

06 MEI 2016

Legalexion  
Postbus 103  
5300 AC Zaltbommel

Bezoekadres  
Gamerschestraat 34  
Zaltbommel

T: 0418 - 577 580  
E: [info@legalexion.nl](mailto:info@legalexion.nl)  
I: [www.legalexion.nl](http://www.legalexion.nl)

Burgemeester en Wethouders van Neerijnen  
Postbus 30  
4180 BA WAARDENBURG

*behandeld door* : mr. A.G. van Keulen  
*ons kenmerk* : 13028/4  
*datum* : 4 mei 2016  
*uw kenmerk* : -  
*onderwerp* : Verzoek aanpassing bestemming (i.h.k.v. Veegplan Buitengebied Neerijnen) m.b.t. het perceel Veerstraat 6 Waardenburg

Geacht college,

Namens de heer M.W.A. Schrijver, wonende aan de Veerstraat 6 te Waardenburg, doe ik u hierbij toekomen verzoek tot aanpassing van het planologische regime ten behoeve van het aanwezige hoveniersbedrijf op voornoemd adres.

Voor de verdere inhoud en onderbouwing van dit verzoek zij verwezen naar bijgevoegd document ('Ruimtelijke onderbouwing', Legalexion, d.d. 29 april 2016).

Ten aanzien van dit perceel is er op 30 juli 2015 reeds een positief principe-besluit genomen. Wij begrepen dat deze ontwikkeling kan worden meegenomen in een zogenaamd 'Veegplan Buitengebied Neerijnen'.

Mocht uw college behoefte aan hebben een mondelinge toelichting of aanvullende informatie, zijn wij uiteraard bereid die te geven.

Hoogachtend,

  
mr. A.G. van Keulen

---

Bijlagen: Ruimtelijke onderbouwing, Legalexion, d.d. 29 april 2016

## Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. verzoek tot aanpassing van de bestemming voor de uitbreiding van het perceel  
Veerstraat 6 te Waardenburg, ten behoeve van een hoveniersbedrijf  
(via het 'Veegplan Buitengebied Neerijnen')



Zaltbommel, april 2016

### **Ruimtelijke Onderbouwing**

t.b.v. verzoek tot aanpassing van de bestemming voor de uitbreiding van het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg, ten behoeve van een hoveniersbedrijf (via het 'Veegplan Buitengebied Neerijnen')

*Opdrachtgever : Hoveniersbedrijf Schrijver*  
*Opgesteld door : Legalexion*  
*Opsteller : mr. A.G. van Keulen*  
*In coöperatie met : ir. A. Nienhuis (Nienhuis Landschapsarchitectuur, Zaltbommel)*  
*Datum : 29 april 2016*  
*Versie : 1*  
*Kenmerk : 13028/2*

## Inhoudsopgave

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 1.1 VERZOEK AANPASSING BESTEMMINGSPLAN.....                    | 4         |
| 1.2 PLAN / VERZOEK.....                                        | 4         |
| 1.3 AANLEIDING EN HISTORIE.....                                | 5         |
| 1.4 LEESWIJZER .....                                           | 5         |
| <b>2. ACTIVITEITEN HOVENIERSBEDRIJF SCHRIJVER .....</b>        | <b>6</b>  |
| 2.1 DIENSTEN.....                                              | 6         |
| 2.2 GEBOUWEN EN MATERIALEN .....                               | 6         |
| 2.3 TEELTACTIVITEITEN .....                                    | 6         |
| 2.4 INTENSITEIT GEBRUIK .....                                  | 6         |
| <b>3. RUIMTELIJK BELEID.....</b>                               | <b>8</b>  |
| 3.1 NATIONAAL BELEID .....                                     | 8         |
| 3.2 PROVINCIAAL BELEID .....                                   | 9         |
| 3.3 REGIONAAL BELEID .....                                     | 10        |
| 3.4 GEMEENTELIJK BELEID .....                                  | 11        |
| 3.4.1 BESTEMMINGSPLAN .....                                    | 11        |
| 3.4.2 BELEIDSVISIE NEERIJNEN.....                              | 11        |
| 3.4.3 VASTGESTELDE REPARATIEHERZIENING.....                    | 12        |
| 3.5 CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID .....                         | 13        |
| 4.1 VEERSTRAAT 6 IN RELATIE TOT HET OMLIGGENDE LANDSCHAP ..... | 14        |
| 4.2 INPASSING VEERSTRAAT 6.....                                | 17        |
| 4.3 NIEUWBOUW .....                                            | 18        |
| 4.4 CONCLUSIE.....                                             | 20        |
| <b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                   | <b>21</b> |
| 5.1 BEDRIJVEN EN ZONERING .....                                | 21        |
| 5.2 GELUID .....                                               | 21        |
| 5.3 WATER.....                                                 | 22        |
| 5.4 MELDING INGEVOLGE ACTIVITEITENBESLUIT .....                | 22        |
| 5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....                       | 22        |
| 5.5.1 ARCHEOLOGIE.....                                         | 22        |
| 5.5.2 CULTUURHISTORIE .....                                    | 23        |
| 5.6 CONCLUSIE.....                                             | 23        |
| <b>6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....</b>                     | <b>24</b> |
| 6.1 INLEIDING .....                                            | 24        |
| 6.2 ONDERBOUWING .....                                         | 24        |
| 6.3 VERZOEK.....                                               | 25        |

## 1. Inleiding

### 1.1 Verzoek aanpassing bestemmingsplan

Dit document bevat een ruimtelijke onderbouwing te behoeve van het verzoek tot aanpassing van de bestemming voor de uitbreiding van het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg, ten behoeve van een hoveniersbedrijf (via het 'Veegplan Buitengebied Neerijnen').

Op 9 juni 2015 is voor de inpassing van een hoveniersbedrijf op het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg reeds een principe-verzoek ingediend namens de heer Schrijver. Daarop is op 30 juli 2015 een positief besluit genomen.

Het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg heeft nu, ingevolge het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, reeds de bestemming 'Bedrijf' (ten behoeve van een hoveniersbedrijf). Dit betreft echter slechts het voorste deel van het woonperceel van de Veerstraat (en niet het achterliggende perceel waarop de hoveniersactiviteiten daadwerkelijk plaatsvinden).

Om alsnog ook op het overige en juiste deel van het perceel van Veerstraat 6 te Waardenburg de bedrijfsbestemming 'Hoveniersbedrijf' te krijgen, is op 9 juni 2015 betreffende principeverzoek ingediend.

De positieve beslissing op dit principe-verzoek d.d. 30 juli 2015 brengt met zich mee dat alsnog een planologische procedure doorlopen moet worden voor dit plan. In overleg met de gemeente Neerijnen is besloten om het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg mee te laten lopen met de procedure voor het 'Veegplan Buitengebied Neerijnen', welke binnenkort wordt opgestart.

Dit document dient ter onderbouwing van het verzoek om het bestemmingsplan (middels dat 'Veegplan') aan te passen voor het perceel Veerstraat 6. Het bevat grotendeels dezelfde inhoud als de onderbouwing van het principe-verzoek van 9 juni 2015.

Deze onderbouwing is opgesteld in samenwerking met Nienhuis Landschapsarchitectuur te Zaltbommel.

### 1.2 Plan / verzoek

Verzocht wordt om ook voor het overige deel van het perceel van de Veerstraat 6 te Waardenburg de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijven – specifiek 'Hoveniersbedrijf', alsmede een bouwmogelijkheid / bouwvlak op te nemen voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Een en ander conform de bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegde situatietekening (zie bijlage I), met daarop het nieuwbouwblok. Het betreft hier de percelen kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummers 112, 472 en 1267.

Het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan ziet, samengevat, op de volgende elementen:

- *Uitbreiding bestemming 'Bedrijf – specifiek Hoveniersbedrijf' (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Uitbreiding bouwvlak met circa 1.300 m<sup>2</sup> (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Aanvrager wenst bouwmogelijkheden te hebben van tenminste 350 m<sup>2</sup> ten behoeve van bedrijfsbebouwing. Het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' laat 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing direct toe voor het perceel Veerstraat 6. Vervolgens biedt artikel 6.3 nog de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing met 140% uit te breiden. De bebouwingsmogelijkheden lijken wat betreft de bedrijfsbebouwing daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan;*

- *Aanvrager gaat er daarbij vanuit dat de nu aangebouwde bebouwing (van circa 97 m<sup>2</sup>) gebruikt kan worden ten behoeve van privé-doeleinden. Artikel 6.2.4. sub b van de planregels bepaalt immers dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Ook die bebouwingsmogelijkheden lijken daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan.*

### **1.3 Aanleiding en historie**

De familie Schrijver heeft zich in 2008 gevestigd aan de Veerstraat 6 te Waardenburg, in de veronderstelling aldaar een hoveniersbedrijf te kunnen vestigen. Navraag bij de gemeente leerde destijds immers dat op genoemd perceel de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zou liggen. Ingevolge de 'Reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen', vastgesteld door de gemeente in 2006, was aan het perceel immers de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' toegekend. In zoverre klopt de aan de familie Schrijver verschaft informatie. Echter, de provincie onthield naderhand goedkeuring aan deze door de gemeente vastgestelde bestemming, omdat de toenmalige eigenaar de woning inmiddels als woonboerderij te koop aanbood en dus het initiatief om ter plaatse een agrarische bedrijf te beginnen niet zou uitvoeren.

