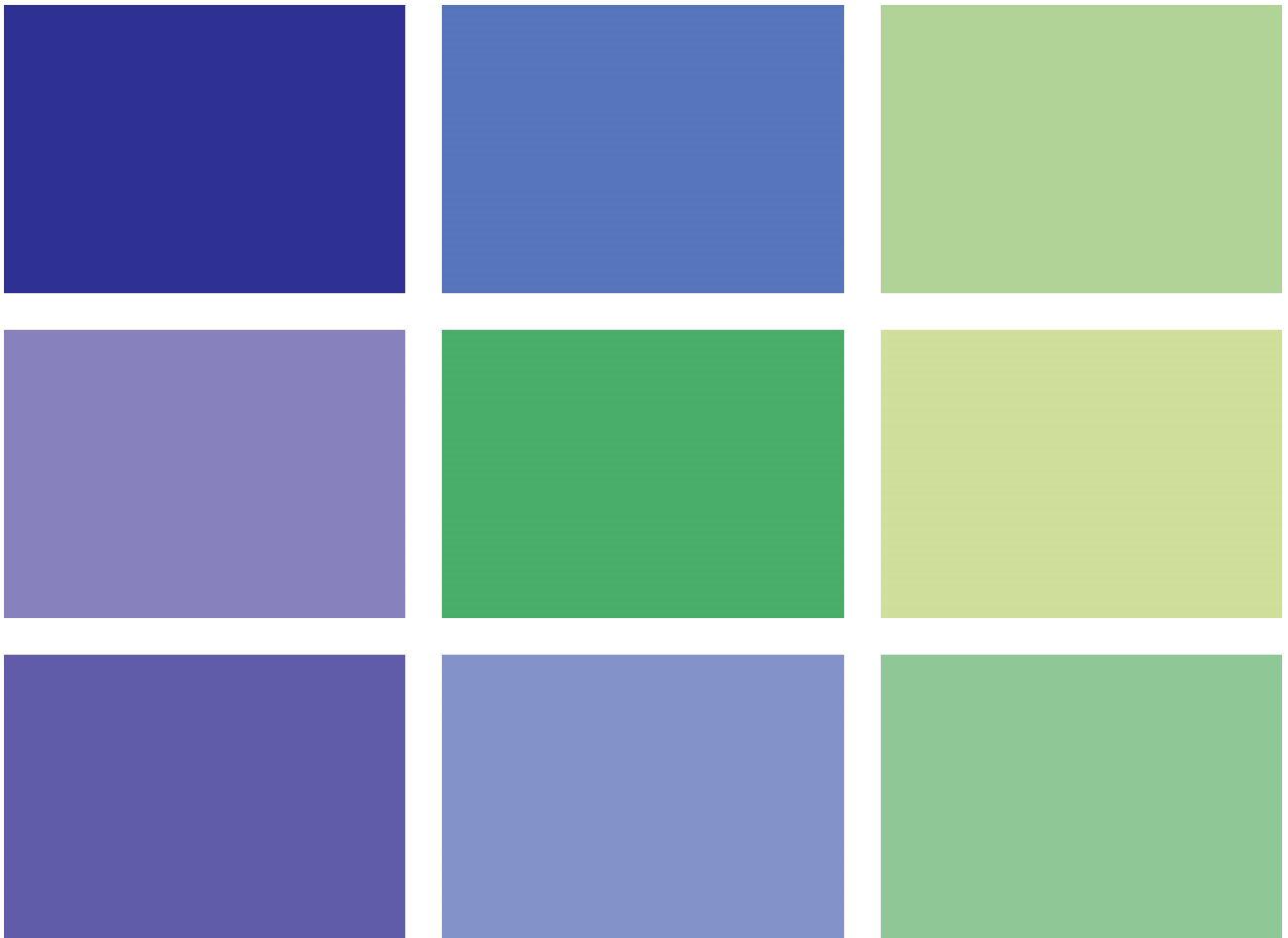


Bestemmingsplan

Sint Antoniestraat 35, Tuil & Zandstraat 48a, Opijnen

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Sint Antoniestraat 35, Tuil & Zandstraat 48a, Opijnen

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

1:2.000

Vastgesteld

6 juli 2017

Projectgegevens

TOE03-0253399-01C

REG03-0253399-01B

TEK03-0253399-01B

Identificatienummer

NL.IMR0.0304.BPbgbStAntonie35-1703

Datum

29-08-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Toekomstige situatie	11
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	15
3.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	16
3.3	Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	19
3.4	Conclusies beleidstoets	22
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	25
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Flora en Fauna	30
4.7	Water	32
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	33
5	Juridische planopzet	36
5.1	Juridische planopzet	36
6	Haalbaarheid	38
6.1	Financieel	38
6.2	Maatschappelijk	38

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Sint Antoniestraat 35, CroonenBuro5, 2 mei 2016
2. Verkennend bodemonderzoek Sint Antoniestraat 35, Antea Group, 6 april 2016
3. Verkennend bodemonderzoek Zandstraat 48a, Antea Group, 20 december 2016
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Sint Antoniestraat 35, Croonenburo5, 19 januari 2016
5. Flora- en faunaquickscan St. Antoniestraat 35 in Tuil, Faunaconsult, 26 februari 2016
6. Berekening stikstofdepositiebijdrage met AERIUS Calculator, Antea Group, 25 april 2016
7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, 15 augustus 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een planvoornemen om de gronden aan de Sint Antoniestraat 35 in Tuil in gebruik te nemen voor glastuinbouw. De gemeente Neerijnen heeft in diens principeverzoek gesteld dat de gemeente zich kan vinden in de beweegredenen van de initiatiefnemer. Echter zijn hier enkele voorwaarden aan gekoppeld, deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.7.6 (wijzigingsbevoegdheid hervestiging glastuinbouwbedrijf) van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Een van deze voorwaarden is dat nieuwvestiging voor solitaire glastuinbouwbedrijven alleen zijn toegestaan binnen het uitbreidingscluster glastuingebied van de gemeenten Neerijnen en Geldermalsen en het hervestiging betreft. Deze hervestiging is alleen mogelijk als de initiatiefnemer vanuit de gemeente/regio van Neerijnen komt.

Aangezien de initiatiefnemer van buiten de regio komt, zou de nieuwvestiging in eerste instantie niet mogelijk zijn. Hier komt een tweede perceel in beeld, namelijk Zandstraat 48a, gelegen in de kern Opijnen. Door het perceel Zandstraat 48a aan te kopen ontstaat de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om onder de noemer 'hervestiging' te vallen. Voorwaarden voor hervestiging is dat de kassen en de aanduiding 'glastuinbouw' verwijderd moeten worden. Eveneens dient het bouwvlak verkleind te worden tot de resterende bedrijfsbebouwing, aangezien er geen bedrijfsbebouwing aanwezig is, wordt het bouwvlak van de agrarische bestemming verwijderd. Om de voormalige bedrijfswoning blijft het bouwvlak wel behouden.

