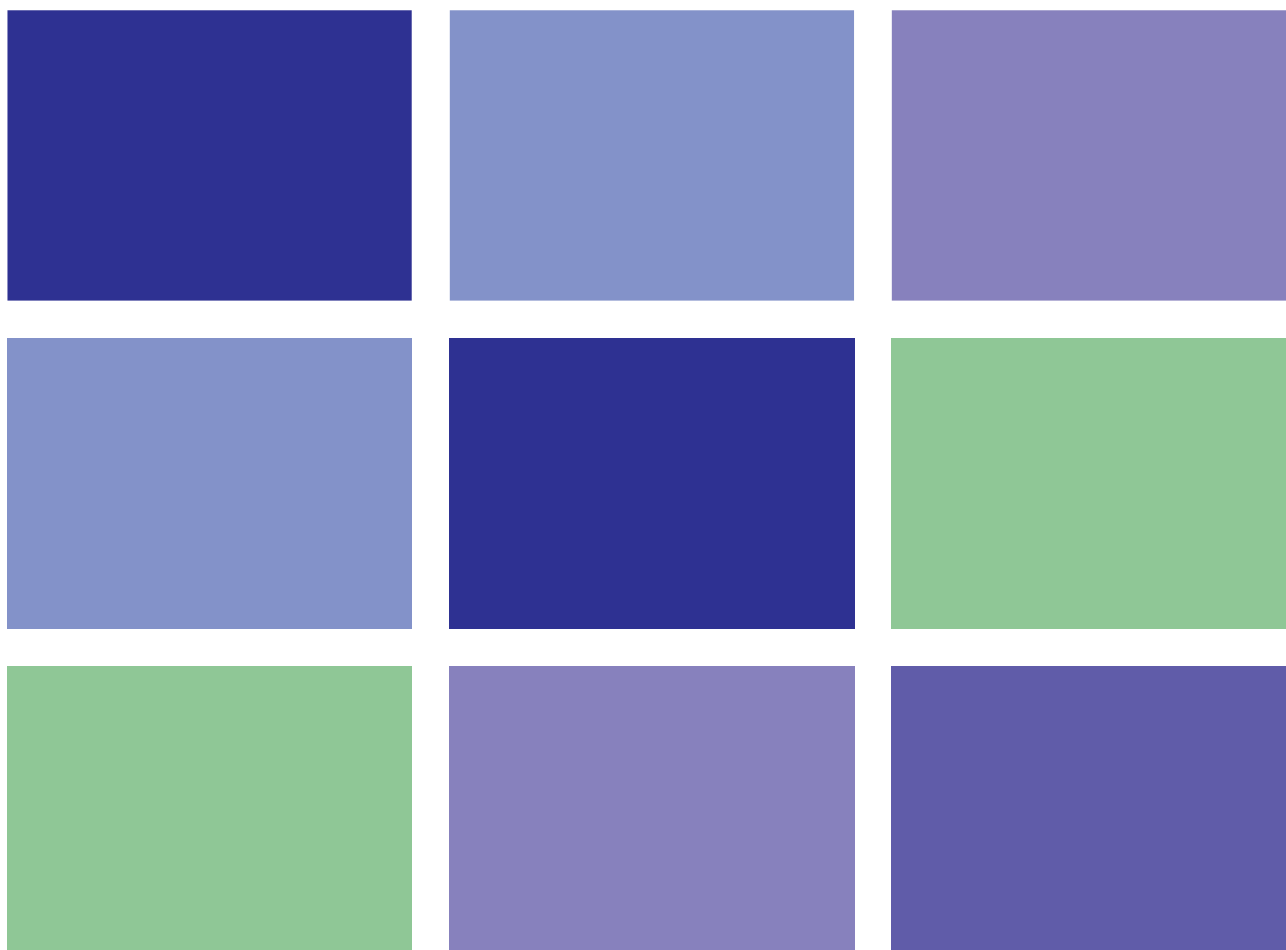


Bestemmingsplan

Meikampgraaf 14 te Hellouw

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Meikampgraaf 14 te Hellouw

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Mei 2013

Vastgesteld:

30 mei 2013

Onherroepelijk:

26 juli 2013

Projectnummer:

TOE03-0252009-01A

REG03-0252009-01A

TEK02-0252009-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPhelmeikampgrf14-1305

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	11
3.1	Historische ontwikkeling Hellouw	11
3.2	Huidig landschapsbeeld	11
3.3	Bestaande situatie plangebied	13
3.4	Toekomstige situatie plangebied	13
3.5	Landschappelijke inpassing	14
3.6	Vertaling naar bestemmingsplan	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid / geur	19
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Archeologie	22
4.8	Water	23
4.9	Verkeer en parkeren	26
4.10	Kabels en leidingen	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Verbeelding	27
5.3	Planregels	27
6	Haalbaarheid	31
6.1	Financiële haalbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	31
7	Bronnen	33
7.1	Boeken en rapporten	33
7.2	Websites	33

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, kenmerk rapportage: 94.5101, 21 december 1994)
- Formulier historisch onderzoek, T. Pippel, 25 september 2012
- Raadsbesluit



Ligging plangebied (Bron: bing.com/maps, 2011)



Begrenzing plangebied (Bron: bing.com/maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft de uitbreiding van de vleesvarkens- en rundveehouderij aan de Meikampgraaf 14 met een nieuwe varkensstal. De uitbreiding is gelegen ten zuiden van de bestaande bebouwing op het perceel. De uitbreiding omvat een oppervlakte van circa 2.100 m².

