



GEMEENTE NEERIJNEN

Bestemmingsplan Kern Ophemert, herziening Dorpsstraat 8

November 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan
“Kern Ophemert, herziening Dorpsstraat 8”

Plannaam: Kern Ophemert, herziening Dorpsstraat 8
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0304.BPophDorpsstraat8-1803



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	GELUID	16
4.2	BODEM	17
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.5	MILIEUZONERING	20
4.6	ECOLOGIE	22
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	26
5.1	VIGEREND BELEID	26
5.2	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	OPZET VAN DE REGELS	28
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	32
8.1	VOOROVERLEG	32
8.2	INSPRAAK	32
8.3	ZIENSWIJZEN	32
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		33
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 8 te Ophemert is in de huidige situatie een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aanwezig. Op dit moment exploiteert initiatiefnemer ter plaatse een pottenbakkerij.

De huidige planologische regeling is te beknellend. Er moet sprake zijn van een bedrijf en in de woning mag uitsluitend ten behoeve van dat bedrijf worden gewoond. Dit betreft een onwenselijke situatie. Om naar de toekomst toe over enige flexibiliteit te beschikken is het wenselijk dat het perceel mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid of wonen. Een degelijk gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Ophemert' niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader op basis waarvan het perceel voor bedrijvigheid of wonen aangewend mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat deze aanpassing vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 8 te Ophemert. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Neerijnen, sectie G, perceelnummer 1379. De ligging van het plangebied in de kern Ophemert en aan de Dorpsstraat wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

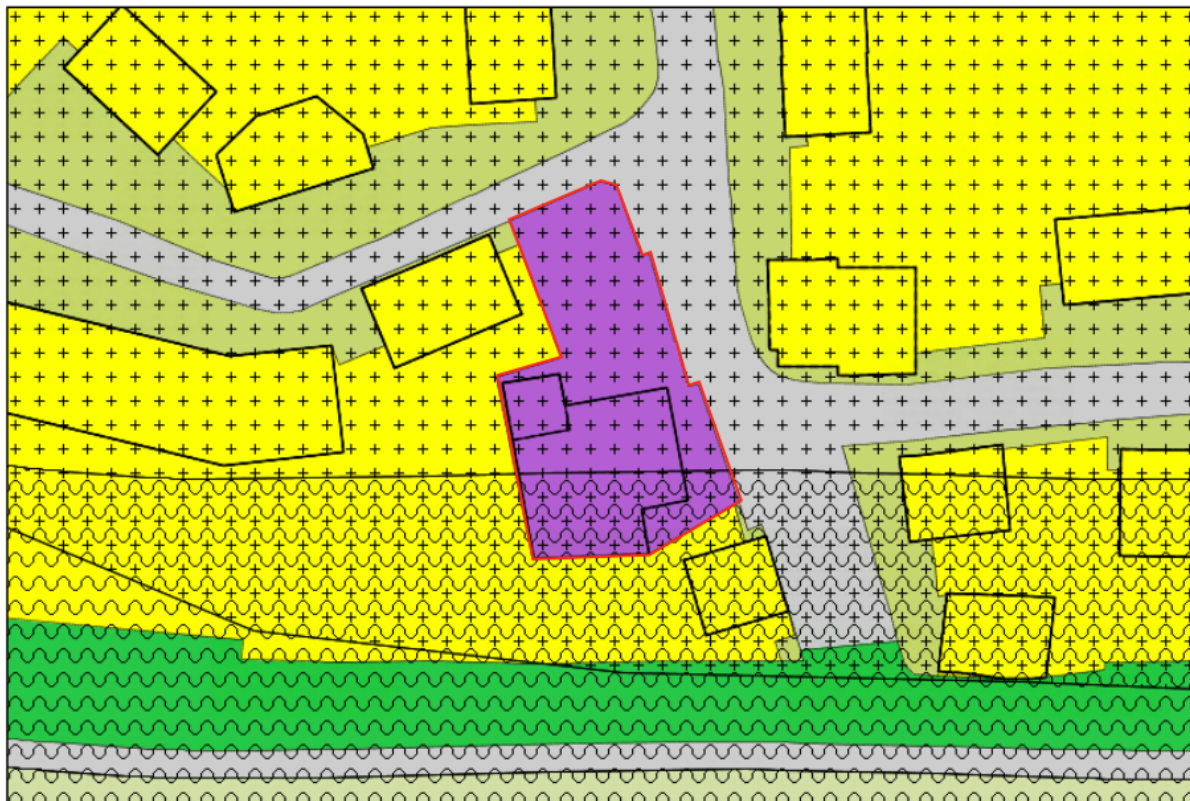
Het bestemmingsplan 'Kern Ophemert, herziening Dorpsstraat 8' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0304.BPophDorpsstraat8-1803) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kern Ophemert'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 april 2009 door de gemeenteraad van Neerijnen. In afbeelding 1.2 een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied met de rode omlijning ingetekend.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Ophemert' (Bron: Gemeente Neerijnen)