Tijdens de bestemmingswijziging zal eveneens de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Zandstraat 48a omgezet worden in een burgerwoning. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar wonen.

Het perceel Sint Antoniestraat 35 maakt onderdeel uit van het bouwvlak van het noordelijk gelegen glastuinbouwbedrijf. Dit betekent dat het bouwvlak gesplitst dient te worden om de mogelijkheid te creëren twee solitaire glastuinbouwbedrijven met een bedrijfswoning te realiseren. Deze splitsing kan niet gerealiseerd worden door een wijzigingsbevoegdheid.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische regeling ten behoeve van de splitsing van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van het glastuinbouwbedrijf inclusief bedrijfswoning op het perceel Sint Antoniestraat 35, evenals de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het wegbestemmen van de agrarische bouwmogelijkheden op het perceel Zandstraat 48a. Ook de aanduiding 'glastuinbouw' wordt van het perceel Zandstraat 48a verwijderd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Sint Antoniestraat 35, Tuil

Het perceel Sint Antoniestraat 35 ligt ten noorden van de kern Tuil, centraal in het glastuinbouwgebied. Het perceel is gesitueerd in zowel het provinciale als gemeentelijke glastuinbouwcluster. In dit gebied zijn voornamelijk glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen gelegen, eveneens liggen diverse burgerwoningen in de nabijheid.



Begrenzing en globale ligging Sint Antoniestraat 35, Tuil (Globespotter 2015)

Zandstraat 48, Opijnen

Het perceel Zandstraat 48a ligt ten oosten van de kern Opijnen. De Zandstraat betreft een lint tussen de kern Opijnen en Ophemert en kent een grote afwisseling tussen agrarische bedrijven en woningen. Het perceel Zandstraat 48a is zowel gelegen buiten het gemeentelijk als provinciale glastuinbouwcluster.



Begrenzing en globale ligging Zandstraat 48a, Opijnen (Globespotter)

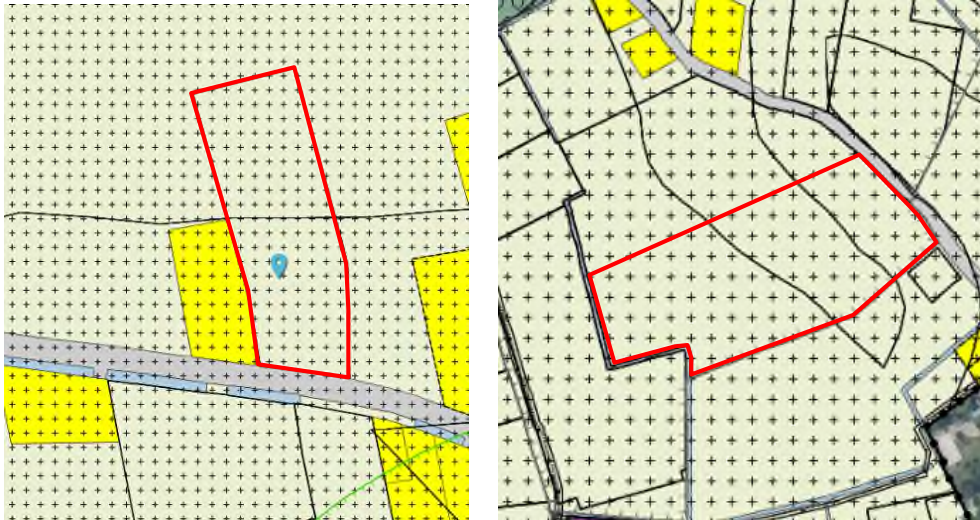
De percelen zijn gelegen aan respectievelijk de Zandstraat en de Sint Antoniestraat, deze wegen dienen tevens als ontsluitingswegen van de plangebieden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2014 gewijzigd vastgesteld. Voor de plangebieden zijn in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen voorzien:

- de enkelbestemming 'Agrarisch'
- de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'
- de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3'
- de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal - stroomrug'
- de gebiedsaanduiding 'overige zone – regionaal cluster glastuinbouw'
- de functieaanduiding 'glastuinbouw'

De voorgenomen ontwikkeling sluit niet aan op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan wordt, gezien de ligging van de plangebieden in het glastuinbouwgebied, aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' links Zandstraat 48a en rechts de Sint Antoniestraat 35

Zoals in paragraaf 1.1 beschreven is, bestaat er in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' de mogelijkheid om de hervestiging van glastuinbouw en de wijziging naar wonen middels een wijzigingsbevoegdheid te realiseren. Echter voor het splitsen van het perceel ten behoeve van de toevoeging van een solitair bedrijf en tevens een nieuwe bedrijfswoning, biedt het vigerende bestemmingsplan te weinig mogelijkheden. Wel worden de voorwaarden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

3.7.6 Hervestiging glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijziging ten behoeve van de verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Verplaatsing is uitsluitend toegestaan naar de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.*
- b. *De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen mag niet minder bedragen dan 50 m.*
- c. *De afstand tot omliggende dagrecreatieve voorzieningen mag niet minder bedragen dan 25 m.*
- d. *De bestaande kassen dienen gesloopt te worden.*
- e. *De aanduiding 'glastuinbouw' van de bestaande locatie te dient worden verwijderd.*
- f. *Het bouwvlak van de bestaande locatie wordt verkleind tot de resterende bedrijfsbouw.*

- g. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.*

Wijzigingsbevoegdheid 'Buitengebied Neerijnen' hervestiging glastuinbouwbedrijf

Het glastuinbouwbedrijf vestigt zich binnen het regionaal cluster glastuinbouw. De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen bedraagt niet minder dan 50 meter. De afstand tot een dagrecreatieve voorziening bedraagt niet minder dan 25 meter. De kassen op de huidige locatie (Zandstraat 48) worden gesloopt. Op deze locatie is wordt eveneens de aanduiding 'glastuinbouw' en het bouwvlak verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch herbestemd als burgerwoning.