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Omdat er vanuit landbouwkundig oogpunt en vanuit de ruimtelijke ordening geen overwegende bezwaren bestaan heeft gemeente Neerijnen aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de uitbreiding van de vleesvarkens- en rundveehouderij aan de Meikampgraaf 14 met een nieuwe varkensstal.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meikampgraaf ten noorden van de kern Hellouw. Het plangebied betreft het perceel Meikampgraaf 14. Aan de Meikampgraaf zijn enkel agrarische bedrijven gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de A15.

De Meikampgraaf vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan omliggende agrarische percelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeeldingen.

Het plangebied betreft in de bestaande situatie een vleesvarkens- en rundveehouderij met bijbehorend agrarisch grasland. De bestaande bebouwing is gelegen aan de noordzijde van het perceel, aan de Meikampgraaf.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 omvat de planbeschrijving waarin wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 worden de haalbaarheidsaspecten (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) weergegeven.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minis-ter is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimte-lijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’ is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse plano-logische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid 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 zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobi-liteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door-middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebrui-ker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overhe-den. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 ge-formuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland en Ruimtelijke Verordening Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij het Streekplan en de Verordening gelegen buiten het 'bestaand bebouwd gebied'.

Buiten het bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- 1 indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- 2 in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
- 3 bij oprichting van nieuwe landgoederen, mits 1) sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, en 2) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
- 4 ten behoeve van uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375m², waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader.

De beoogde uitbreiding van de vleesvarkens- en rundveehouderij met een nieuwe varkensstal is functioneel gebonden aan het buitengebied en betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijf. Zodoende voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties.

De visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan voor het buitengebied is de basis voor het beleid voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen. In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak, onder bepaalde voorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan, zoals onderbouwd is in paragraaf 1.4. Op deze manier voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen en de Visie Wonen en Werken.

2.3.2 Structuurvisie Neerijnen 2020

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

In het westelijk (agrarisch) deel van het buitengebied, waarbinnen het plangebied gelegen is, liggen mogelijkheden voor ontwikkeling. Belemmeringen voor ontwikkelingen in het gebied zijn een aantal weidevogels- en ganzenbeschermingsgebieden en een waterwingebied met een grondwaterbeschermingsgebied. In voorliggend geval is geen sprake van voorgenoemde belemmeringen en voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid uit de structuurvisie.

2.3.3 Welstandsnota

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 (2004) worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Buitengebied – bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten'. Hiervoor geldt welstandsniveau 2 (regulier).

Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. De meeste agrarische bebouwingslinten zijn uitlopers van de bebouwde kommen van de dorpskernen van de gemeente Neerijnen. De bebouwingslinten bestaan uit losse bosjes gegroepeerde bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd.

Specifiek voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op het bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit het oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en –boerderijen en bedrijven in agrarische bebouwingslinten in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren. De bedrijfsgebouwen binnen de complexen staan over het algemeen achter het woongedeelte en haaks op de weg.

De nieuwe varkensstal is gelegen ten zuiden van de bestaande bebouwing op het perceel, achter het woongedeelte en de bestaande bedrijfsgebouwen. Het beeld vanaf de Meikampgraaf zal hiermee niet veranderen. Het doorzicht tussen de bedrijfscomplexen aan de Meikampgraaf blijft hiermee gehandhaafd. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de uitgangpunten uit de welstandsnota.

2.3.4 Beleidsnota archeologie

De gemeente Neerijnen heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, wil de gemeente nu in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Vestigia heeft hiertoe een archeologische inventarisatie voor het gehele Neerijnense grondgebied uitgevoerd en dit aansluitend vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, had de volgende doelstellingen:

- het samenbrengen van alle beschikbare informatie over de ligging en de aard van bekende archeologische vindplaatsen, opgravingsterreinen, vondstlocaties en cultuurhistorische objecten;
- inventariseren en analyseren van bodemkundige, geologische en geomorfologische gegevens;
- het benoemen van de archeologische verwachting;
- het bepalen van de mate van de erosie van het bodemarchief ten gevolge van nieuwbouw- en saneringswerkzaamheden;
- het vertalen van deze informatie naar regels voor de inpassing van deze archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen en daarbij advies geven over het opstellen van een gemeentelijke onderzoeksagenda en over de ontwikkeling van gemeentelijk selectiebeleid;

- het verbeteren van het beheer en de visualisering van de informatie door het vervaardigen van overzichtskaarten met een catalogus.

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden.

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen.

Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare onderzoeksplichtig gesteld.