De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', gedeeltelijk met bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen (maximum bouwhoogte en maximum goothoogte). Daarnaast is er een functieaanduiding opgenomen, te weten 'bedrijfswoning'. Tot slot zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering' aanwezig.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, bedrijfswoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de in de bouwregels opgenomen maatvoeringseisen.

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn naar de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering, verharding en groenvoorzieningen. Op of in deze bestemming begrepen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De huidige planologische regeling is te beknellend. Er moet sprake zijn van een bedrijf en in de woning mag uitsluitend ten behoeve van het bedrijf worden gewoond. Dit betreft een onwenselijke situatie. Het is wenselijk om over de nodige flexibiliteit te beschikken zodat het perceel in de toekomst mag worden gebruikt als woonperceel of als bedrijfsp perceel (incl. dienstverlening en detailhandel). Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 8 te Ophemert. Ophemert is één van de 10 kernen van de gemeente Neerijnen en is een dorp in de Betuwe gelegen aan de rechteroever aan de dijk van de Waal. Het oude dorpsbeeld van bebouwingslinten aan de dijk en langs slingerende wegen op de oeverwallen is nog steeds herkenbaar en vormen de structurerende elementen in de omgeving.

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing (bijgebouw). De gronden direct rondom de bedrijfswoning zijn ingericht als privétuin behorende bij de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing bevindt zich ten zuidoosten van de bedrijfswoning. Op het perceel wordt momenteel een pottenbakkerij geëxploiteerd.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied. Met de rode omlijning is het plangebied ingetekend.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: BingMaps)

2.2 Gewenste situatie

Op het bedrijfsperceel is een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsgebouwen aanwezig. Op dit moment is reguliere bewoning van de bedrijfswoningen niet bij recht toegestaan, aangezien een bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die aan het bedrijf verbonden is. Daarnaast mag het bedrijfsgebouw niet worden aangewend als bijgebouw bij een reguliere woning.

Het is gewenst om het planologisch kader te verruimen waardoor het perceel mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid (incl. dienstverlening en detailhandel) of ten behoeve van wonen. Het toevoegen van de gebruiksmogelijkheden van dienstverlening en detailhandel is vanuit leefbaarheid een wenselijke ontwikkeling. De mogelijkheid van detailhandel wordt in de regels beperkt tot een oppervlak van 110 m² en is derhalve van dermate beperkte aard en omvang dat het geen concurrentie vormt voor de bestaande detailhandel in de omgeving.

Om voorgenomen initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar een gemengde bestemming (wonen of bedrijf, inclusief dienstverlening en detailhandel). Uit voorliggende plantoelichting blijkt dat deze planologische wijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie gelijk blijft of zal verminderen, vanwege het feit dat de bedrijfsmatige functie mogelijk komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in dit plan besloten voornemen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.1.3 Toetsing rijksbeleid en conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planologische wijziging raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet deze gevolgd worden wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- er sprake is van het planologisch omzetten van een bedrijfsperceel naar een gemengd (woon-/werk) perceel;
- er geen sprake is van het vestigen van een nieuw bedrijf of het realiseren van een nieuwe woning;
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat het gaat om hergebruik van een bestaand perceel met bebouwing;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelderland is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Gelderland. In 2016 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

3.2.1.2 Rivierenland

Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met voornamelijk logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers:

- Logistiek;
- Agrobusiness;
- Vrijetijdseconomie;
- Vitaal Platteland.