3.7.7 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.*
- b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
- c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.*
- d. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.*
- e. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².*
- f. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.*
- g. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.*
- h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.*
- i. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.*
- j. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.*

Wijzigingsbevoegdheid 'Buitengebied Neerijnen' wijziging naar wonen

De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd, agrarisch hergebruik was niet meer mogelijk. De voormalige bedrijfswoning, welke gehandhaafd blijft wordt planologisch bestemd als burgerwoning. Aangezien dit enkel het planologisch herbestemmen betreft, worden de nabijgelegen agrarische bedrijven niet extra beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden als in de bestaande situatie. Ook kan op basis van de huidige situatie gesteld worden dat er een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat aanwezig is. Er wordt geen extra woning mogelijk gemaakt, het oppervlakte

aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt minder dan 100 m². De woning past dusdanig in het landschap, dat een extra landschappelijke inpassing niet aan de orde is. De woning voldoet aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

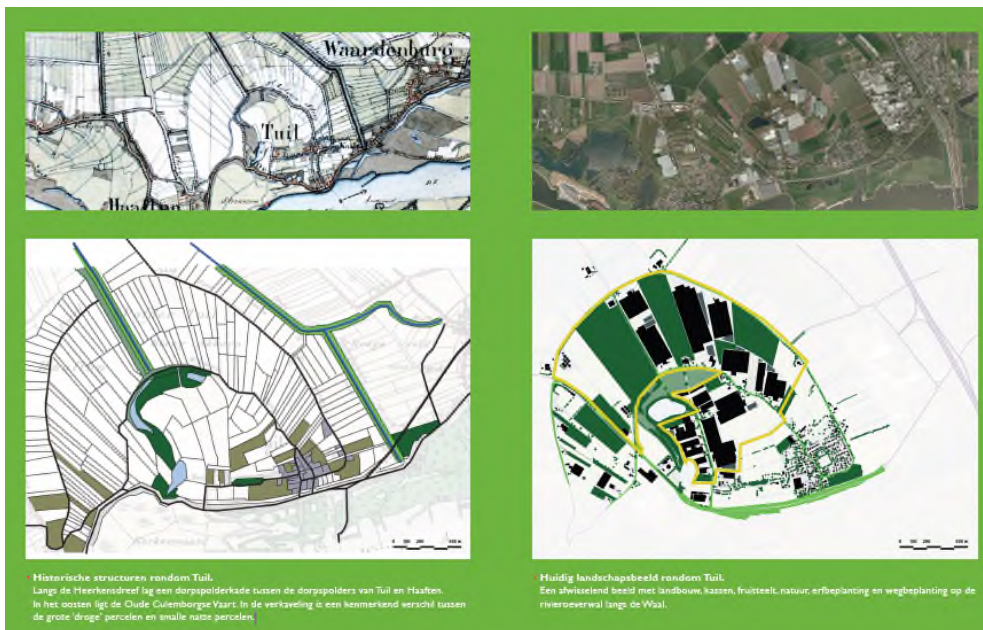
2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Tuil

Algemeen

Tuil ligt met Haaften en Hellouw in de kernenreeks langs de Waal en maakte voor 1978 onderdeel uit van de gemeente Haaften. In tegenstelling tot Haaften en Hellouw is Tuil niet als een typisch dijkdorp ontstaan. Het dorp ligt ten opzichte van de Waal bandijk duidelijk landinwaarts, mede als gevolg van de aanleg van de spoorbrug over de Waal. De nabijheid van het oorspronkelijke veer naar Zaltbommel heeft in het verleden duidelijke vestigingsvoorwaarden geschapen. De drie kernen binnen de voormalige gemeente Haaften zijn onderling verbonden door de in oost-westrichting door het gebied lopende Waalbandijk en de provinciale weg N830. Bij Tuil vallen deze verbindingswegen samen. Ondanks de kleine omvang van het dorp, had Tuil al vroeg een eigen kerk. Hierdoor was Tuil hoofdplaats van de Ring van Tuil in de hervormde classis Bommel. De kerken van Gameren, Haaften, Hellouw en Nieuwaal waren dochterkerken van de kerk van Tuil.



Landschap Sint Antoniestraat te Tuil (Bron: Masterplan)

De ontginningsgeschiedenis van het gebied

Van oudsher vond de ontginning van het rivierengebied plaats vanaf de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen. Op deze hoger gelegen zandige gronden werden akkers en boomgaarden aangelegd. De oudste ontginningen bestaan uit onregelmatig gevormde kavels (kromakkers) ten zuiden van de huidige Buitenweg. Het gebied ten noorden van deze weg heeft een waaiervormig verkavelingspatroon van bijna parallelle sloten in oostelijke, noordelijke en noordwestelijke richting.

De bewoning van het landschap

De historische dorpsstructuur van Tuil is van oudsher gegroeid langs twee parallelle straten (Langstraat en Sint Antonie Steeg-Kortestraat), die haaks op de rivier landinwaarts lopen en vorkvormig aaneensluiten. Ter plaatse van de rivier eindigden de dorpsstraten bij het veer naar Zaltbommel. Dwars op deze langgerekte topstructuur is een historische lijn zichtbaar die van het voormalige kasteel Den Est, via de oude dorpskern, naar het kasteel Nieuw Klingenberg ten oosten van het dorp loopt. Rond Tuil hebben in het verleden drie verschillende kastelen gestaan (Nieuw Klingenberg, Bleijenburg en Den Est). De karakteristieke dorpsstructuur van Tuil werd kort na 1866 aangetast door de verlegging van de Waaldijk. In de periode na 1850 vond er in Tuil nauwelijks uitbreiding van bebouwing plaats. Hierdoor heeft de dorpskern een kleinschalig en dorps karakter en heeft het een groen en agrarisch buitengebied. In dit agrarische buitengebied rondom de dorpskern van Tuil ontwikkelde zich de afgelopen decennia voornamelijk tuinbouw (fruitteelt en glastuinbouw).¹



Historische ontwikkeling van glastuinbouw en fruitteelt in Tuil in de afgelopen decennia (Bron: Masterplan)

¹ Bron: Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est, januari 2011

2.1.2 Opijnen

De ontstaansgeschiedenis van Opijnen is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dicht bij de rivier gelegen zandige gronden (oevergronden) en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden). De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de zogeheten oeverwallen, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken.

Tijdens de late Middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Met het ontstaan van de dijken werd ook de ontginning van de komgronden mogelijk, waardoor er sterke veranderingen binnen het agrarisch systeem plaats hadden.

Na de bedijking heeft Opijnen zich hoofdzakelijk ontwikkeld als een straatnederzetting langs de Zandstraat/Oude Zandstraat/Stoepstraat en de Pastoriestraat. Een eigenlijke dorpskern heeft Opijnen nooit gehad. In de periode 1850-1940 vond enkel uitbreiding plaats langs de bestaande wegen als uitbreiding of als verdichting van het lineaire patroon, zoals de Zandstraat.