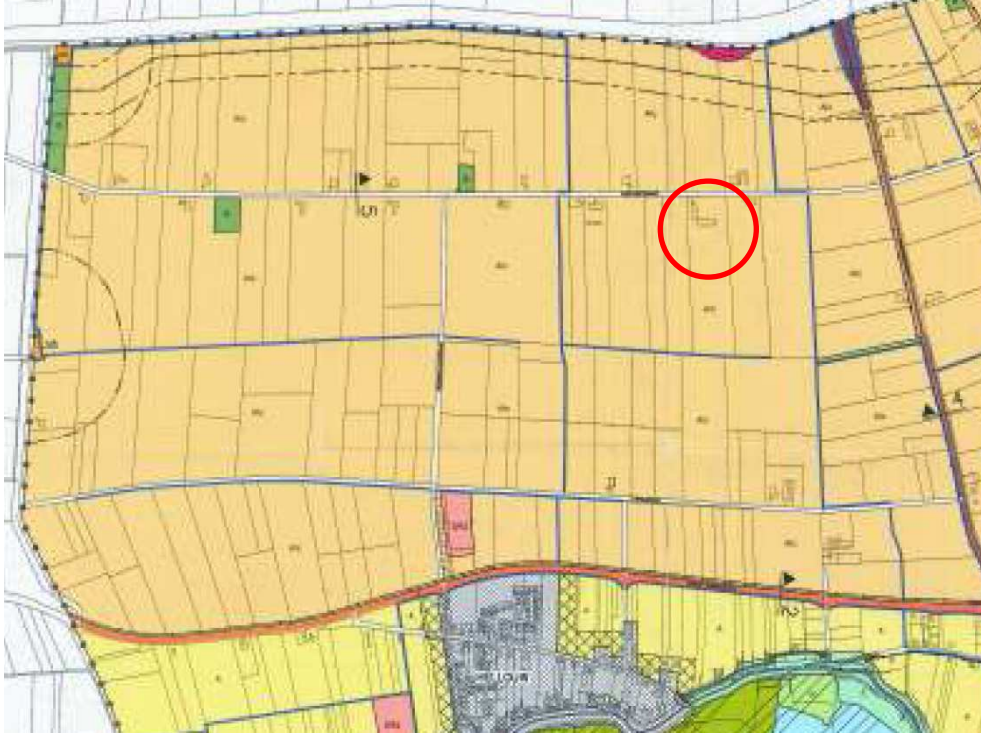
Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) en de historische dorpskernen zal versterking van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

2.3.5 Vigerend bestemmingsplan

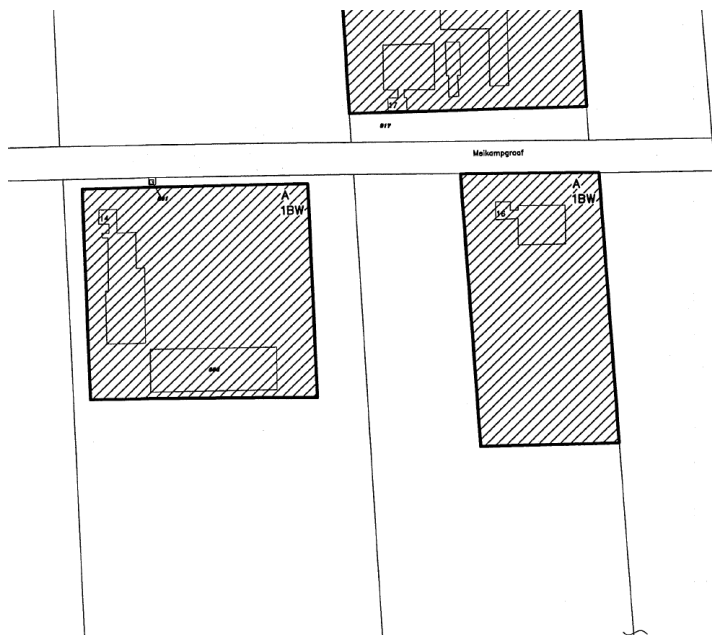
Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' en het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' is op 28 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 21 januari 2003 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' is op 30 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 10 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het gehele plangebied heeft in de vigerende plannen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden' met voor een gedeelte van het plangebied de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'.

Ter plaatse van deze medebestemming is een bouwvlak opgenomen, ter plaatse van de bestaande bebouwing op het perceel. Tevens is ter plaatse van het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan. De beoogde uitbreiding van het bedrijf met de nieuwe varkensstal past echter niet binnen het bouwvlak dat is opgenomen op de detailplankaart.



Uitsnede Plankaart vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Neerijnen, 2002/2006)



Uitsnede detailplankaart vigerend bestemmingsplan (Bron: gemeente Neerijnen, 2002/2006)

Het vigerend bestemmingsplan (artikel 23) geeft de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid vergroting van het agrarisch bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de toetsingscriteria uit artikel 24, lid 4.

Het plangebied bevindt zich in een gebied met als differentiatie 'ruimtelijke openheid'. Eén van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is dat agrarische bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden', die gelegen zijn binnen de differentiaties 'ruimtelijke openheid' na wijziging niet meer dan 1 ha mogen omvatten. Omdat niet kan worden voldaan aan deze voorwaarde, is het niet mogelijk gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en wordt een regulier bestemmingsplantraject gevolgd.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van Hellouw en omgeving, het huidige landschapsbeeld rond Hellouw en de bestaande situatie binnen het plangebied. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling en de toekomstige situatie beschreven, gevolgd door een uitleg hoe de ontwikkeling vertaald is naar het bestemmingsplan.

3.1 Historische ontwikkeling Hellouw

Hellouw is ontstaan op een smalle oeverwal, waarop tevens de dijk is aangelegd. Vroeger heeft de kern zich mogelijk tot buiten de huidige dijk uitgestrekt. In 1850 bestond de kern uitsluitend uit aan de dijk gelegen boerderijen met erven en boomgaarden erachter en enkele huizen langs de Korfgraaf.