Dat betekende dat ter plaatse niet de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' gold, maar andere bestemmingen. Op het perceel waarop de woning staat (kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummer 112) rustte destijds namelijk de bestemming 'Woondoeleinden'. Op de overige percelen van de Veerstraat 6 (namelijk die met de kadastrale nummers 472 en 1267) ligt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden Alc'. Op deze laatste percelen bevinden zich met name de activiteiten van het hoveniersbedrijf.

Intussen was de familie Schrijver overgegaan tot de koop van de locatie aan de Veerstraat. Daar gevestigd zag de familie Schrijver zich geconfronteerd met een bericht van de gemeente dat de vestiging van een hoveniersbedrijf in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Zoals opmerkt is de aanwezigheid van een hoveniersbedrijf voor een deel van het perceel inmiddels gelegaliseerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Onderhavige onderbouwing ziet op de aanpassing van het bestemmingsplan van het overige gedeelte van de gronden van Veerstraat 6 (namelijk de percelen met de kadastrale nummers 472 en 1267).

### **1.4 Leeswijzer**

Hierna, in hoofdstuk 2, wordt eerst een beschrijving gegeven van Hoveniersbedrijf Schrijver. Met name de werkzaamheden en activiteiten op het perceel zullen worden benoemd.

Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin zullen de diverse beleidsvisies (nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal) aan bod komen.

Hoofdstuk 4 onderbouwt de stedenbouwkundige en landelijke inpassing van het hoveniersbedrijf in relatie tot het omliggende gebied. Dit hoofdstuk bevat hoofdzakelijk de weergaven van de bevindingen van landschapsarchitect dhr. ir. A. Nienhuis.

In hoofdstuk 5 worden vervolgens, voor zover noodzakelijk, de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

Ten slotte bevat hoofdstuk 6 een samenvattende conclusie met de inhoud van het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Activiteiten Hoveniersbedrijf Schrijver**

Voor de beoordeling van de inpassing is het relevant te weten welke activiteiten Hoveniersbedrijf Schrijver ontplooit aan de Veerstraat 6 te Waardenburg. Daarbij wordt niet alleen stilgestaan bij de activiteiten (het gebruik) maar ook bij de nu op het perceel aanwezige gebouwen en materialen.

### **2.1 Diensten**

De diensten van Hoveniersbedrijf Schrijver bestaan hoofdzakelijk uit het aanleggen en onderhouden van tuinen, groen en parken. Het bedrijf werkt daarbij niet alleen voor particulieren, maar ook voor bedrijven en gemeentes (openbaar gebied).

Verder komt het voor dat Hoveniersbedrijf Schrijver wordt ingehuurd door aannemers van wegenbouw of groenprojecten, om als externe ingezet te worden voor genoemde werkzaamheden.

De betreffende werkzaamheden vinden (uiteraard) plaats op locatie.

Hoveniersbedrijf Schrijver biedt werk aan een tweetal fulltime employees: de eigenaar zelf en een jongere werknemer.

### **2.2 Gebouwen en materialen**

Met name het achterste deel van Veerstraat 6 wordt gebruikt voor het hoveniersbedrijf. Op dat perceel zijn de volgende objecten c.q. materialen aanwezig:

- Romney-loods met aanbouw (voor opslag en onderhoud materieel)
- Twee zeecontainers (voor opslag materialen en afval)
- Een loods (ten behoeve van stalling materieel)
- Een halfopen-loods ten behoeve van de opslag van hout en houtsnippers (op de tekening zoals opgenomen in paragraaf 4.3 aangeduid als 'houthok')
- Opslag zand (max. 5 m<sup>3</sup>)
- In de avond- en nachtperiode twee bestelwagens en twee aanhangers.

Wat betreft de zonder bouw-/omgevingsvergunning opgerichte bebouwing wordt opgemerkt dat Hoveniersbedrijf Schrijver het voornemen heeft om deze te vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing.

### **2.3 Teeltactiviteiten**

Een strook aan de noordelijke zijde van het perceel, aansluitend op het woonperceel, wordt voorts gebruikt voor de teelt van snijheesters. Het betreft hier het soort 'Sekka' (een bandwilg). Deze teelt betreft feitelijk en bedrijfseconomisch slechts een ondergeschikt onderdeel ten opzichte van de hoofdactiviteit.

### **2.4 Intensiteit gebruik**

Zoals reeds vermeld vinden de meeste activiteiten van Hoveniersbedrijf Schrijver plaats op de werklocatie en niet aan de Veerstraat 6. Dat is eigen aan de aard van een hoveniersbedrijf, en zeker bij een hoveniersbedrijf met een dergelijke geringe omvang. De locatie aan de Veerstraat 6 wordt enkel gebruikt ten behoeve van de opslag van wat materieel en goederen.

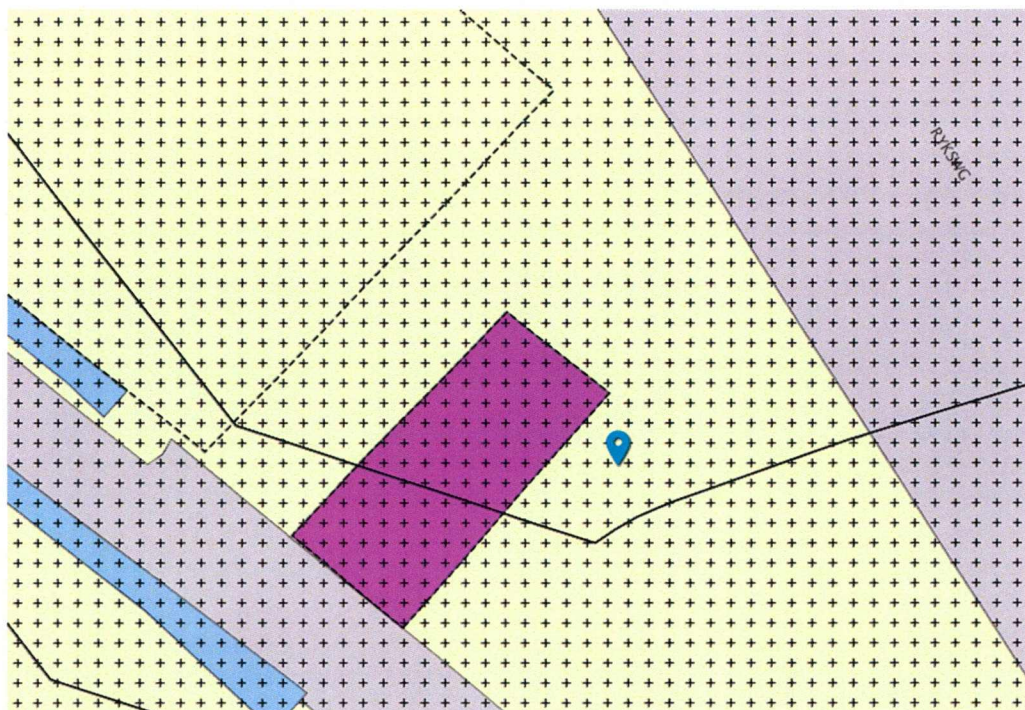
Gemiddeld vinden op het perceel zo'n 4 tot 6 verkeersbewegingen per dag plaats. Deze bestaan hoofdzakelijk uit het vertrek in de ochtend, en de terugkomst in de avond. Het is een incident dat overdag nog teruggekeerd wordt aan de Veerstraat, om wellicht materieel / gereedschap te brengen of te halen.

De volwaardigheid van een bedrijf wordt doorgaans afgemeten aan de hand van: a. de aard en omvang van de activiteiten en, b. de arbeidsbehoefte. Deze gegevens moeten uitwijzen dat de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is.