Bestaande situatie Sint Antoniestraat 35 Tuil



Bestaande situatie Zandstraat 48a Opijnen

2.2 Bestaande situatie

De plangebieden liggen in de gemeente Neerijnen. De ontwikkellocatie Sint Antoniestraat is gelegen ten noorden van de kern Tuil. De Sint Antoniestraat loopt vanuit de kern Tuil richting het noorden door het glastuinbouwgebied, waarna de Sint Antoniestraat overgaat in de Buitenweg. De Graaf Reinaldsweg, de provinciale weg N830 ligt ten zuiden van het plangebied. De locatie Zandstraat 48a ligt ten oosten van de kern Opijnen. De Zandstraat is één van de historische linten van de kern Opijnen. In de nabijheid van Opijnen liggen geen rijks- of provinciale wegen. Ontsluiting vindt hier veelal plaats via de Zandstraat en de Waalbandijk.

Het plangebied Sint Antoniestraat 35 wordt in de huidige situatie gebruikt als akkerland. Direct ten zuiden en oosten is een sloot gelegen, ten westen loopt een watergang. Het plangebied wordt voor een groot gedeelte omgeven door andere glastuinbouwbedrijven. Ten zuiden wordt het gebied gekenmerkt door een open karakter richting de kern Tuil. Langs de Sint Antoniestraat staan diverse bomen, deze bomen vormen geen belemmering voor het open karakter.

Op het perceel Zandstraat 48a is een voormalige agrarische glastuinbedrijf aanwezig. Naast de glasopstallen is op het perceel ook een agrarische bedrijfswoning aanwezig. De omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bedrijfsgebouwen en diverse (bedrijfs)woningen.

Volgens de Omgevingsverordening van Gelderland ligt het plangebied Sint Antoniestraat binnen de begrenzing van het gemeentelijke en provinciale cluster glastuinbouw. In dit cluster, ook wel het glastuinontwikkelingsgebied genoemd, wordt ruimte geboden voor de nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. De glasopstallen van het perceel Zandstraat 48a liggen buiten de beide clusters.

De bestaande situatie van beide percelen is op nevenstaande pagina weergegeven.

2.3 Toekomstige situatie

Het plangebied aan de Sint Antoniestraat 35 zal transformeren van akkerland naar glastuinbouw. Het perceel Sint Antoniestraat zal gesplitst worden, zodat de mogelijkheid ontstaat voor een nieuw solitair glastuinbouwbedrijf, waarbij de bouw van een bedrijfswoning eveneens wordt toegestaan.

Op het perceel worden kassen en diens voorzieningen gerealiseerd in twee fasen. De eerste fase betreft de nieuwbouw van kassen met een oppervlakte van 38.880 m². Eveneens worden diverse voorzieningen ten behoeve van de glastuinbouw gerealiseerd, waaronder bijvoorbeeld een waterbassin. Dit waterbassin dient als waterberging en gietwatervoorziening voor de kassen. De voorzieningen worden aan de voorzijde van het perceel gesitueerd. In de eerste fase wordt ook de bedrijfswoning gerealiseerd. Voor de mogelijkheden van het bedrijfsgebouw wordt aangehaakt op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Deze regels worden overgenomen in de re-

gelset behorende bij dit plan. Fase 2 bestaat uit de aanleg van 17.360 m² kassen, deze worden gesitueerd aan de achterzijde van het perceel.

De parkeerbehoefte zal in zijn geheel op eigen terrein opgevangen worden.

Op de locatie Zandstraat 48a vindt ook een ingrijpende aanpassing plaats. De glasopstallen achter de bedrijfswoning worden verwijderd en getransformeerd tot agrarische gronden. De aanduiding 'glastuinbouw' zal van het perceel verdwijnen. Tevens wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het agrarische bouwvlak op het perceel zal verdwijnen en er zal een nieuw, maar kleiner bouwvlak worden opgenomen voor de woning.

In onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht op de bestemmingsplanbepalingen voor het buitengebied van Neerijnen (bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen').



Toekomstige situatie Sint Antoniestraat 35 (Bron: de heer Mans)

Landschappelijk inpassing

Door CroonenBuro5 is op 2 mei een landschappelijke inpassing voor het perceel Sint Antoniestraat 35 opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaand is dit rapport samengevat.

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met relevant ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden vanuit de omgeving, wordt op diverse plaatsen in dit bestemmingsplan behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening met deze aspecten. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt de voorgenomen uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf door middel van een bloemrijk grasland en natuurvriendelijke oevers landschappelijk ingepast.

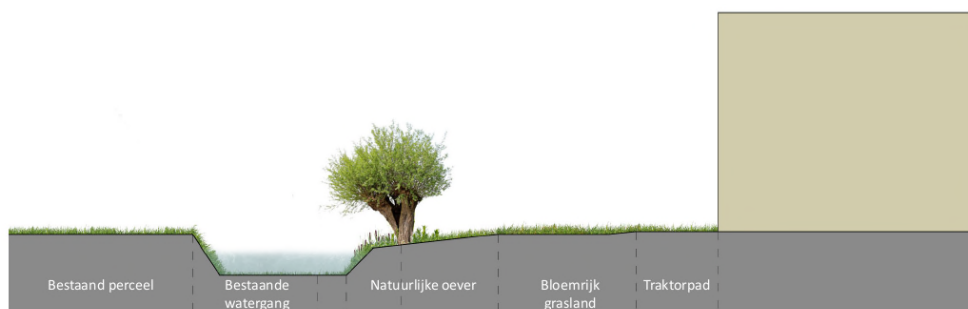


Landschappelijke inpassing

Aan de zuidelijke zijde van het perceel Sint Antoniestraat 35 wordt een natuurlijke oever gerealiseerd, op deze oever worden tevens diverse knotwilgen aangelegd. Deze knotwilgen vormen zo een natuurlijke overgang tussen het glastuinbouwgebied en de kern Tuil. Aansluitend op de natuurvriendelijke oever, tussen de oever en de bebouwing wordt een bloemrijk grasland aangelegd.

Onder een natuurvriendelijke oever wordt het volgende verstaan: een oever in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud langs een waterloop. Waar de begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna heeft deze oever een hoge ecologische waarde. Het bloemrijke grasland bestaat uit een grasland met verschillende soorten planten en zorgt voor een natuurlijke en kleurrijke uitstraling.

De oppervlakte van de natuurlijke oever en van het bloemrijk grasland zijn beide 2075 m². Op de natuurlijke oever worden 65 knotwilgen geschakeld geplaatst. In zijn totaliteit wordt er een landschappelijke inpassing van circa 4.150 m² gerealiseerd, welke zoals eerder genoemd een natuurlijke overgang vormt tussen de kern Tuil en het glastuinbouwcluster.