3.2.1.3 Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Hierin worden de volgende opgaven gezien:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

3.2.1.4 Werken

De provincie en haar partners streven samen naar behoud en verdere economische ontwikkeling van Gelderland tot een krachtige, duurzame, innovatieve en internationaal concurrerende regio. Een regio die passende werkgelegenheid biedt voor iedereen die wil en kan werken. De opgaven die zij hierbij zien, zijn:

- een gezonde economie die de mensen in Gelderland een behoorlijk inkomen biedt;
- arbeidsparticipatie van de Gelderse beroepsbevolking optimaliseren;
- bereikbaar werk voor iedereen.

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie gaat uit van de kracht van ondernemers en ondernemingen. De provincie zet zich maximaal in om kansrijke bedrijven te faciliteren. De provincie gaat op zoek naar de economische dynamiek en ondersteunt de economische kracht van Gelderse bedrijven.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De omgevingsverordening bevat geen regels die van toepassing zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 8 te Ophemert.

3.2.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Gezien de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bebouwing toelaat en uitsluitend voorziet in meer flexibiliteit qua uitwisselbaarheid van functies (wonen of werken) die allen goed passen in de omgeving, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening Gelderland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Neerijnen 2020

3.3.1.1 Algemeen

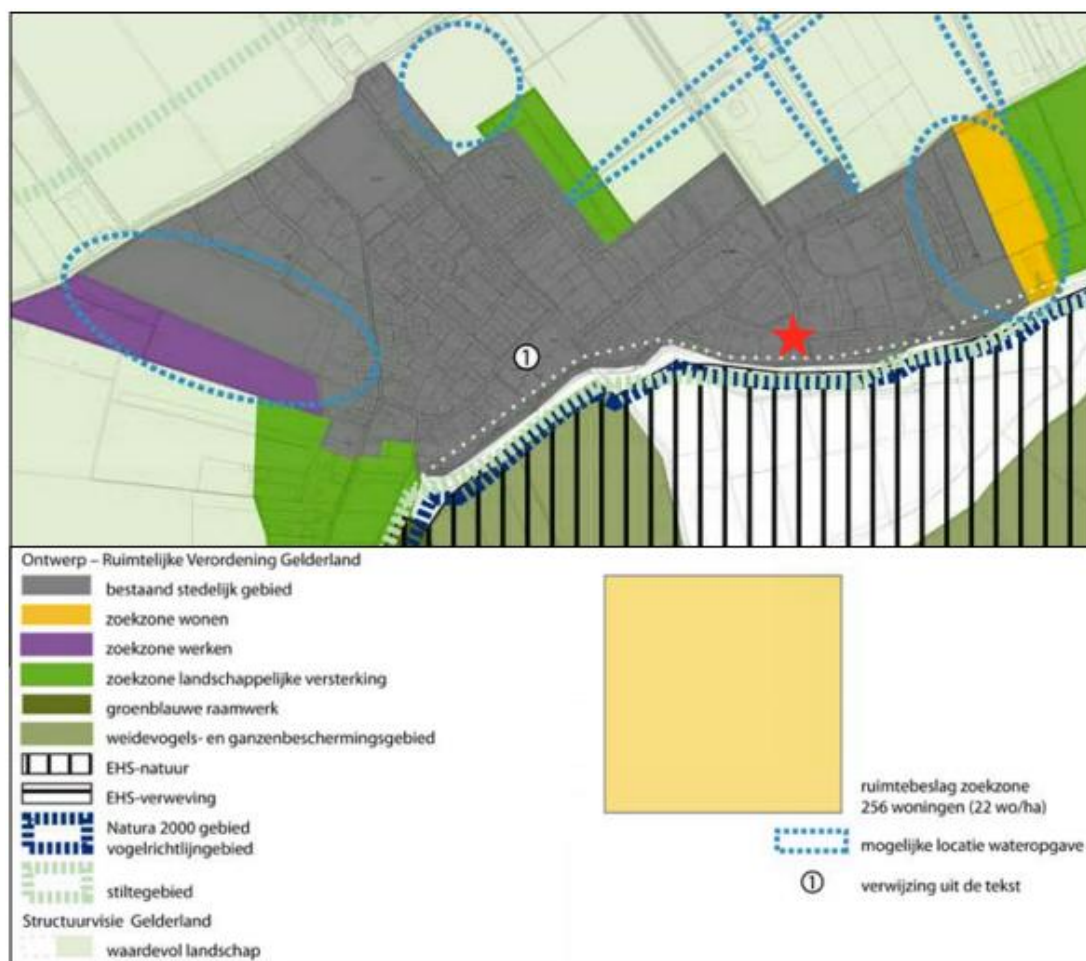
De 'Structuurvisie Neerijnen' heeft als doel om waar nodig een goede afstemming te verkrijgen tussen de (beleids)documenten en een doorvertaling naar het gemeentelijke schaalniveau. De structuurvisie is nog niet vastgesteld. Deelproduct 1 van de structuurvisie is gereed en betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. De onderstaande twee opgaven staan centraal in de 'Structuurvisie Neerijnen':