Met de hierboven beschreven activiteiten kan Hoveniersbedrijf Schrijver een volwaardig bedrijf exploiteren. De bedrijfsgegevens van de afgelopen jaren wijzen dat ook uit. Deze gegevens kunnen uiteraard worden overlegd.

### 3. Ruimtelijk beleid

Het gebruik van de gronden van Veerstraat 6 te Waardenburg ten behoeve van een hoveniersbedrijf, alsmede de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen op het perceel, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Althans voor zover geen betrekking hebbend op het perceel kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummers 112. Voor laatstbedoelde perceel is in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' (2014) immers wel een bedrijfsbestemming ten behoeve van een hoveniersbedrijf opgenomen.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' uit 2014 (Veerstraat 6)*

Voor de overige percelen blijft de vraag relevant of de ontwikkeling past binnen achtereenvolgens het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, om op goede gronden toe te kunnen komen aan een aanpassing van in dit geval het bestemmingsplan. Het feit dat er nu reeds een gedeeltelijke bedrijfsbestemming op het perceel ligt, mag overigens meewegen in de belangenafweging omtrent de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

#### 3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Vanuit het SVIR en het Barro geldt er geen bijzondere (waarde)aanduiding voor het gebied waar de Veerstraat 6 te Waardenburg in is gelegen, zoals bijvoorbeeld Ecologische Hoofdstructuur of iets dergelijks.

Vanwege de nabijheid van het perceel bij de Rijksweg A2 is getoetst aan de artikelen 2.7.2 en 2.7.3 van het Barro, alsmede aan artikel 3.1 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (het Barro), in verband met de aanwijzing van reserveringsgebieden rondom hoofdwegen. Uit voornoemde artikelen blijkt dat de A2 niet als zodanig is aangewezen.

Tevens is het noodzakelijk om te toetsen aan de duurzaamheidsladder van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Verwezen zij naar hetgeen daarover, hierna, in paragraaf 3.2 wordt opgemerkt.

### 3.2 Provinciaal beleid

Voor wat betreft het provinciaal beleid is gekeken naar de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

De provincie Gelderland heeft op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Onderdeel van deze omgevingsvisie is de zogenaamde 'ladder voor duurzaam ruimtegebruik'. Deze 'duurzaamheidsladder' is *'een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze'*.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de verordening en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. *Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?*
2. *Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?*
3. *Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?*
4. *Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.*
5. *Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.*
6. *Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.*

Ten aanzien van deze duurzaamheidsladder is het van belang op te merken dat deze vooral is bedoeld voor de zorgvuldige inpassing van verstedelijking in bestaand stedelijk en landelijk gebied. Het gaat om het optimaal benutten van ruimte in stedelijke gebieden en het niet onnodig gebruiken van landelijk gebied.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ladder niet moet voelen als 'keurslijf' maar als 'hulpmiddel', als richtinggevend instrument: *"De provincie wil nooit op voorhand initiatieven afwijzen. Wel wil de provincie dat ontwikkelingen in een bredere en juist integralere context worden afgewogen."*

Dat laatste is zeker ook van belang voor onderhavige inpassing van een hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg. De ladder is niet bedoeld om 'mechanisch' te gebruiken. Ieder initiatief vraagt om een eigen afweging. De duurzaamheidsladder wint aan relevantie naar mate de ingrijpendheid van het initiatief groter is. Het onderhavige initiatief ziet op het

gebruik van het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg t.b.v. een hoveniersbedrijf, met daarbij de inpassing van bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van in totaal circa 300 m<sup>2</sup>.

Daarbij komt dat de locatie Veerstraat 6 weliswaar binnen het plangebied 'Buitengebied' valt, echter 'materieel' eerder onderdeel uitmaakt van het 'rand'-stedelijke gebied. Gedoeld wordt op het feit dat er nu reeds sprake is van een bestaande woning met een 'woonbestemming' en de locatie met de achterzijde grenst aan het circa 8 meter hoge geluidsscherm van de A2. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd, op de achterzijde van het perceel, nabij het betreffende geluidsscherm.

Gelet op het feit dat het hier om een 'rand'-stedelijk gebied gaat, met een reeds aanwezige burgerwoning en een geluidsscherm van de A2, alsmede gelet op hetgeen hieronder (onder paragraaf 4) wordt opgemerkt, druist de ontwikkeling niet in tegen de uiteindelijke doelstelling van de duurzaamheidsladder, namelijk het optimaal benutten van ruimte in stedelijke gebieden en het niet onnodig gebruiken van landelijk gebied. Bovendien sluit de aanwezigheid van een hoveniersbedrijf beter aan bij dit 'rand'-stedelijke buitengebied, dan bijvoorbeeld bij een geheel binnenstedelijk(e) bedrijventerrein of een woongebied. Hoewel de behoefte aan het gebruik van de betreffende locatie uiteraard ook voortvloeit uit de bestaande eigendomssituatie, is er ook in objectievere zin sprake van een behoefte om het hoveniersbedrijf te vestigen in deze 'rand'-stedelijke gebieden. Dit soort locaties worden voor hoveniersbedrijven als meer passend ervaren dan de geheel binnenstedelijke percelen (op bedrijventerreinen en / of in woongebieden).

Gelet op de bestaande behoefte aan een hoveniersbedrijf op de betreffende locatie, alsmede op de bestaande 'rand'-stedelijke omgeving, en op de bestaande gebiedskwaliteiten (zie tevens hieronder, in paragraaf 4), vormt de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland geen belemmering voor de inpassing van het hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg.

Voorts valt de locatie (zoals het er naar uit ziet) op de kaart 'Water', behorend bij de Omgevingsverordening Gelderland, binnen het 'Grondwaterschermsgebied'.

Artikel 2.6.2.1 van de Omgevingsverordening Gelderland bepaalt met zoveel woorden dat grondwaterbeschermingsgebieden in een bestemmingsplan een bestemming krijgen die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming mogelijk maakt.

Gelet op de activiteiten van het hoveniersbedrijf is niet te verwachten dat een positieve bestemming een hoger risico vormt voor het grondwater.

### **3.3 Regionaal beleid**

Binnen het verband van de Regio Rivierenland hebben de betrokken gemeenten zoekzones landschappelijke versterking vastgelegd. In deze gebieden willen zij ruimte bieden aan landschappelijke versterking, door de toepassing van 'rood voor groen'-constructies. De gebieden kunnen echter alleen worden benut als daaraan een goed onderbouwd plan ten grondslag ligt, dat aantoonbaar bijdraagt aan de landschappelijke versterking.

Bij de landschappelijke versterking zet de Regio Rivierenland vooral in op het verbeteren van de herkenbaarheid én beleefbaarheid van het rivierenlandschap. Binnen zoekzones zou dan een bijdrage moeten worden geleverd aan het vergroten van de leesbaarheid van het landschap.

De locatie Veerstraat 6 te Waardenburg ligt echter niet binnen een dergelijke zoekzone.

Voorts hebben de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen in 2008 een regionaal Landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Dit plan is gericht op het versterken van de landschappelijke eenheid en kwaliteit, en op het bieden van ruimte aan bestaande bedrijven

en nieuwe ontwikkelingen. De landschapsvisie stelt dat het stromenlandschap van de drie gemeenten een groene parel in verstedelijkend Nederland is.

Waardenburg valt binnen het ensemble de 'Dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften'. Binnen de deelkaart 'Landschap en monumenten' wordt het gebied waarbinnen de Veerstraat 6 te Waardenburg is gelegen laag (laagst) gewaardeerd.

Uit regionaal oogpunt zijn er geen landschappelijke belemmeringen voor de vestiging van het hoveniersbedrijf op genoemde locatie.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is juridisch genormeerd in het bestemmingsplan. Tevens is relevant de Structuurvisie Neerijnen 2020 (4 januari 2020). Verder zal nog worden stilgestaan bij het zogenaamde 'Definitief ruimtelijk beleidskader' dat is opgesteld ten behoeve van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### **3.4.1 Bestemmingsplan**

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' rust op het perceel met de woning (kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummer 112) de bestemming 'Bedrijf' (specifiek voor het hoveniersbedrijf). Voor de overige percelen van de Veerstraat 6 (met de kadastrale nummers 472 en 1267) geldt de bestemming 'Agrarisch'. Op deze laatste percelen bevinden zich de activiteiten van het hoveniersbedrijf. Voor de laatstgenoemde percelen moet geconcludeerd worden dat het gebruik van het perceel Veerstraat 6 ten behoeve van een hoveniersbedrijf alsmede de realisatie van bedrijfsbebouwing in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is een planologische procedure noodzakelijk.