Dwarsdoorsnede landschappelijke inpassing

Verkeer en parkeren

Het plangebied aan de Sint Antoniestraat wordt rechtstreeks ontsloten op de Sint Antoniestraat. Deze weg vormt een toegangsweg tot Tuil en volstaat derhalve goed als ontsluiting voor auto's. Voor vrachtwagens geldt een andere situatie. Aangezien vrachtverkeer door de kern Tuil verboden is, dient het vrachtverkeer in noordelijke richting ontsloten te worden, om daarna over te gaan op de Heerkensdreef of Bouwing.

Het plan beoogt de realisatie van een glastuinbouwcomplex en een bedrijfswoning aan de Sint Antoniestraat. De gemeente Neerijnen hanteert als parkeernorm, dat voor elke woning in twee parkeerplaatsen wordt voorzien. Het parkeren van zowel de burgerwoning als voor het glastuinbouwcomplex zal op eigen terrein worden opgelost. Omdat het om een ruim perceel gaat, zijn hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig.

Bij het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning vindt geen feitelijke verandering plaats. Ter plaatse blijft één woning aanwezig. De ontsluiting zal nog steeds plaatsvinden via de Zandstraat.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied/projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggende ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is op 24 september 2014 vastgesteld en kent nog een tweetal actualisaties. Deze actualisaties zijn net als de Omgevingsvisie op 8 juli en 11 november 2015.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De provincie Gelderland heeft de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te behoren. Er wordt daarom een versterking en innovatie in onder andere de glastuinbouwsector geambieerd.

De provincie Gelderland richt zich onder andere op concentratie binnen glastuinbouwontwikkelingsgebieden. En hanteert hierbij het volgende standpunt:

De provincie Gelderland onderscheidt in het ruimtelijk glastuinbouwbeleid regionale clusters glastuinbouw die primair bestemd zijn voor de regionale behoefte aan bedrijfsverplaatsing. In een regionaal cluster mogen nieuwe bouwblokken voor hervestiging van een glastuinbouwbedrijf worden uitgegeven.

Omwille van de concentratie van de glastuinbouw binnen Gelderland stelt de provincie Gelderland bij hervestiging in glastuinbouwontwikkelingsgebieden of regionale clusters glastuinbouw de voorwaarde dat de glasopstanden op de vertreklocatie worden verwijderd en dat de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf op de vertreklocatie planologisch onmogelijk wordt gemaakt. Bij verplaatsing binnen een regionaal cluster glastuinbouw behoeft de glastuinbouwbestemming op de vertreklocatie niet te worden gewijzigd. Daarnaast worden de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt buiten de glastuinbouwontwikkelingsgebieden en de regionale clusters.

Tot slot is in de omgevingsverordening Gelderland vastgelegd dat in een bestemmingsplan aan de in de (reserve) glastuinbouwontwikkelingsgebieden dan wel de regionale clusters glastuinbouw vrijgekomen percelen, geen bestemmingen worden gegeven die de glastuinbouwontwikkeling op termijn kunnen belemmeren.



Provinciale begrenzing regionaal cluster glastuinbouw (bron: Omgevingsverordening Gelderland)



Gemeentelijke begrenzing regionaal cluster glastuinbouw (bron: Bestemmingsplan Buitengebied)

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

Relevantie voor het plangebied

Het initiatief betreft de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf op het perceel Sint Antoniestraat 35, welke gelegen is binnen het door de provincie Gelderland aangewezen regionale cluster glastuinbouw. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' is ook een gemeentelijk cluster glastuinbouw opgenomen. Het perceel Sint Antoniestraat 35 ligt eveneens binnen dit gemeentelijke glastuinbouwcluster.

Nieuwvestiging binnen het cluster is alleen mogelijk indien het hervestiging betreft. De initiatiefnemer is ook in bezit van Zandstraat 48a te Opijnen. Deze locatie ligt buiten het regionale cluster glastuinbouw. Om de vestiging op het perceel Sint Antoniestraat 35 mogelijk te maken worden de glasopstallen van Zandstraat 48a gesloopt en wordt de aanduiding 'glastuinbouw' verwijderd. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Gesteld kan worden dat het perceel Sint Antoniestraat 35 een hervestiging van het glastuinbouwbedrijf betreft, wat voorheen gevestigd was op Zandstraat 48a. Daarnaast wordt ook een bedrijfswoning gerealiseerd op het perceel.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Relevantie voor het plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van en glastuinbouwbedrijf binnen het door de provincie aangewezen regionaal cluster glastuinbouw. Daarmee vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die het meest de voorkeur geniet binnen de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in paragraaf 3.2 reeds is verduidelijkt, is de locatie Sint Antoniestraat 35 uitermate geschikt voor de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf (indien voldaan wordt aan diverse criteria) en wordt ook reeds aangemoedigd vanuit het provinciaal beleid. Bij de vestiging van het glastuinbouwbedrijf zal ook een bedrijfswoning toegevoegd worden. Het betreft hier een dusdanig kleine ontwikkeling dat de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking niet op van toepassing is.

3.3 Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3.1 Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est

In januari 2011 heeft de gemeente Neerijnen een Masterplan Glastuinbouw voor Tuil en Est opgesteld. De uitwerking is gemaakt in samenhang met het waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en LTO-Noord. Dit resulteerde in het 'Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est', welke is vastgesteld op 27 januari 2011.

Het Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est ambieert om een integrale visie te schetsen waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Kwaliteit ontstaat door efficiency, schoonheid en duurzaamheid. Het Masterplan verkent de ruimtelijke consequenties van een ontwikkeling met meer glastuinbouw

In Tuil is wel sprake van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor glastuinbouw binnen het cluster. De uitbreidingsmogelijkheden kunnen in Tuil zelfs leiden tot een forse toename van het oppervlak glas, waardoor ingrepen in de infrastructuur en waterstructuur hier noodzakelijk zijn. Voor de ontsluiting van de bedrijven langs de Sint Antoniestraat wordt de weg aangepast. Dit zal gebeuren met inhaalstroken en plaatselijk met verbreding. Daarnaast moet ook gekeken worden naar mogelijkheden om de berm te versterken.

Om wateroverlast te voorkomen dient bij het bouwen of uitbreiden van een kas aanvullende waterberging geregeld te worden. Dit kan door aanleg van open water of door compensatie in een silo of bassin.