3.2 Huidig landschapsbeeld

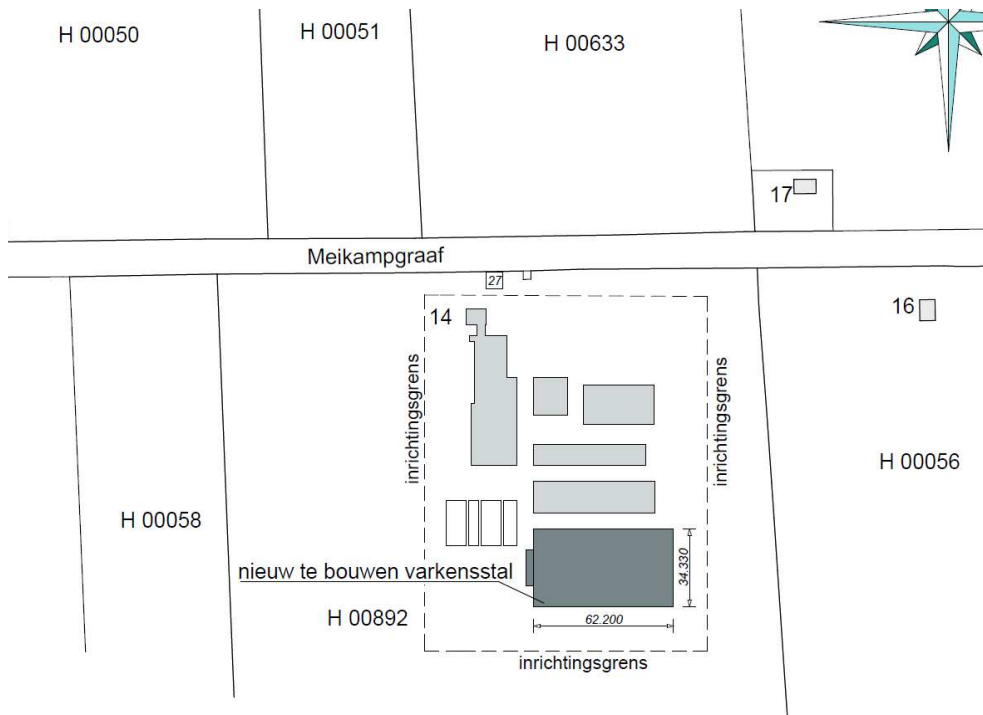
Karakteristiek voor het landschap rondom Hellouw is de lineaire structuur van zuid naar noord. Deze lineaire structuur van de polder komt terug in het stratenbeloop, in het verkavelingspatroon, in de ligging van de watergangen en groenstructuren en in de plaatsing van de bebouwing.

In het landschap rondom Hellouw is onderscheid te maken tussen komgronden enerzijds en de stroomrug met oeverwallen anderzijds. De komgronden (de polder Hellouw) bestaan uit zware klei en zijn lager gelegen. Van oudsher is het landgebruik hier weidebouw, afgewisseld met geriefhoutbosjes.

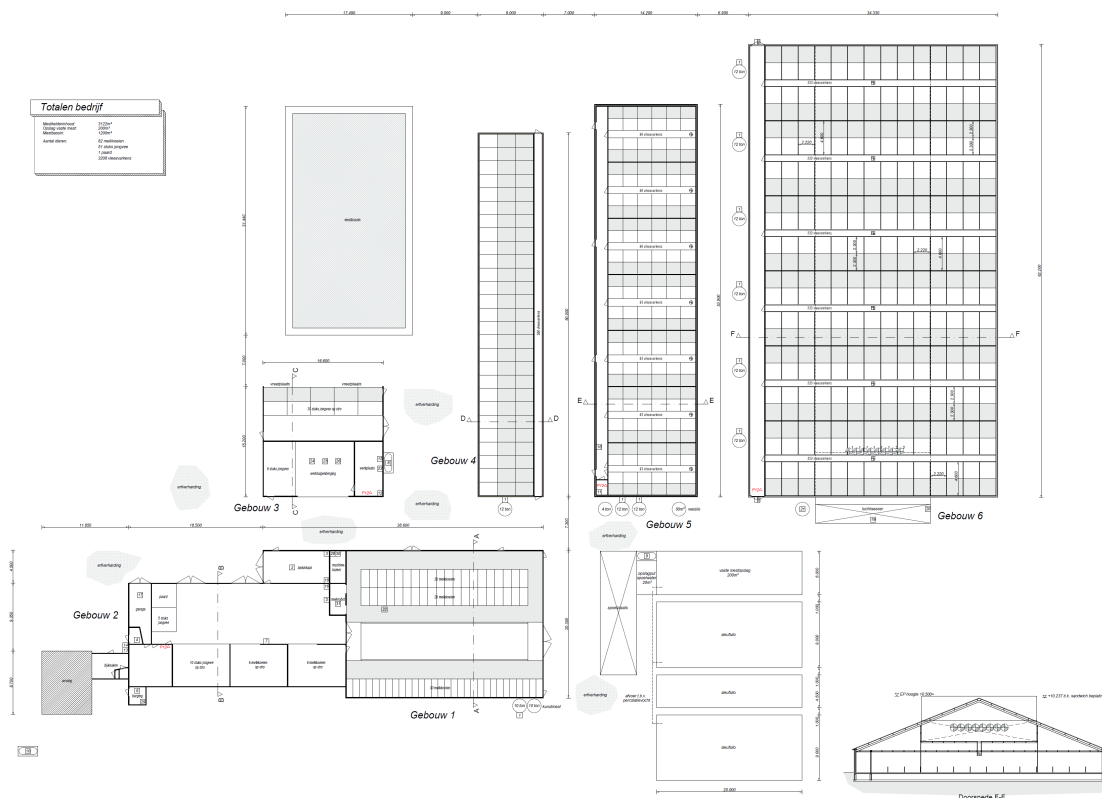
De ruilverkaveling, die in 1971 was afgerond, was ingrijpend voor het dorp en de polder Hellouw: het kleinschalige karakter verdween, de natte gronden in het noorden werden drooggelegd en de meeste boerderijen werden uit het dorp verplaatst naar de nieuw aangelegde Meikampgraaf (buiten de kern Hellouw). Het plangebied is aan de Meikampgraaf gelegen.