#### **3.4.2 Beleidsvisie Neerijnen**

Voor de beschrijving van de beleidsvisie van de gemeente Neerijnen is aangesloten bij de 'Visie Buitengebied Gemeente Neerijnen' van februari 2013 en het 'Definitief ruimtelijk beleidskader' (van 14 februari 2013: vierde concept). Deze beleidsdocumenten vormen mede de basis voor de vast te stellen 'Structuurvisie Neerijnen' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Deze documenten lijken de meest actuele uitgangspunten te bevatten van het toekomstige ruimtelijke beleid van het grondgebied van de gemeente Neerijnen en bieden daarmee ook houvast bij het bepalen van de functionele mogelijkheden van de diverse locaties. In de bespreking hieronder wordt, vanwege overlap, geen splitsing gemaakt tussen beide genoemde documenten.

Binnen het grondgebied van de gemeente Neerijnen komen vier verschillende landschapseenheden voor, elk met een eigen identiteit en unieke, gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteiten. Het betreft de 'rivieroeverwallen', de 'stroomruggen', de 'kleine open kommen' en de 'grote open kommen'.

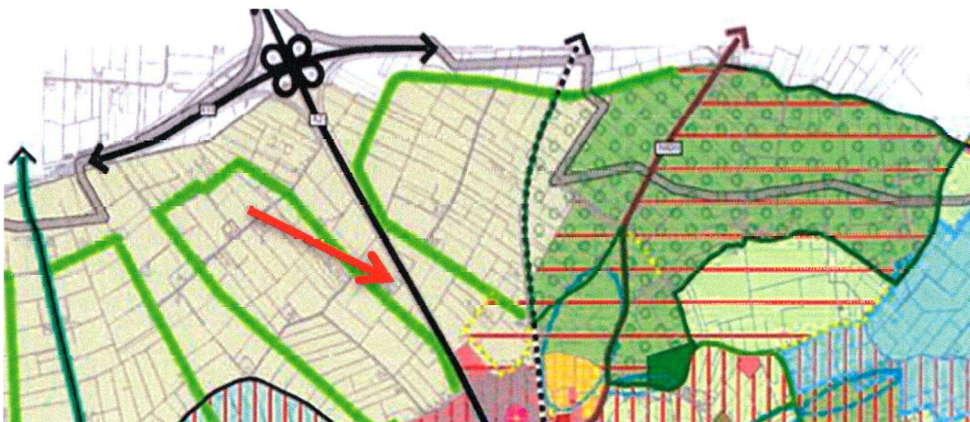
De Veerstraat 6 te Waardenburg valt binnen de zogenaamde 'grote open kommen'. De 'Visie Buitengebied' zegt over deze landschapseenheid het volgende:

*"Het kenmerk van de grootschalige kommen is de grootschalige openheid. Het agrarisch grondgebruik bestaat overwegend uit grasland (veehouderij). In de laagste en natste gedeelten van de kommen liggen enkele eendenkooien, broekbossen en grienden). In de Neerijnen zijn deze gebieden te vinden in Het Broek, het natuurreservaat ten zuidwesten van de het knooppunt Deil. In de grootschalige kommen liggen geen kernen, slechts verspreide boerderijen en andere bebouwing op grote onderlinge afstand. Het wegenpatroon bestaat uit rechte wegen. De van oudsher slagenverkaveling is na ruilverkaveling rationeel met rechte wegen en lange weteringen geworden. Het gebied kent weinig wegbeplanting, en ook opgaand groen als perceelsgrens ontbreekt."*

Het kenmerk van de grootschalige kommen is de grote openheid. Grootschalige gebouwen zijn daarom volgens deze visie ongewenst.

De kwalificatie van 'grootschalige kommen' bestrijkt een groot gebied. Dat betekent dat voor specifieke locaties het kenmerk van 'grote openheid' niet of in mindere mate opgaat. Dat geldt met name voor de zwaar beplante Rijksweg A2 en ook voor het zuidelijke deel van de Veerstraat. En dus ook voor Veerstraat 6, waarvan het perceel ingeklemd is tussen de Veerstraat zelf en de Rijksweg A2. Voorts grenst de locatie aan de achterzijde aan het circa 8 meter hoge geluidsscherm van de A2. De geluidwal van de A2 is ruimtelijk gezien het meest relevant. Zie hierover meer in hoofdstuk 4.

In het 'Definitief ruimtelijk beleidskader' is een structuurbeeld opgenomen van de (concept) structuurvisie wat een verfijnder beeld geeft van de gebiedskarakteristiek. Ook daarin wordt het gebied (eveneens omvangrijk) gekwalificeerd als 'open landschap'.



*Uitsnede concept-structuurvisie (aanduiding Veerstraat 6 rode peil)*

Juist omdat dit specifieke perceel niet voldoet en ook nooit zal kunnen voldoen aan de algemene gebiedskwalificatie 'grootschalige kom', met als kenmerk 'grote openheid', is het positief bestemmen van Hoveniersbedrijf Schrijver in beginsel niet strijdig met de bedoeling van de 'Visie Buitengebied'.

Voorts kent het grondgebied van de gemeente Neerijnen diverse cultuurhistorische waarden die verweven zijn in het huidige landschap. Ze bestaan uit waardevolle gebieden (met een karakteristieke ontsluiting, waterhuishouding en landschapsinrichting), structuren/assen en objecten/elementen. In de 'Visie Buitengebied Gemeente Neerijnen' wordt aan het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg echter geen cultuurhistorische waarde toegekend.

### **3.4.3 Vastgestelde Reparatieherziening**

In dit kader is nog van belang te verwijzen naar het in 2006 vastgestelde 'Reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen'.

Bij de vaststelling is door de gemeente aan het perceel de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' toegekend. Echter, de provincie onthield goedkeuring aan deze door de gemeente vastgestelde bestemming, omdat de toenmalige eigenaar de woning inmiddels als woonboerderij te koop aanbood en dus het initiatief om ter plaatse een agrarische bedrijf te beginnen niet zou uitvoeren.

Kennelijk bestond er bij de gemeente geen bezwaar tegen een agrarisch bedrijf ter plaatse. Een hoveniersbedrijf is echter niet als een agrarisch bedrijf te kwalificeren.

De ruimtelijke impact van een agrarisch bedrijf met bijgebouwen is daarentegen naar verwachting groter dan die van dit hoveniersbedrijf.

### **3.5 Conclusie ruimtelijke beleid**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' in 2014 is de vestiging van een hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg op zichzelf reeds positief bestemd. Deze onderbouwing ziet op de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' voor een groter deel van de betrokken gronden (de percelen kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummers 112, 472 en 1267), alsmede het bieden van planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van het betreffende hoveniersbedrijf.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen directe belemmeringen aanwezig zijn voor de uitbreiding van de planologische regeling ten behoeve van het hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg.

Het perceel ligt ingeklemd tussen de Veerstraat en de Rijksweg A2. Voorts grenst de locatie aan de achterzijde aan het circa 8 meter hoge geluidsscherm van de A2. De geluidwal en de wegbeplanting van de A2 is ruimtelijk gezien het meest relevant voor het perceel Veerstraat 6. Dat betekent dat de kernkwaliteiten van het gebied, zoals de in de diverse beleidsdocumenten genoemde grootschalige openheid, door het voorliggend plan niet worden aangetast. Zie hierover nader: hoofdstuk 4 (hierna).

Bovendien mag hier meewegen het feit dat de gemeente in 2006 reeds in het kader van de vaststelling van de 'Reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen' besloot medewerking te verlenen aan een agrarisch bedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg. Omdat de toenmalige eigenaar het plan uiteindelijk niet ging uitvoeren, onthield de provincie begrijpelijkerwijs goedkeuring aan de reparatieherziening.