De kassen en bedrijfsgebouwen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Wenselijk is om gebouwen te maken:

- Waarin uitdrukking wordt gegeven aan wat er geteeld wordt. Zicht op de teelt is wenselijk voor een begrip voor de glastuinbouw. Dit betekent dat transparante gevels gewenst zijn waardoor zicht mogelijk is. Wanneer noordgevels toch niet transparant kunnen zijn, verken dan de mogelijkheid om ze geschikt te maken voor klimmende beplanting aan de noordgevel.
- Waarin de menselijke onderdelen duidelijk zichtbaar zijn. Dat wil zeggen: personeelsruimtes, kantoorruimtes en de werkplekken waar bijvoorbeeld gesorteerd wordt, maken een aanzicht levendig. Laat de mensen zien.
- Waar zorgvuldige materialen worden toegepast die duurzaam zijn, passen bij de glastuinbouw of een uitgesproken natuurlijk uitstraling hebben (baksteen, hout). Persoonlijke uitdrukking in vormen zijn mogelijk mits hoogwaardig en zorgvuldig uitgewerkt.
- Zet de kassen met de voeten in het groen. Laat de natuur rond de gebouwen spreken met groene bermen en natuurlijke oevers van sloten.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied Sint Antoniestraat is gelegen binnen het glastuinbouwgebied van Tuil. In het plan wordt rekening gehouden met onder andere de extra opvang van water door

gebruik te maken van een collectieve waterberging. Aan de voorzijde van het plangebied worden de personeelsruimten gerealiseerd, zodat er een interactie ontstaat met de omgeving. Bij de bouw van de kassen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast wordt het perceel landelijk ingepast zodat de gronden rond de kassen een groene uitstraling krijgen.

3.3.2 Woonvisie Neerijnen 2012 – 2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd.

De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

- 1 Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
- 2 Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
- 3 Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
- 4 Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen. De regio staat een maximum aantal woningbouwaantallen in harde/zachte plancapaciteit toe. Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben. Deze plancapaciteit is reeds benut.

De kern Tuil kent echter een overcapaciteit, wat verdere niet geplande nieuwbouw bijna niet mogelijk maakt. In voorliggend plan wordt in het buitengebied van de kern Tuil voorzien in de toevoeging van één bedrijfswoning. De Woonvisie 2012 – 2020 gaat niet specifiek in op het toevoegen van een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen' is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een eerste bedrijfswoning op een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk te maken.

Uit de woonvisie blijkt ook dat de gemeente Neerijnen in diverse kernen wil meewerken aan incidentele woningbouw, mits deze past binnen de behoefte en ruimtelijk goed inpasbaar is. In de kern Tuil spreekt de gemeente deze ambitie niet uit, echter is hier sprake van een dusdanig kleine en daarnaast zeer specifieke toevoeging, namelijk van één woning in het glastuinbouwcluster. Aangezien glastuinbouwbedrijven zich dienen te vestigen in het glastuinbouwcluster en de bedrijfswoning nodig is bij de bedrijfsvoering gaan we ervanuit dat het onderliggende initiatief past in de Woonvisie. Daarnaast heeft de wethouder van Neerijnen toegezegd een woning vrij te maken voor onderhavig initiatief. Tevens sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap. Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit het verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen deelgebieden worden onderscheiden: landschapsembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar de zuidwestzijde van Tuil onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven. In de twee landschapsembles met een relatief hoge dynamiek gebeurt veel en snel. Ondernemers in bijvoorbeeld glastuinbouw of distributie zien hier kans de goede ontsluiting te benutten. Er moet dan wel worden gewaakt voor een verrommeling van het landschap.

In het LOP is de ambitie van de regio omschreven. Een van de ambities is om de glastuinbouw te herstructureren en concentreren in de Bommelerwaard en Tuil. De nieuwbouw van het glastuinbouwbedrijf sluit aan bij het uitgangspunten van het LOP. De nieuwbouw van glastuinbouw vraagt echter wel aandacht voor een groene aankleding. Door middel van landschappelijke inpassing zal hieraan voldaan worden, dit landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als bijlage.

3.3.4 Welstandsbeleid 2012

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota van Neerijnen, welke is vastgesteld op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd.

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving

van de inwoners. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving.

Door de veelal grote maat en schaal van het landschap in de gemeente Neerijnen speelt de bebouwing een belangrijke rol in de karakteristiek van het landschap. Een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke implicaties van een bouwplan tegen het licht van het omringende landschap is daarom van belang.

De ontwikkelingen in het buitengebied, zoals nieuwe grote schuren en glastuinbouw, staan vaak op gespannen voet met het gewaardeerde open, karakteristieke landschap van gemeente Neerijnen. Door de veelal grote maat wordt de kenmerkende openheid van het landschap aangetast. Bij nieuwbouw is het wenselijk hier zorgvuldig mee om te gaan.

Relevantie voor het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. In het welstandsbeleid van de gemeente Neerijnen blijkt dat de realisatie van een glastuinbouwgebied een groot impact heeft. Gesteld kan worden dat het initiatief gelegen is in het provinciaal en gemeentelijk glastuinbouwcluster en dus is aangewezen als uitbreidingsgebied van glastuinbouwbedrijven. Om een goede overgang te creëren tussen de kern Tuil en het glastuinbouwbedrijf zal het plangebied Sint Antoniestraat 35 landschappelijk ingepast worden. Door het plangebied landschappelijk in te passen is aangetoond dat zorgvuldig is omgegaan met de inpassing van het glastuinbouwbedrijf. Eveneens is rekening gehouden met de eis uit het welstandsbeleid.

Ook de te realiseren bedrijfswoning dient te voldoen aan de gestelde eisen (voor bebouwing in het buitengebied) in het welstandsbeleid van de gemeente Neerijnen.

3.4 Conclusies beleidstoets

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het vigerende beleid op rijks- regionaal/provinciaal en gemeentelijk niveau. Gesteld dient te worden dat het gemeentelijke glastuinbouwcluster afwijkt van het provinciale glastuinbouwcluster. Tussen de gemeente en de provincie heeft hierover afstemming plaatsgevonden.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Antea Group is op 6 april 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel Sint Antoniestraat 35 en in december 2016 voor het perceel Zandstraat 48a. De rapportages hiervan zijn als bijlagen bij deze toelichtingen opgenomen. De ontwikkeling Sint Antoniestraat 35 betreft de omvorming van akker- en grasland naar een glastuinbouwbedrijf. Op Zandstraat 48a vindt de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning plaats. De conclusies van de onderzoeken zijn als volgt.

Sint Antoniestraat 35

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium en minerale olie.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalten in de boven- en ondergrond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven wel aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Ter plaatse dient door de voormalige aanwezigheid van de boomgaard op het aangrenzende perceel de bovengrond te worden geanalyseerd op OCB (bestrijdingsmiddelen).

Daarnaast is op de locatie een puin en asfaltverharding aanwezig. Deze valt buiten de scope van het onderzoek.