Foto's bestaande situatie plangebied vanaf de Meikampgraaf (Bron: maps.google.com, 2011)



Situatietekening (Bron: Bouwbureau Jansman b.v., 2011)



Plattegrond bebouwing op het perceel Meikampgraaf 14 met de verschillende gebouwen; gebouw 6 is de nieuwe varkensstal (Bron: Bouwbureau Jansman b.v., 2011)

3.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied betreft in de bestaande situatie een vleesvarkens- en rundveehouderij.

Op het perceel staan momenteel 5 gebouwen:

- gebouw 1: rundveeststal met 70 melkkoeien;
- gebouw 2: rundveeststal / jongveeststal / paardenstal met 12 melkkoeien, 15 stuks jongvee en 1 paard;
- gebouw 3: jongveeststal / hooiopslag met 36 stuks jongvee;
- gebouw 4: varkensstal met 550 vleesvarkens;
- gebouw 5: varkensstal met 660 vleesvarkens.

De bebouwing is gelegen aan de noordzijde van het perceel. De zuidzijde van het perceel betreft in de bestaande situatie agrarisch grasland. Hier is de toekomstige varkensstal voorzien.



Kaartbeeld bestaande situatie (bron: Croonen Adviseurs, 5 november 2012)

3.4 Toekomstige situatie plangebied

In 2011 is door Bouwbureau Jansman b.v. een voorstel opgesteld voor de uitbreiding van de vleesvarkens- en rundveehouderij aan de Meikampgraaf 14 met een nieuwe varkensstal. De uitbreiding is gelegen ten zuiden van de bestaande bebouwing op het perceel. Het beeld vanaf de Meikampgraaf zal hiermee niet veranderen. Tevens blijven de doorzichten tussen de bedrijfscomplexen aan de Meikampgraaf met bouw van de varkensstal gehandhaafd.

Het plan voorziet in de bouw van een 6^e gebouw, een varkensstal geschikt voor circa 1998 vleesvarkens. De uitbreiding omvat een oppervlakte van circa 2.100 m² en heeft een lengte van 62,2 meter en een breedte van 34,3 meter. De stal heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

De vloer is voorzien in beton, de wanden in damwand en het dak in geïsoleerde eco panelen. De ventilatie zal plaatsvinden door middel van een luchtwasser, welke aan de westzijde van de stal voorzien is. Voor het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.9

3.5 Landschappelijke inpassing

3.5.1 Algemeen

Door Croonen Adviseurs is in november 2012 ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing een erfbeplantingsplan opgesteld. In de bij het bestemmingsplan behorende regels is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk conform het erfbelantingsplan wordt aangebracht en onderhouden. Het erfbeplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Door middel van onderstaande inrichtingsoplossingen wordt aangesloten op het huidige landschapsbeeld (open landschap – lineaire structuur van noord naar zuid). In totaal wordt een drietal inrichtingsoplossingen toegepast, bestaande uit houtsingels, plasdraszone en solitaire bomen.



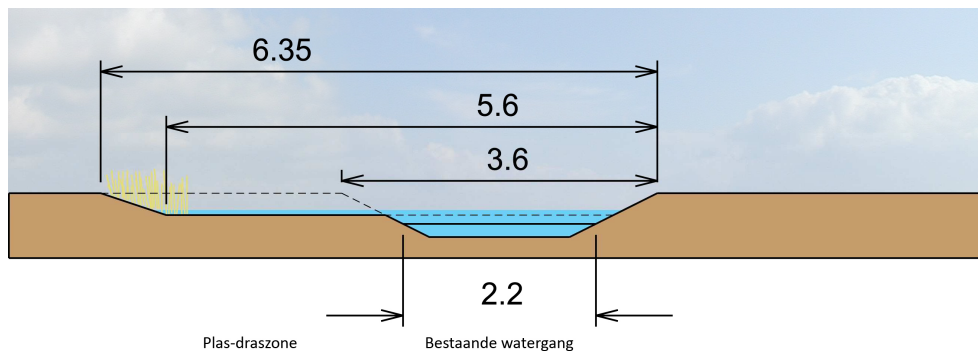
Uitsnede erfbeplantingsplan (bron: Croonen Adviseurs, 5 november 2012)

3.5.2 Houtsingel

Een houtsingel is een brede, landschappelijke waardevolle afscheiding, die bestaat uit bomen en struiken. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 5 tot 15 meter breed. Het reeds aanwezige groen aan de noordwestzijde van het plangebied wordt geconsolideerd en versterkt. Een nieuwe houtsingel wordt gerealiseerd in het verlengde van het bestaande groen, aan de zuidzijde en aan de oostzijde van het planvoornemen en dient ten behoeve van een groene afscherming. De hoogste beplanting krijgt een hoogte van circa 15 meter. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Qua sortiment wordt derhalve gestreefd naar inheemse soorten die passend zijn in de omgeving. Boomvormers: bijvoorbeeld wilg, els en es. Struikvormers: bijvoorbeeld zwarte els, hazelaar en sleedoorn.

3.5.3 Plas-draszone

De toename van afstromend hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden. Om deze reden wordt de toepassing van een plasdraszone geadviseerd om de benodigde waterberging te realiseren. Dit is een nat stuk oevergedeelte dat overwegend horizontaal is ingericht. Hiertoe wordt de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied verruimd met een plasdraszone van circa 2,75 meter breed met rietvegetatie.