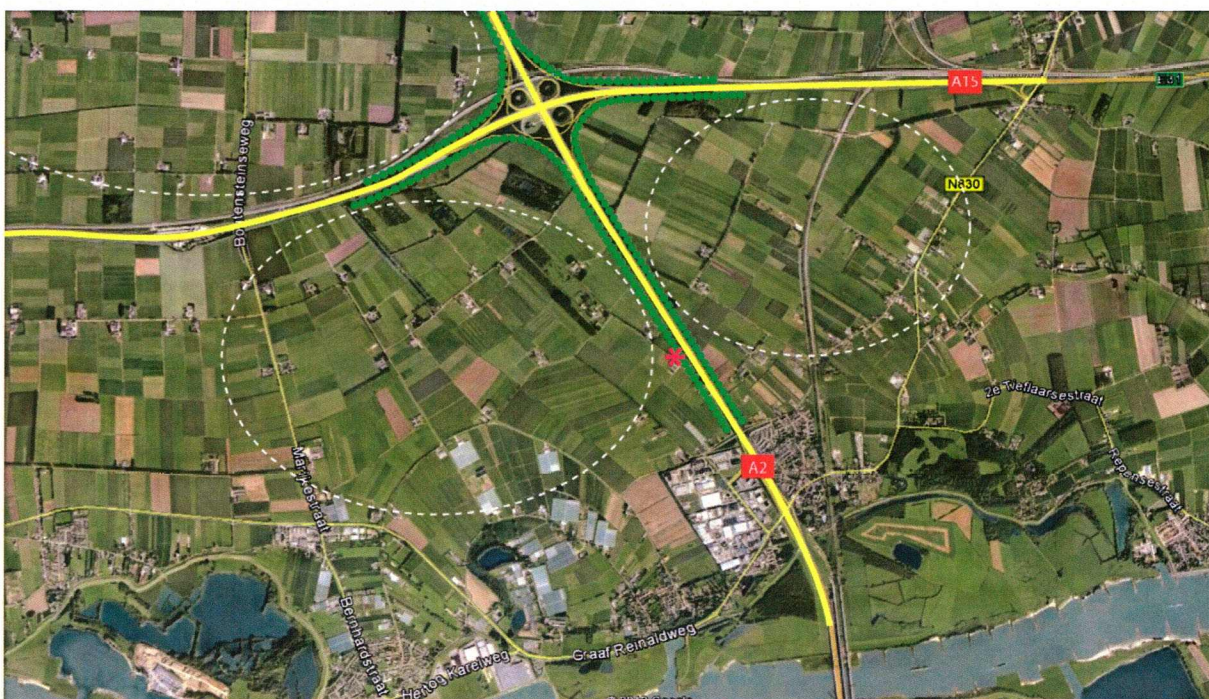
Hoewel een hoveniersbedrijf niet als een agrarisch bedrijf is aan te merken, is de ruimtelijke impact van een agrarisch bedrijf met bijgebouwen daarentegen groter dan die van dit hoveniersbedrijf. Inpassing van een relatief kleinschalig hoveniersbedrijf zou dan eveneens niet op bezwaren hoeven te stuiten.

## 4. Landschappelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van 1) het hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 en 2) de relatie daarvan met het omliggende landschap. Om tot een afgewogen oordeel te komen, is een veldbezoek afgelegd en zijn de diverse in hoofdstuk 3 genoemde (beleids)nota's geraadpleegd. Onderstaande tekst bevat voornamelijk een weergave van de bevindingen van landschapsarchitect ir. A. Nienhuis (van 'Nienhuis Landschapsarchitectuur' te Zaltbommel).

### 4.1 Veerstraat 6 in relatie tot het omliggende landschap

In de beleidsvisie Neerijnen valt het perceel binnen de 'grote kommen'. Kenmerkend aan de kompolders is de grootschalige openheid, het agrarische karakter en de strakke verkaveling ervan.



*Kommenlandschap*

Dit kommenlandschap wordt doorsneden door de Rijksweg A2 en A15, die elkaar kruisen bij knooppunt Deil. Kenmerkend aan dit verkeersknooppunt en de 'uitlopers' ervan is de dubbele rij hoogopgaande beplanting met populieren. Deze inpassing is gebaseerd op een landschapsvisie uit het midden van de vorige eeuw. Het doel van de beplanting is om de weg

een herkenbaar profiel te geven in de weidse kompolders. Dat is gelukt. De dubbele rij wegbeplanting is na de verbreding van de A2 op cultuurhistorisch verantwoorde wijze hersteld.



*Vanaf de A2*

Vanaf knooppunt Deil richting Zaltbommel neemt de beleving van de openheid van het landschap sterk af. Het landschap langs de snelweg transformeert van groen buitengebied naar een stenig landschap met bedrijven en geluidsschermen. Het geluidsscherm, met het daar achter liggende hoveniersbedrijf, kan aangemerkt worden als beginpunt van dit verstedelijkt landschap dat doorloopt tot aan de afslag van Zaltbommel met de Waal en uiterwaarden als onderbreking daarvan.

De Veerstraat loopt, achter het geluidsscherm, vervolgens deels parallel aan de Rijksweg A2 en buigt ter hoogte van nummer 5 af in noordwestelijke richting. Op het traject tussen nummer 5 en 6 staat een betonnen geluidsscherm van circa 8 meter hoog. Een geluidsscherm langs een Rijksweg duidt op bebouwing en daarom wordt gesteld dat er een sterke ruimtelijke interactie is tussen de snelweg en de Veerstraat.



*Veerstraat*

Langs de Veerstraat staan circa 10 woningen met omliggende, groene erven waardoor het karakter van deze straat getypeerd kan worden als (licht) verstedelijkt gebied of woonstraat. Ook komen in deze zones diverse activiteiten voor die kenmerkend zijn voor een verstedelijkt overgangsgebied zoals paardenweides, hobbyschuren en diverse opstallen.



*Nabije omgeving Veerstraat 6*

Op de Veerstraat in noordelijke richting is er ter hoogte van nummer 13 en 6 sprake van een relatief open kompolder. Toch is - zo bleek tijdens het veldbezoek - geen sprake van grootschalige openheid. De vermeende openheid wordt teniet gedaan door de aanwezigheid van het opgaande groen langs de A2, het nadrukkelijk aanwezige waterpompstation en diverse grootschalige glasopstanden van het glastuinbouwgebied Tuil-Haaften.



*Glastuinbouwgebied Tuil - Haaften*

Geconcludeerd mag worden dat de Veerstraat - voornamelijk het traject tussen nummer 5 en 13 - geen deel uitmaakt van het kommenlandschap en de openheid daarvan. De hoogopgaande, dubbele rij beplanting langs de A2 is sterk beeldbepalend. De gebouwen / objecten langs de Veerstraat hebben een andere maat en schaal, waardoor ze zich op een natuurlijke manier 'nestelen' aan de voet van de populieren. De opzet en het gebruik van de percelen langs de Veerstraat duiden op 'wonen' en 'bedrijvigheid'. Gesteld mag worden dat het hier gaat om een overgangsgebied tussen 1) het 'snelweglandschap' van de A2 met de opgaande bomenrijen en het geluidsscherm en 2) de open kompolders. Het perceel op nummer 6 ligt op de grens met de open kompolder. Maar het gebruik, de opzet van het perceel en nieuwe bedrijfsbebouwing doet geen afbreuk aan de openheid. Sterker nog, het draagt juist bij aan de diversiteit en ruimtelijke karakteristiek van de Veerstraat als geheel.



Zicht op 'overgangsgebied'

#### 4.2 Inpassing Veerstraat 6

In hoofdstuk 2 zijn de activiteiten van het hoveniersbedrijf opgenoemd. Landschappelijk gezien past de ruimtelijke uiting van deze activiteiten in de opzet en het gebruik van de Veerstraat als geheel. Opgemerkt moet worden dat de groene inpassing van het perceel Veerstraat 6 met zorg tot stand gebracht is en onderhouden wordt. Zo is de entree ruim vormgegeven met gazon, bomenrijen en haag langs de toerit (zie foto vanaf Veerstraat) en een aarden wal aan de achterzijde (zie foto vanaf A2).



Veerstraat 6

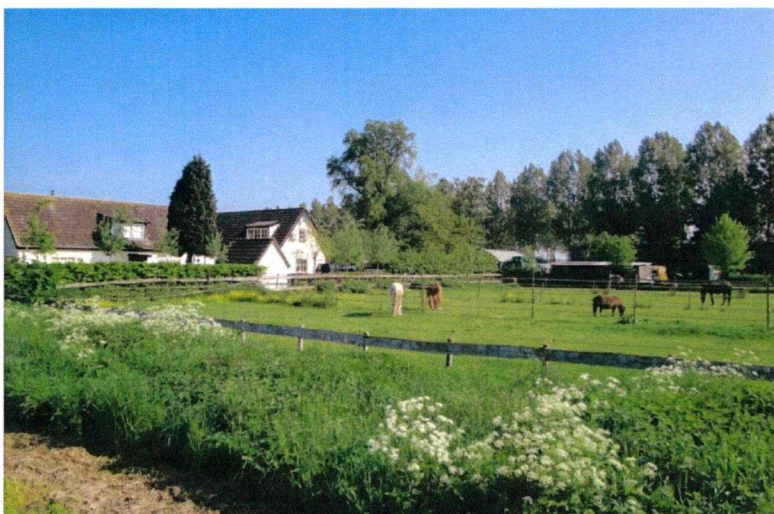


*Vanaf de A2*



*Wachtbed aan de Veerstraat (**niet** van Hovenierbedrijf Schrijver)*

Zoals beschreven, neemt ten noorden van het woonperceel van nummer 6 de openheid van de kimpolder toe. Hiermee lijkt in de gebruik en opzet rekening gehouden, door juist hier de containervelden aan te leggen. Deze activiteit tast zowel vanaf de A2 als vanaf de Veerstraat de mate van openheid in het gebied absoluut niet aan. Wel kan worden overwogen om het worteldoek van deze velden (op termijn) uit een ander, bijvoorbeeld groener en minder reflecterend materiaal op te trekken. Of rondom de randen van het veld een lage aarden wal aan te leggen met grasbekleding. Op deze wijze wordt het veld beter ingepast.