Zandstraat 48a Opijnen

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PCB, koper, zink, cadmium en kwik aangetoond. In de aanvullende mengmonsters van de bovengrond op OCB's blijkt dat er lokaal een licht verhoogd gehalte aan Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin) is aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor de bovenste 0,25 m van de grond wordt aanvaard vanwege het aantreffen van licht verhoogde gehalten aan be-

strijdingsmiddelen. De vooraf opgesteld hypothese 'onverdachte locatie' voor het gehele locatie wordt verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten c.q. concentraties in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

In de eerder omschreven bodemonderzoek werden diverse vervolgonderzoeken voorgeschreven. Door Antea Group is op 15 augustus 2017 een vervolgonderzoek verricht. De gehele rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen, de conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707.

Grond

St. Antoniestraat 35 te Tuil

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB, nikkel, lood en kobalt zijn aangetoond.

Ter plaatse van het voormalige depot en verharding zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

Zandstraat 48a te Opijnen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB, koper, zink, nikkel, cadmium, kwik, lood, gamma-HCH, alfa-Endosulfan en DDE (som) zijn aangetoond.

In het puinpad ten westen van het woonhuis is geen asbest aangetoond.

Grondwater

Het grondwater aan de St. Antoniestraat 35 te Tuil bevat licht verhoogde concentraties aan barium en lokaal een licht verhoogde concentratie aan minerale olie.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor beide deellocaties wordt verworpen, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in zowel de boven- als de ondergrond.

In het opgeboorde materiaal ter plaatse van beide deellocaties is, met uitzondering van het puinpad, sporadisch puin aangetroffen. Conform de NEN 5707 (§ E.3.1) blijft de aanname 'onverdacht' zoals gesteld in het vooronderzoek van kracht omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten en geen asbesthoudend materiaal aanwezig is.

4.1.1 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden door Omgevingsdienst Rivierenland en de gemeente Neerijnen. Aangetoond is dat de aangetoonde concentraties geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voor het perceel Zandstraat 48a wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er is reeds sprake van een bestaande gevoelige functie, namelijk wonen, deze functie verandert in de toekomstige situatie niet. Gesteld kan worden dat de (bedrijfs)woning nu ook al beschermd is, verder akoestisch onderzoek hoeft derhalve niet verricht te worden.

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is een akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Sint Antoniestraat 35 te Tuil, gemeente Neerijnen verricht. Op deze locatie wordt de bouw van een (bedrijfs)woning mogelijk gemaakt. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is voor de Sint Antoniestraat (60 km/uur) geen sprake. Een woning is een geluidgevoelig gebouw en deze wordt gesitueerd binnen de onderzoekzone van de genoemde weg. De onderzoekzone is 250 meter aan weerszijde van de weg. Conform de Wet geluidhinder is bijgevoegd akoestisch onderzoek verricht.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woning vanwege de Sint Antoniestraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische beperkingen voor de bouw van de woning.

4.3 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied bij een zwaar ongeval met toxische stoffen op deze transportroutes. Het plangebied ligt echter buiten de

meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone.

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 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

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (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 stoffen (kunnen) 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 ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen

van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een (bedrijfs)woning en de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. In de verleende vergunning is reeds aangetoond dat de kassen voldoen aan de gestelde luchtkwaliteitseisen.

In het kader van de toevoeging van extra verkeer is een berekening door middel van de NIBM-tool gemaakt. Uit de berekening, zoals in onderstaande tabel is weergegeven, blijkt dat de toevoeging van extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen gevonden.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		26
Aandeel vrachtverkeer		23,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met

één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

4.5.2 Planvoornemen

Het plan bestaat uit een tweetal delen, namelijk het perceel Sint Antoniestraat 35 en Zandstraat 48a. Per perceel zal een afweging worden gemaakt op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Sint Antoniestraat 35

Het perceel Sint Antoniestraat 35 wordt ten behoeve van de realisatie van een solitair glastuinbouwbedrijf gesplitst. Naast de realisatie van een glastuinbouwbedrijf zal ook een bedrijfswoning gerealiseerd worden. Ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf worden kassen gerealiseerd, deze kassen behoren tot de milieucategorie 2. Voor kassen zonder verwarming alsmede voor kassen met gasverwarming geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter.

In het onderhavig bestemmingsplan is de afstand tot het nabijgelegen woonperceel gewaarborgd middels de situering en begrenzing van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het kassencomplex is voorzien op een afstand van minimaal 120 meter ten opzichte van het meest nabijgelegen woonperceel. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Gesteld kan worden dat de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning geen hinder ondervindt van het glastuinbouwbedrijf. Eveneens kan voor de bedrijfswoning geconcludeerd worden dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, aangezien de bedrijfswoning op ruime afstand ligt van omliggende bedrijven.

Zandstraat 48a

Op het perceel Zandstraat 48a wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning planologisch omgezet naar een burgerwoning. Een woning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Het meest nabije bedrijf is gelegen op circa 40 meter. Aangezien het betreffende bedrijf in categorie 2 van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' valt, geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter. Deze afstand is dusdanig dat de bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de toevoeging van de woning.

Ook omliggende bedrijven ondervinden geen extra hinder door de planologische herbestemming van de voormalige bedrijfswoning. In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning als gevoelige functie aangeduid, dit blijft in de toekomstige situatie als het een burgerwoning betreft hetzelfde. Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven geen extra hinder ondervinden van de planologische herbestemming. Er is dus geen sprake van een meer gevoelige functie, welke meer bescherming geniet, maar

van een gelijkblijvende situatie. Daarnaast zijn de bedrijven op een dusdanige afstand gelegen dat er geen sprake is van een belemmering.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan voor de percelen Zandstraat 48a en Sint Antoniestraat 35 geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid. Door Faunaconsult is in februari 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied Sint Antoniestraat 35. Deze rapportage is opgesteld ten tijden dat de Wet natuurbescherming nog niet was vastgesteld. De opgesteld quickscan is getoetst op de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.6.1 en 4.6.2.

Op het perceel Zandstraat 48a te Opijnen wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden de kassen gesloopt. Deze sloop heeft reeds (in overleg met de gemeente) plaatsgevonden. Op het perceel Zandstraat 48a zijn geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna te verwachten.

Door Antea Group is daarnaast op 25 april 2016 een onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage door middel van een Aeries berekening. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage, de conclusies staan beschreven in paragraaf 4.6.3 van onderhavige toelichting.

4.6.1 Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op circa 200 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders natuurnetwerk, met een kas en een weg tussen het plangebied en het NN

in. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 765 meter ten zuidoosten van het plangebied met onder meer de N830 en de Waalbandijk tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied in. Overige Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Vanwege de afstand en doordat het plangebied geen bijzondere of strenger beschermde soorten herbergt, is het niet te verwachten dat de plannen een negatief effect op de natuurwaarden van beschermde natuurgebieden en zullen hebben.