3.5.4 Solitaire bomen

In aansluiting op het open karakter van het huidige landschapsbeeld heeft de voorzijde van het perceel een open karakter. Aan de voorzijde van het perceel, aan de Meikampgraaf, zijn twee solitaire bomen gesitueerd. De bomen zijn van een inheemse soort (bijvoorbeeld: inlandse eik, fruitbomen).

3.6 Vertaling naar bestemmingsplan

Er wordt inhoudelijk aangesloten bij de vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied 2002' en 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' en de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (medebestemming) hierin. Voor de plansystematiek is echter wel aangesloten bij recent opgestelde plannen binnen de gemeente.

De medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' wordt conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) aangepast in de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. Het bouwvlak binnen deze bestemming wordt vergroot, ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak. De aanwezige bedrijfswoning wordt specifieke aangeduid op de verbeelding en de toegestane maximale goot- en bouwhoogten worden ook aangeduid op de verbeelding.

De eis dat de ontwikkeling landschappelijk moet worden ingepast is juridisch verantwoord door in de bij het bestemmingsplan behorende regels vast te leggen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk conform het erfbelantingsplan wordt aangebracht en onderhouden. Het erfbeplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Het plangebied is afgestemd op het erfbeplantingsplan.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het kader van de inmiddels gerealiseerde stal is in 1994 door Verhoeven Milieutechniek voor de locatie Meikampgraaf 14 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de gronden geschikt waren voor het voorgestane gebruik. Het onderzoek met een positief resultaat is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd (kenmerk rapportage: 94.5101, 21 december 1994). Omdat het onderzoek niet van recente datum is en de gronden van de nieuw te realiseren uitbreiding niet in het onderzoek zijn betrokken, is aan de hand van een formulier 'Historisch onderzoek' (zie bijlage) bepaald of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Uit de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat voor de uitbreiding een bodemkwaliteit is te verwachten die geschikt is voor het beoogd gebruik en er vanwege het aspect bodem geen belemmeringen aan de orde zijn.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Een varkensstal betreft echter geen geluidsgevoelige bestemming. Derhalve is akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Daarnaast zorgt de beperkte toename in aantal dieren die de beoogde uitbreiding met zich meebrengt niet direct voor een evenredige uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen doordat er niet direct meer bewegingen nodig zijn. De omvang van het transportmateriaal kan voldoende capaciteit bieden voor de beoogde uitbreiding. Het bedrijf produceert tenslotte geluid als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen. In het kader van de voor het bedrijf van toepassing zijnde milieuvergunning zijn bepalingen opgenomen waaraan het bedrijf voldoet.

4.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het Besluit externe veiligheid buisleidingen' (BEVB).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaire als of deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de vleesvarkens- en rundveehouderij aan de Meikampgraaf 14 met een nieuwe varkensstal. Hiermee worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd. Overeenkomstig de EV-visie van Neerijnen worden ook geen nieuwe Bevi-inrichtingen in het plangebied, dat als landelijke gebied wordt gezien, toegestaan. Een LPG-tankstation kan onder voorwaarden hiervan worden uitgezonderd, maar dat is hier niet aan de orde.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Tevens vindt er in de omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt echter buiten de risicocontour van voornoemde elementen. Derhalve zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft een grote invloed op de volksgezondheid. Daarom worden er eisen aan de luchtkwaliteit gesteld door middel van nationale regelgeving. De landbouw is een belangrijke bron van fijn stof. Voor fijn stof zijn de volgende grenswaarden opgenomen:

- het jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de daggemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

Voor veel huisvestingssystemen zijn inmiddels emissiefactoren vastgesteld, welke te vinden zijn op de website van het ministerie van VROM. Het huidige veebestand heeft een uitstoot van 208.454 gram per jaar. Na de voorgenomen uitbreiding zal de uitstoot toenemen tot 395.268 gram per jaar. De uitbreiding geeft dus een toename in fijn stof emissie van: $395.268 - 208.454 = 186.814 \text{ g/jr}$.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. In de Handreiking Fijn Stof en Veehouderijen 2010 is een tabel opgenomen waarmee bepaald kan worden of de uitbreiding onder de NIBM grens blijft. De toetsafstand bedraagt in dit geval 128 meter (emissiepunt gebouw 4 tot woning Meikampgraaf 17). Omdat op 120 meter de NIBM vuistregelgrens op 817.000 g/jr ligt en de totale toename maar 186.814 g/jr is, kan hier geconcludeerd worden dat op 128 meter geen sprake kan zijn van een in betekende mate (IBM) toename.

Er is sprake van een toename die Niet In Betekende Mate bijdraagt. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid / geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende 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.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009		

Invloed ontwikkeling op omgeving

Voor het fokken en houden van varkens geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' milieucategorie 4.1. Deze milieucategorie betekent een afstand van 200 meter (uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'). Als een gebied gezien kan worden als omgevingstype 'gemengd gebied' kan een afstand van 100 meter aangehouden worden. Geur is in voorliggend geval bepalend voor de aan te houden richtafstand. In de omgeving van het plangebied zijn enkel agrarische bedrijven met bedrijfs-woningen gelegen.

Het initiatief voor de nieuwe varkensstal dient te worden getoetst aan de geldende wetgeving voor geur. In de Wet geurhinder en veehouderij worden dieren onderscheiden waarvan de geurhinder wordt uitgedrukt in odeurunits per tijdseenheid per dier (ouE/dier/s) en diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden. Voor vleesvarkens gelden afstanden die bepaald zijn op basis van de geuruitstoot met het programma V-Stacks vergunning.