*Veerstraat 6*

Op het perceel staan ook diverse objecten zoals o.a. een Romney-loods en twee zeecontainers. Tijdens het veldbezoek vielen de Romney-loods en de meest zuidelijk gelegen (halfopen) loods het meest in het oog. De overige objecten waren landschappelijk op gepaste wijze ingepast en vanaf de straat niet zichtbaar. Bekend is dat de aanwezige bebouwing zal worden vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing (zie hierna, paragraaf 4.3).

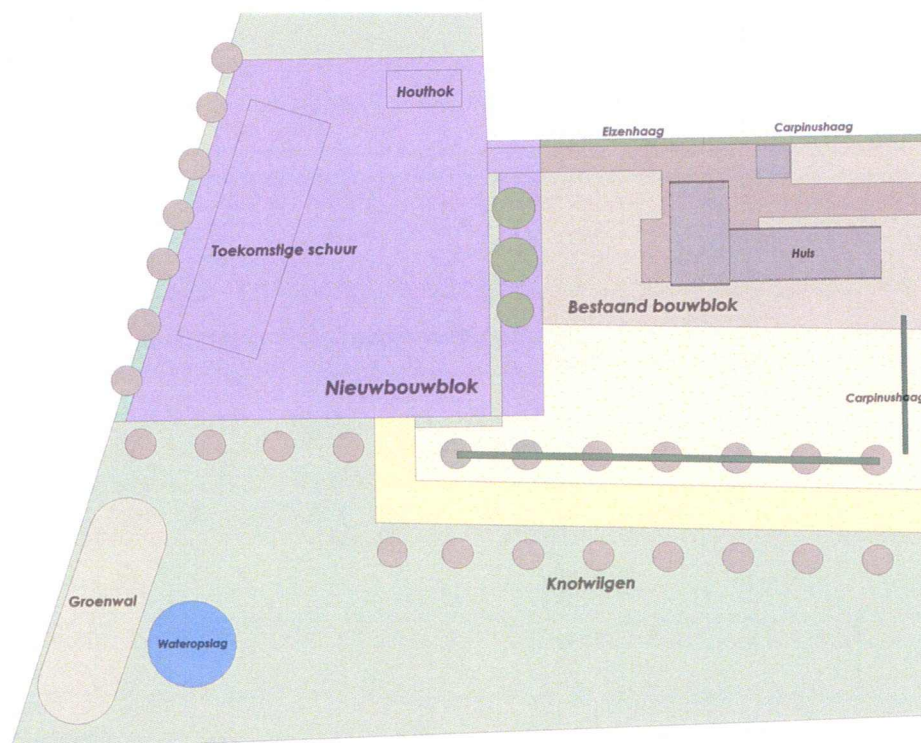
### **4.3 Nieuwbouw**

Voorts is het de bedoeling om de zonder bouw-/omgevingsvergunning opgerichte bebouwing te vervangen.

Hierna is een overzichtstekening opgenomen met daarop het 'nieuwbouwblok' ingetekend (paarse deel). Het plan is om aan de A2-zijde van het perceel een nieuwe schuur te bouwen van ongeveer 250 m<sup>2</sup>. Bij de bebouwing wordt steeds uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Tevens dient nog de kleinere schuur (van circa 50 m<sup>2</sup>) planologisch te worden ingepast, voor onder meer kleine opslag (hout / groen) (op de tekening zoals opgenomen hieronder aangeduid als 'houthok'). Dit houthok is reeds gerealiseerd. De afmetingen van dit houthok luiden als volgt: oppervlakte is 10 meter bij 5 meter, de bouwhoogte is maximaal circa 2,75 meter. Deze afmetingen kunnen voor dit gebouw uitgangspunt zijn voor de inpassing in het bestemmingsplan.

Door de nieuwbouw van de grote schuur te realiseren aan de A2-zijde met daar pal achter het geluidsscherm van 8 meter hoog, zal deze nieuwe bebouwing nauwelijks opvallen vanwege de aanwezigheid van dat geluidsscherm. Op die manier is de inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing stedenbouwkundig goed te verantwoorden en te onderbouwen.



Overzicht beoogde situatie Veerstraat 6

Door de gemeente zelf is een schets gemaakt op welke wijze bovengenoemde plannen kunnen worden verwerkt in de plankaart. Deze schets is al bijlage I bijgevoegd.

Kortom: verzocht wordt om ook voor het overige deel van het perceel van de Veerstraat 6 te Waardenburg de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijven – specifiek 'Hoveniersbedrijf', alsmede een bouwmogelijkheid / bouwvlak op te nemen voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Een en ander conform de bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegde situatietekening (zie bijlage I), met daarop het nieuwbouwblok. Het betreft hier de percelen kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummers 112, 472 en 1267.

Het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan ziet daarmee, samengevat, op de volgende elementen:

- *Uitbreiding bestemming 'Bedrijf – specifiek Hoveniersbedrijf' (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Uitbreiding bouwvlak met circa 1.300 m<sup>2</sup> (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Aanvrager wenst bouwmogelijkheden te hebben van tenminste 350 m<sup>2</sup> ten behoeve van bedrijfsbebouwing. Het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'*

*laat 250 m2 aan bedrijfsbebouwing direct toe voor het perceel Veerstraat 6. Vervolgens biedt artikel 6.3 nog de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing met 140% uit te breiden. De bebouwingsmogelijkheden lijken wat betreft de bedrijfsbebouwing daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan;*

- *Aanvrager gaat er daarbij vanuit dat de nu aangebouwde bebouwing (van circa 97 m2) gebruikt kan worden ten behoeve van privé-doeleinden. Artikel 6.2.4. sub b van de planregels bepaalt immers dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Ook die bebouwingsmogelijkheden lijken daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan.*

#### **4.4 Conclusie**

Het perceel Veerstraat 6 is gelegen op de grens van een overgangsgebied tussen 1) het 'snelweglandschap' van de A2 met de opgaande bomenrijen en het geluidsscherm en 2) de open kompolders. Het gebruik en de opzet van het perceel doet geen afbreuk aan de openheid. Sterker nog, het draagt juist bij aan de diversiteit en ruimtelijke karakteristiek van de Veerstraat als geheel. Daarbij komt dat de groene inpassing van het perceel Veerstraat 6 met zorg tot stand is gebracht en goed wordt onderhouden.

Voorts is het de bedoeling om de zonder bouw-/omgevingsvergunning opgerichte bebouwing te vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing van maximaal 250 m2 (op bovenstaande tekening aangeduid als 'Toekomstige schuur'). Door deze nieuwbouw te realiseren aan de A2-zijde met daar pal achter het geluidsscherm van 8 meter hoog, zal deze nieuwbouw nauwelijks opvallen vanwege de aanwezigheid van dat geluidsscherm. Op die manier is de inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing stedenbouwkundig goed te verantwoorden en te onderbouwen. Verder is er nog sprake van een bestaand houthok. De afmetingen van dit houthok luiden als volgt: oppervlakte is 10 meter bij 5 meter, de bouwhoogte is maximaal circa 2,75 meter.

Dat leidt tot het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig de hierboven, in paragraaf 4.3 opgesomde, wijze.

## **5. Milieu- en omgevingsaspecten**

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken, voor zover deze van belang zijn voor de planologisch inpassing van het bestaande hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg. Vanwege de aard en de omvang van het betreffende hoveniersbedrijf is het niet noodzakelijk stil te staan bij het aspect luchtkwaliteit (draagt niet in betekenende mate bij), externe veiligheid (geen kwetsbaar object en veroorzaakt zelf geen groepsrisico en/of plaatsgebonden risico), archeologie (er vindt geen archeologisch gevoelige verstoring van de gronden plaats), bodemkwaliteit (geen gevaar voor de volksgezondheid), ecologie (naar verwachting geen relevante flora en fauna aanwezig, bovendien vinden er geen activiteiten plaats die de eventueel aanwezige relevante flora en fauna aantasten c.q. negatief beïnvloeden).