4.6.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of verwacht die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van het glastuinbouwbedrijf met de bijbehorende bedrijfswoning in het plangebied aan de Sint Antoniestraat. Er dient wel rekening gehouden te worden met broedvogels. Zo dient in het kader van de zorgplicht onder andere buiten de kwetsbare perioden (15 maart – 15 juli) gewerkt te worden.

4.6.3 Aeries berekening

Berekening resultaten

De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator versie 2015. Uit de berekening blijkt dat ondanks de korte afstand tot het N2000-gebied 'Rijntakken' de bijdrage van het glastuinbouwbedrijf, welke het bestemmingsplan mogelijk maakt op alle N2000-gebieden onder de drempelwaarde 0,05 mol/ha/jaar ligt.

Beschermde Natuurmonumenten

Binnen 10 kilometer zijn geen beschermde natuurmonumenten gelegen, die geen onderdeel uitmaken van een N2000-gebied. Deze zijn dan ook niet berekend.

Conclusie

Als gevolg van het glastuinbouwbedrijf, blijkt uit de berekening dat de stikstofdepositie bijdrage op de Natura 2000-gebieden in de beoogde situatie onder de 0,05 mol N/ha/jaar ligt. Dit betekent dat alle projecten (in dit geval het glastuinbouwbedrijf), die het bestemmingsplan mogelijk maakt, minder dan 0,05 mol N/ha/jaar veroorzaken. Het glastuinbouwbedrijf kan zich dus zonder meer vestigen op de nieuwe locatie en hiermee is de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect flora en fauna. Daarnaast kan gesteld worden dat de bijdrage stikstof van het glastuinbouwbedrijf onder de drempelwaarde 0,05 mol N/ha/jaar ligt, wat betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'stikstof' voor de vestiging van het glastuinbouwbedrijf.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Koers houden, kansen benutten'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

4.7.2 Locatiestudie

Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een vrijgekomen agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Zandstraat 48a en tevens de realisatie van een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning op de locatie Sint Antoniestraat 35.

Gesteld kan worden dat het aspect 'water' voor het perceel Zandstraat 48a niet relevant is. Het betreft hier het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze transformatie maakt eveneens de afname van het verhard oppervlakte, door de sloop van de kassen, op het perceel mogelijk. Vanuit het aspect 'water' geen belemmering te zien voor de omzetting van de voormalige agrarische woning naar een burgerwoning.

In het plangebied aan de Sint Antoniestraat wordt door onderstaand initiatief de bouw van een glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bouwwerken en bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Door deze ontwikkeling wordt extra verharding toegevoegd. Door deze toevoeging van verhard oppervlakte dient compensatie plaats te vinden. De initiatiefnemer heeft om aan de compensatie te voldoen gebruik gemaakt van de collectieve voorziening die een aantal tuinders in het gebied ontwikkelt hebben. Dit betekent dat er wateroppervlakte is aangekocht in een reeds gereserveerd wateropvanggebied. Door deze maatregel voldoet onderstaand initiatief aan de gestelde eis van compensatie.

4.7.3 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Daarnaast dient bij het planvoornemen de aan- en afvoerende functie van de watergang, die de westelijke begrenzing van het plangebied vormt, behouden te blijven. Hiervoor dient een beschermingszone van minimaal 4 meter in acht te worden gehouden welke gevrijwaard dient te blijven van bebouwing en/of beplanting.

4.7.4 Conclusie

Er bestaan voor de percelen Zandstraat 48a en Sint Antoniestraat 35 geen belemmeringen vanuit het 'water'. De situatie Zandstraat 48a verbetert en voor Sint Antoniestraat 35 wordt aan de watercompensatie voldaan door gebruikt te maken van een collectieve watervoorziening.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Neerijnen zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de kaart de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Voor het perceel Zandstraat 48a geldt zowel een gematigde als hoge archeologische verwachting, voor het perceel Sint Antoniestraat 35 bestaat het grotendeels uit een gematigde verwachting, maar ook deels uit een hoge archeologische verwachtingskans.

Op het perceel Sint Antoniestraat 35 vinden enkele bodemingrepen plaats. Wanneer deze oppervlakten, inclusief woningperceel bij elkaar worden opgeteld dan komt dat uit op ca 3155m². Daarnaast worden diverse poeren geplaatst en wordt de sloot verbreed. Deze maten blijven binnen de gestelde 5.000 m² en ook binnen de zone met als ondergrens 250 m² wordt de oppervlakte maat niet overschreden. De verstoring is deels dieper dan 0,5 m – mv.

Het waterbassin bestaat uit een oppervlakte van ruim 7.500 m², echter vindt ter plaatse van de bassin geen grondwerk dieper dan 0,5 meter plaats. Gesteld kan dus worden dat er sprake is van grondwerk van meer dan 5.000 m², echter niet dieper dan 0,5 m – mv. Geconcludeerd kan dus worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op het perceel Sint Antoniestraat 35.

Voor het perceel Zandstraat 48a kan gesteld worden dat het enkel het planologische herbestemmen en de sloop van de kassen betreft, er worden dus geen grondwerkzaamheden verricht welke aantasting zouden kunnen veroorzaken.

In de verbeelding, behorende bij dit plan wordt de dubbelbestemming overgenomen zoals in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' vigeert, zodat bij eventuele verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Neerijnen zijn de plangebieden niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied'. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Neerijnen.

5.1.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, kleinschalig kamperen en dagrecreatie. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en evenementen. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is tevens een glastuinbouw toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, bed and breakfast en paardenbakken. Daarnaast zijn algemene voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 5.000 m².

5.1.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels. In dit hoofdstuk is een regeling opgenomen om de 'Waarde – Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen of te laten vervallen. Ook kunnen de bestemmingen gewijzigd worden naar de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water'. In de overige regels is een regeling opgenomen omtrent voldoende parkeergelegenheid.

5.1.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijk

Na overleg tussen de gemeente Neerijnen en de initiatiefnemer is, aangezien er reeds een omgevingsvergunning voor de bouw van een kas verleend is, en er planologisch nagenoeg geen wijziging plaatsvindt, besloten het bestemmingsplan niet in vooroverleg te zenden naar de betreffende personen en instanties. Wel wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil & Zandstraat 48a, Opijnen' naar de instanties toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

6.2.1 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil & Zandstraat 48a, Opijnen' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 16 maart 2017 tot en met 27 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel heeft door Omgevingsdienst Rivierenland een beoordeling van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een wijziging van de paragraaf externe veiligheid, flora en fauna en bodem. De aanpassingen zijn in onderhavige toelichting verwerkt.

6.2.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil & Zandstraat 48a, Opijnen' in haar vergadering van 6 juli 2017 vastgesteld.