In de voorgenomen omvang neemt het totaal aantal ouE/s toe. Met het programma V-Stacks vergunning kan worden berekend of de geurbelasting op omliggende geurgevoelige objecten te hoog is. Voor de beoogde bouw van de varkensstal is een geurberekening uitgevoerd. De rekenresultaten van deze berekening zijn opgenomen als bijlage. Uit de resultaten blijkt dat er in de voorgenomen omvang geen sprake is van een te hoge geurbelasting op de omliggende voor geur gevoelige objecten.

Invloed omgeving op ontwikkeling

Met de bouw van de varkensstal worden geen gevoelige functies toegevoegd. Zodoende hoeft er in dit kader niet getoetst te worden.

Conclusie

Derhalve zijn er op het gebied van hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen voor het initiatief.

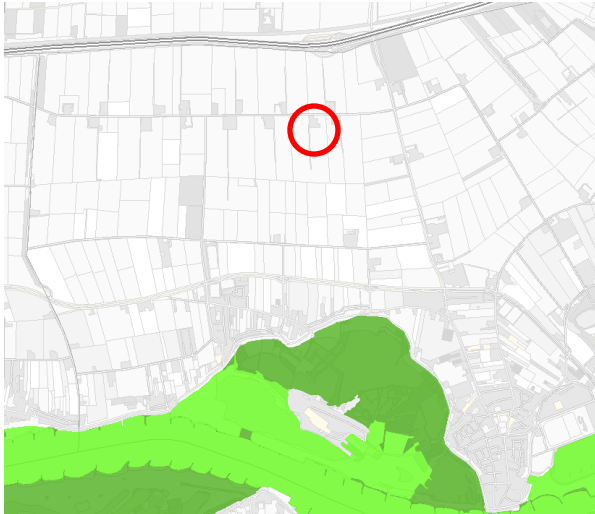
4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 in de directe omgeving (straal 3 km) van het plangebied aanwezig (Natura 2000-gebieden). Op ca. 4,3 km ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. De afstand tot dit gebied is dermate dat geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Het plangebied ligt niet in de EHS. In de nabijheid van het plangebied, op ca. 1,7 km ten zuiden van het plangebied, liggen wel percelen die deel uitmaken van de EHS (zie ook navolgende figuur). Aangezien de werkzaamheden binnen de contouren van de perceelsgrenzen, hydrologisch neutraal plaatsvinden en gezien de aard van de werkzaamheden, is de verwachting dat er geen effect op deze EHS-gebieden zal zijn. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.



Kaart EHS (Bron: provincie Gelderland, 2011)

Beschermde soorten

Ter plaatse van de nieuwe varkensstal is momenteel (intensief gebruikt) agrarisch grasland aanwezig. Er zijn geen natuurwaarden aanwezig die met het initiatief worden verwijderd. Het initiatief heeft daarmee geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het enkel relatief algemene soorten kan betreffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om deze reden zijn er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen.

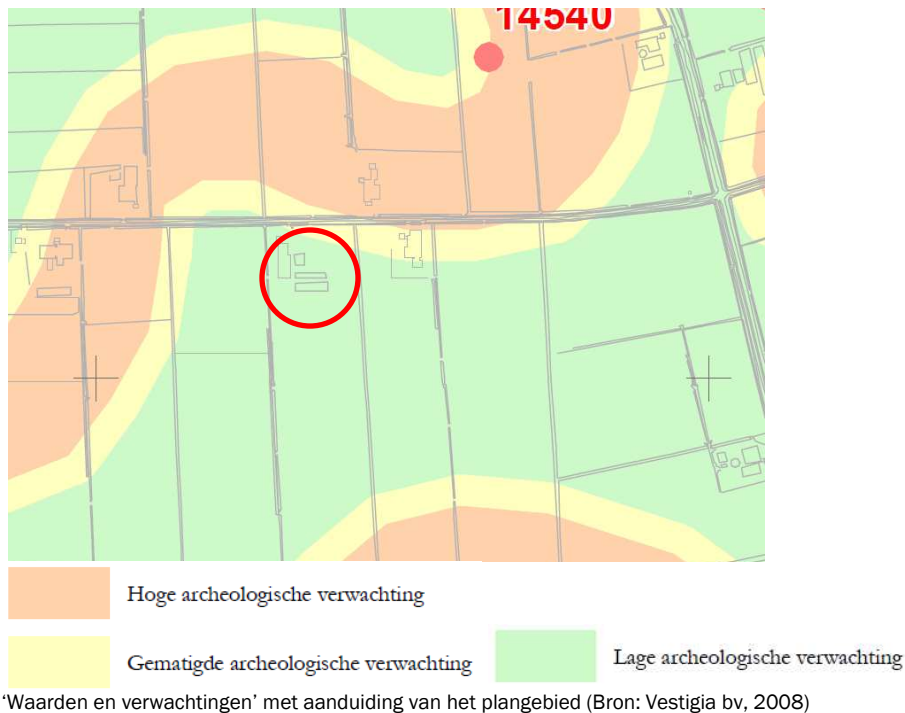
4.7 Archeologie

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 Kaart 'Waarden en verwachtingen' 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. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen de eventuele archeologische waarden door middel van een onderzoek in kaart worden gebracht. De kaart 'Waarden en verwachtingen' geeft voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Bij een lage archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bij de lage archeologische waarden is het overigens niet uitgesloten dat ondanks deze verwachting toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden aan het bevoegd gezag.

Op de verbeelding en in de regels is een beschermende regeling, in de vorm van dubbelbestemmingen, opgenomen voor de (eventueel) aanwezige archeologische waarden.