### **5.1 Bedrijven en zonering**

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure 'Bedrijven en zonering' van de VNG (2009) wordt voor hoveniersbedrijven een richtafstand gegeven van 30 meter (voor hoveniersbedrijven met minder dan 500 m<sup>2</sup> BVO) en van 50 meter (voor hoveniersbedrijven met meer dan 500 m<sup>2</sup> BVO). Bij Hoveniersbedrijf Schrijver wordt uitgegaan van een BVO van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Wanneer een richtafstand van 50 meter moet worden aangehouden, leidt dat tot de volgende conclusies.

Het meest in de nabijheid liggende perceel is Veerstraat 13. Op dit adres is een veehouderij aanwezig. De afstand van Veerstraat 13 tot het (achter)perceel waarop het hoveniersbedrijf is gevestigd bedraagt meer dan 50 meter. De inrit van het hoveniersbedrijf is wel binnen 50 meter vanaf het perceel Veerstraat 13 gelegen. Gelet op het maximale aantal verkeersbewegingen per dag van 6 kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat van de woning aan de Veerstraat 13 niet onevenredig wordt aangetast. Daarbij komt dat deze woning als 'bedrijfswoning' moet worden aangemerkt en in die hoedanigheid een lager beschermingsniveau kent.

Voor het overige bevinden er zich geen woningen en bedrijven in de nabijheid van de 50-meter-grens. Uitzondering hierop is uiteraard de woning van de familie Schrijver zelf. Voor dit gedeelte van het perceel geldt echter reeds een bedrijfsbestemming (t.b.v. hoveniersbedrijf). De betreffende woning moet derhalve worden beschouwd als 'bedrijfswoning'. Hierin ligt dan ook geen belemmering.

### **5.2 Geluid**

De belangrijkste externe geluidsbron is hier de Rijksweg A2. Omdat een hoveniersbedrijf echter geen geluidsgevoelig object is, zijn de geluidsnormen uit de Wet geluidshinder hierop niet van toepassing.

Verder dient het hoveniersbedrijf zelf te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De verwachting is dat daaraan kan worden voldaan.

### **5.3 Water**

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het hoveniersbedrijf gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierover het volgende.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de kernzone en / of beschermingszone van een waterkering.

Verder vindt er *geen* feitelijke toename plaats van verharding door de komst c.q. aanwezigheid van het hoveniersbedrijf. Daarbij wordt gewezen op de op 26 maart 2009 op basis van het huidige bestemmingsplan verleende aanlegvergunning voor het aanleggen van erfverharding. Deze vergunning heeft betrekking op de totaal aanwezige erfverharding.

Zoals eerder genoemd, valt de locatie op de kaart 'Water', behorend bij de Provinciale Verordening Gelderland, binnen het 'Grondwaterschermingsgebied'.

Artikel 2.6.2.1 van de Omgevingsverordening Gelderland bepaalt met zoveel woorden dat grondwaterbeschermingsgebieden in een bestemmingsplan een bestemming krijgen die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming mogelijk maakt.

Gelet op de activiteiten van het hoveniersbedrijf is niet te verwachten dat een positieve bestemming een hoger risico vormt voor het grondwater.

Niet wordt verwacht dat dit aspect een belemmering vormt voor de te doorlopen procedure.

### **5.4 Melding ingevolge Activiteitenbesluit**

Zoals opgemerkt, dient het hoveniersbedrijf te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. In dat kader is er in 2009 een zogenaamde melding gedaan, welke reeds is geaccepteerd.

### **5.5 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **5.5.1 Archeologie**

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. Het thema archeologie ziet op gebieden met waarden, gebieden met verwachtingswaarden, alsmede waardevolle objecten (archeologische monumenten en/of vondsten. Uitgangspunt hierbij is de gemeentelijke kaart archeologische waarden en – verwachtingen. Gebieden met een hoge archeologische waarde hebben in het van toepassing zijnde bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. In de bestemmingsplanregels wordt onder meer uiteengezet wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is (oppervlakte en diepte). Concreet resulteert dit in vier archeologische dubbelbestemmingen, met bijbehorende bescherming qua oppervlakte en diepte.

Voor het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg geldt voor het grootste gedeelte (in elk geval voor het gedeelte waarop het bouwvlak is geprojecteerd) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Artikel 26 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' bepaalt dat de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> dienen te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Onderhavige planlocatie betreft echter een veel minder omvangrijke oppervlakte. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### **5.5.2. Cultuurhistorie**

Het is van belang om bij de planologische inpassing te onderzoeken in hoeverre de cultuurhistorische waarden worden beschermd. Cultuurhistorische waarden betreft de karakteristieke waarden die verweven zijn in het huidige landschap. Ze bestaan uit waardevolle gebieden (met een karakteristieke ontsluiting, waterhuishouding en landschapsinrichting), structuren/assen en objecten/elementen. Veel zaken zijn nog steeds terug te vinden, zoals monumenten, stads- en dorpsgezichten, religieus erfgoed, molens, buitenplaatsen, verkeers-/vervoersassen, historisch geografische eenheden en oude (dorps)polderkaden (puntvormig, lijnvormig en vlakvormig).

Hierboven in paragraaf 3.4.2 ('Beleidsvisie Neerijnen') is al ingegaan op de karakteristiek van het landschap waar het perceel Veerstraat 6 in is gelegen. Binnen het grondgebied van de gemeente Neerijnen komen namelijk vier verschillende landschapseenheden voor, elk met een eigen identiteit en unieke, gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteiten. Het betreft de 'rivieroeverwallen', de 'stroomruggen', de 'kleine open kommen' en de 'grote open kommen'. De Veerstraat 6 te Waardenburg valt binnen de zogenaamde 'grote open kommen'. Het kenmerk van de grootschalige kommen is de grote openheid. Grote gebouwen zijn daarom volgens deze visie ongewenst.

De kwalificatie van 'grootschalige kommen' bestrijkt een groot gebied. Dat betekent dat voor specifieke locaties het kenmerk van 'grote openheid' niet of in mindere mate opgaat. Dat geldt met name voor de zwaar beplante Rijksweg A2 en ook voor het zuidelijke deel van de Veerstraat. En dus ook voor Veerstraat 6, waarvan het perceel ingeklemd is tussen de Veerstraat zelf en de Rijksweg A2. Voorts grenst de locatie aan de achterzijde aan het circa 8 meter hoge geluidsscherm van de A2. De geluidwal van de A2 is ruimtelijk gezien het meest relevant. Zie hierover meer hierboven, in hoofdstuk 4.

In het 'Definitief ruimtelijk beleidskader' is een structuurbeeld opgenomen van de (concept) structuurvisie wat een verfijnder beeld geeft van de gebiedskarakteristiek. Ook daarin wordt het gebied (eveneens omvangrijk) gekwalificeerd als 'open landschap'.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde wijziging van de bestemming geen aantasting met zich meebrengt van de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied.

### **5.6 Conclusie**

Gelet op het voorgaande wordt niet verwacht dat milieu- en / of omgevingsaspecten een belemmering vormen voor de uitgebreidere planologische inpassing van het hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg.

## **6. Samenvatting en conclusies**

### **6.1 Inleiding**

Op 28 mei 2013 is voor de inpassing van een hoveniersbedrijf op het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg reeds een principe-verzoek ingediend namens de heer Schrijver. Daarop is op 30 juli 2015 een positief besluit genomen (besluit is als bijlage I bijgevoegd bij de aanvraagbrief).

De positieve beslissing op dit principe-verzoek d.d. 30 juli 2015 brengt met zich mee dat alsnog een planologische procedure doorlopen moet worden voor dit plan. In overleg met de gemeente Neerijnen is besloten om het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg mee te laten lopen met de procedure voor het 'Veegplan Buitengebied Neerijnen', welke binnenkort wordt opgestart.

Dit document dient ter onderbouwing van het verzoek om het bestemmingsplan (middels dat 'Veegplan') aan te passen voor het perceel Veerstraat 6. Het bevat grotendeels dezelfde inhoud als de onderbouwing van het principe-verzoek van 9 juni 2015.

### **6.2 Onderbouwing**

Bij de aankoop van het perceel in 2008 was de familie Schrijver in de veronderstelling daar een hoveniersbedrijf te kunnen vestigen. Ingevolge de 'Reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen', vastgesteld door de gemeente in 2006, was aan het perceel immers de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' toegekend. De provincie onthield naderhand echter goedkeuring aan deze door de gemeente vastgestelde bestemming, omdat de toenmalige eigenaar de woning inmiddels als woonboerderij te koop aanbood en dus het initiatief om ter plaatse een agrarische bedrijf te beginnen niet zou uitvoeren.

Uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijke beleid zijn geen directe belemmeringen aanwezig zijn voor het gebruik van het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg, met daarbij de oprichting van bedrijfsbebouwing in het achtererfgebied van het perceel Veerstraat 6 te Waardenburg. Het perceel ligt immers ingeklemd tussen de Veerstraat en de Rijksweg A2. Voorts grenst de locatie aan de achterzijde aan de circa 8 meter hoge geluidsscherm van de A2. Het geluidsscherm en de hoge bomenrij langs de A2 zijn ruimtelijk gezien het meest relevant. Dat betekent dat de kernkwaliteiten van het gebied, genoemde in de diverse beleidsdocumenten, door het voorliggend plan niet worden aangetast.

Het perceel Veerstraat 6 is gelegen op de grens van een overgangsgebied tussen 1) het 'snelweglandschap' van de A2 met de opgaande bomenrijen en het geluidsscherm 2) de open kompolders. Het gebruik, de opzet van het perceel en de beoogde bedrijfsbebouwing doen geen afbreuk aan de openheid. Sterker nog, het draagt juist bij aan de diversiteit en ruimtelijke karakteristiek van de Veerstraat als geheel. Daarbij komt dat de groene inpassing van het perceel Veerstraat 6 met zorg tot stand is gebracht en goed wordt onderhouden.

Voorts is het de bedoeling om de zonder bouw-/omgevingsvergunning opgerichte bebouwing te vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing van maximaal 250 m<sup>2</sup> (op bovenstaande tekening aangeduid als 'Toekomstige schuur'). Door deze nieuwbouw te realiseren aan de A2-zijde met daar pal achter het geluidsscherm van 8 meter hoog, zal deze nieuwbouw nauwelijks opvallen vanwege de aanwezigheid van dat geluidsscherm. Op die manier is de inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing stedenbouwkundig goed te verantwoorden en te onderbouwen. Verder is er nog sprake van een bestaand houthok. De afmetingen van dit houthok luiden als volgt: oppervlakte is 10 meter bij 5 meter, de bouwhoogte is maximaal

circa 2,75 meter. Deze afmetingen kunnen voor dit gebouw uitgangspunt zijn voor de inpassing in het bestemmingsplan.

Kortom: landschappelijk gezien past de ruimtelijke uiting van het hoveniersbedrijf in de opzet en het gebruik van de Veerstraat als geheel.

Wat betreft de milieu- en / of omgevingsaspecten wordt niet verwacht dat deze een belemmering vormen voor de verdere (uitgebreidere) planologische inpassing van het hoveniersbedrijf aan de Veerstraat 6 te Waardenburg.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat een planologische regeling gelet op het ruimtelijke beleid en op de (overige) toepasselijke (milieu)regelgeving mogelijk is.

### **6.3 Verzoek**

Verzocht wordt om ook voor het overige deel van het perceel van de Veerstraat 6 te Waardenburg de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijven – specifiek 'Hoveniersbedrijf', alsmede een bouwmogelijkheid / bouwvlak op te nemen voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Een en ander conform de bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegde situatietekening (zie bijlage I), met daarop het nieuwbouwblok. Het betreft hier de percelen kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie X, nummers 112, 472 en 1267.

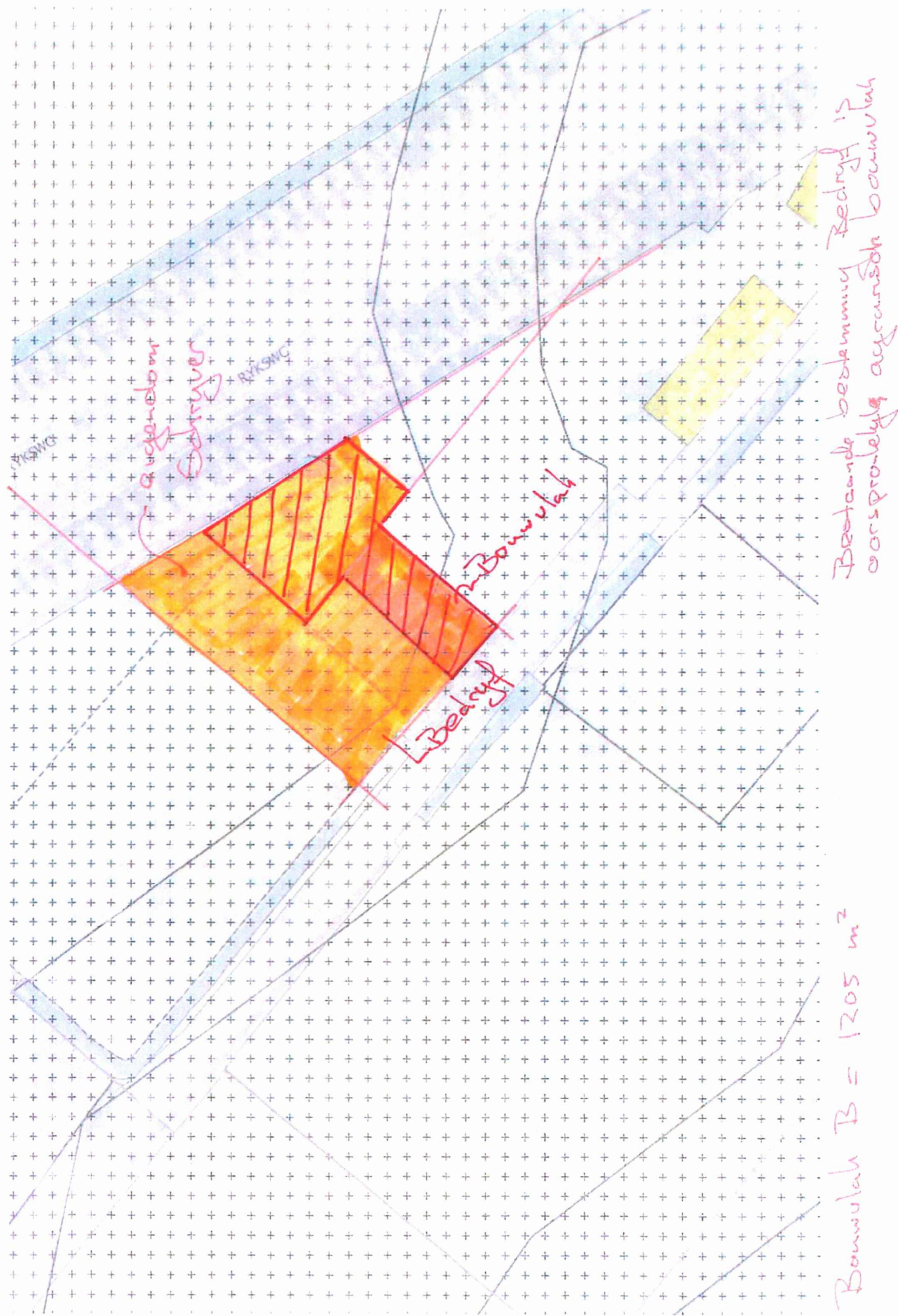
Het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan ziet, samengevat, op de volgende elementen:

- *Uitbreiding bestemming 'Bedrijf – specifiek Hoveniersbedrijf' (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Uitbreiding bouwvlak met circa 1.300 m<sup>2</sup> (conform de als bijlage I bijgevoegde tekening);*
- *Aanvrager wenst bouwmogelijkheden te hebben van tenminste 350 m<sup>2</sup> ten behoeve van bedrijfsbebouwing. Het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' laat 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing direct toe voor het perceel Veerstraat 6. Vervolgens biedt artikel 6.3 nog de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing met 140% uit te breiden. De bebouwingsmogelijkheden lijken wat betreft de bedrijfsbebouwing daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan;*
- *Aanvrager gaat er daarbij vanuit dat de nu aangebouwde bebouwing (van circa 97 m<sup>2</sup>) gebruikt kan worden ten behoeve van privé-doeleinden. Artikel 6.2.4. sub b van de planregels bepaalt immers dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>. Ook die bebouwingsmogelijkheden lijken daarmee voldoende, indien deze ook worden opgenomen in het Veegplan.*

---

*Bijlage I : Schets verbeelding aangepaste bestemming*

Bylage



# Lexion



POSTBUS 2015  
8203AA LELYSTAD

3SRPKS578147544

Doorzendservice

**R** AANGETEKENDE BRIEF  
NL frankering betaald € 8,15

166gr

RECOMMANDÉ

NL

15/06/07 04-05-2016 14:01

D-A-1  
PostNL



3SRPKS578147544

4180BA 30