4.8 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 Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen

- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen

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. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Neerijnen gebruikt bij het opstellen van de waterpara-graaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Meikampgraaf te Hellouw ligt op een maaiveldniveau van circa 1,0m + NAP, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand 35cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort (rivier)klei en wordt geclassificeerd als poldervaaggrond. In de omgeving van het plangebied komen, volgens de Wateratlas van de provincie Gelderland, meerdere gebieden met een hoge grondwaterstand voor. Het gebied ten zuiden van het plangebied is aangemerkt als kwelgebied. Op basis van voornoemde gegevens is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat matig geschikt is voor infiltratie in de bodem. Het Waterschap Rivierenland heeft echter aangegeven dat, op basis van de gemiddeld hoogste grondwaterstand alsmede de ervaringen elders in het gebied, verwacht kan worden dat het plangebied ongeschikt is voor infiltratie. Tot slot ligt ten noorden van het plangebied een B-watergang, die zowel een waterbergende als afvoerende functie heeft. De oostelijke en westelijke begrenzing wordt gevormd door een C-watergang, die alleen een waterbergende functie heeft.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	2.330	4.530
Terreinverharding	4.300	5.100
Onverhard terrein	12.560	9.560
Totaal	19.190	19.190

**indicatieve maatvoering*

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor ontwikkelingen met meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 1.500 m² geldt. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 3.000 m² is de realisatie van compenserende waterberging derhalve vereist.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Dit leidt derhalve tot een waterbergingsbehoefte van circa 65,4 m³ (0,15 hectare x 436 m³).

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

De benodigde waterberging wordt gerealiseerd middels de realisatie van een plas-drasoever nabij de westelijke C-watergang. De schaal en maatvoering van deze zone is afgestemd op de principetekening van de plas-drasoever, zoals opgenomen in de Keur van het Waterschap Rivierenland. Deze plas-drasoever is voorzien aan één zijde van de bestaande watergang en is opgenomen als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Op deze manier ontstaan voldoende waterbergingsmogelijkheden en kan, bijvoorbeeld door de aanleg van flauwe gradiënten met plas-draszones, de natuurlijke waarde van het plangebied bevorderd worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende 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. De eventuele afvoer van afvalwater vindt plaats door middel van het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

De bevindingen uit deze watertoets zijn reeds voorafgaand aan de bestemmingsplan-procedure voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap Rivierenland. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen alsmede de ligging nabij diverse watergangen, wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4.9 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het bedrijf blijft plaatsvinden via de Meikampgraaf. De Meikampgraaf sluit aan op de Marijkestraat, welke weer in verbinding staat met de Graaf Reynaldweg (N830).

Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal naar verwachting gemiddeld een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen met vrachtverkeer als gevolg van de nieuwe varkensstal zal niet meer dan enkele verkeersbewegingen per week bedragen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

4.10 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de Meikampgraaf is een transformatorhuisje aanwezig. Deze blijft echter behouden en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 Algemeen

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan voldoet om die reden aan het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Tenslotte voldoet het plan ook aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.2 Verbeelding

De verbeelding is vervaardigd op een ingemeten, digitale ondergrond. Daardoor is het geheel maatvast. De schaal bedraagt 1:1.000. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

5.3 Planregels

5.3.1 Opzet van de planregels

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.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op het artikel van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slot regels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

5.3.2 Beschrijving van de bestemming

In hoofdstuk 2 van de planregels is voor de bestemming in het plangebied regels opgenomen.

Artikel 3: Agrarisch – Bedrijf

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, al dan niet met een niet-agrarische nevenfunctie. Op deze gronden wordt ook de vestiging van een bedrijfswoning toegestaan en is een regeling opgenomen voor de huisvesting van seizoensgebonden arbeiders. Verder zijn op de gronden tuinen, erven en verhardingen, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De toegestane maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. In de bouwregels zijn verdere bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Als voorwaarde om mee te werken aan de uitbreiding van het agrarische bedrijf dienen de gronden landschappelijk te worden ingepast. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat de betreffende gronden om die reden pas conform de bestemming mogen worden gebruikt, zodra de landschappelijke inpassing heeft plaatsgevonden, conform het in de bijlage van de regels opgenomen erfbeplantingsplan.

Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 100 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100 m².

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, en de eventueel te stellen voorwaarden.

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 Financiële haalbaarheid

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.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meikampgraaf 14 te Hellouw' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Naast het vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Meikampgraaf 14 te Hellouw' van 8 maart 2013 tot 18 april 2013 ter visie gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend en van het waterschap is een positieve reactie ontvangen op het plan.

De raad van de gemeente Neerijnen heeft op 30 mei 2013 het bestemmingsplan 'Meikampgraaf 14 te Hellouw' ongewijzigd vastgesteld. Op 26 juli 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland (2011). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland*
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). *Bedrijven en Milieuzonering*
- Gemeente Neerijnen (2010). *Structuurvisie Neerijnen 2020*
- Gemeente Neerijnen (2008). *Beleidsvisie externe veiligheid*
- Gemeente Neerijnen (2006). *Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002*
- Gemeente Neerijnen (2004). *Welstandsnota*
- Gemeente Neerijnen (2002). *Bestemmingsplan Buitengebied 2002*
- Gemeente Neerijnen (2000). *Visie Wonen en Werken 2002-2011*
- Bouwbureau Jansman b.v. (2011). *Milieutekening Meikampgraaf 14 te Hellouw*
- Vestigia bv (2008). *Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen*

7.2 Websites

- www.bing.com/maps
- maps.google.com
- www.nederland.risicokaart.nl
- www.gelderland.nl
- www.waterschaprivierenland.nl