1. een evaluatie van de samenhang en actualiteit van de verschillende beleidsuitgangspunten binnen de gemeente. Wanneer nodig zijn de beleidsuitgangspunten bijgesteld;
2. het nader concretiseren van de zoekzones voor landschapsversterking uit het Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005.

Voor iedere kern zijn afzonderlijk de knelpunten met het gemeentelijke beleid en aandachtspunten voor de structuurvisie aangegeven.

3.3.1.2 Situatie plangebied

De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de structuurvisiekaart ter plaatse van Ophemert. Met de rode ster is de locatie van het plangebied aangeduid. Het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied'.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Neerijnen)

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Neerijnen

Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. Dit bestemmingsplan voorziet in een flexibeler kader waarmee de reeds toegestane functies uitwisselbaar worden. Hiermee komt de noodzaak tot exploiteren van een bedrijf ter plaatse te vervallen en wordt bewoning in strijd met het bestemmingsplan (uitsluitend wonen ten behoeve van bedrijf) voorkomen. De in dit bestemmingsplan toegestane functies komen overeen met de toegestane functies in het geldende bestemmingsplan. Van een verruiming qua bedrijfscategorieën of het realiseren van nieuwe woningen is geenszins sprake. De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de Structuurvisie Neerijnen en past binnen het 'bestaand stedelijk gebied'.

3.3.2 Woonvisie 2012-2020

3.3.2.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Neerijnen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2012-2020'. In juni 2012 heeft de gemeenteraad van Neerijnen de woonvisie vastgesteld. Basis voor deze woonvisie is het woningbehoefteonderzoek dat in 2011 is uitgevoerd. De 'Woonvisie 2012-2020' is tot stand gekomen door grondig overleg met marktpartijen, zowel met de commerciële ontwikkelaars als met de corporaties.

3.3.2.2 Uitgangspunten

In de woonvisie is niet gekozen voor kwantitatieve groei, maar vooral voor kwalitatieve ontwikkeling. Daarbij staan de volgende uitgangspunten centraal:

- Behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van de gemeente.
- Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de gemeente willen wonen.
- Het beleid afstemmen op wat per kern nodig en mogelijk is om aan de behoefte te voldoen.
- De beleidsontwikkeling in samenspraak met de beide corporaties tot stand brengen.

3.3.2.3 Woningbehoefte en planvoorraad

In het woningmarktonderzoek Neerijnen 2011 is aangegeven dat de woningvoorraad tot 2020 met 560 woning moet worden uitgebreid. Vertragingen en planuitval hebben echter geresulteerd in de noodzaak van 30% meer plancapaciteit. Dat komt neer op 728 woningen. Deze omvang is regionaal afgesproken met de provincie.

Daarnaast is de woningbehoefte tot 2020 per kern uitgesplitst. In het kader van dit bestemmingsplan is de kern Ophemert van belang. In deze kern is tot 2020 sprake van een woningbehoefte van 78 woningen. Tegelijkertijd is hier sprake van een plancapaciteit van 106 woningen.

Naast de kwantitatieve plancapaciteit en woningbehoefte is in de woonvisie ook de kwalitatieve kant belicht. Voor het dorp Ophemert geldt het volgende:

- Sterke toekomstige vergrijzing
- Differentiatie nieuwbouw: Huur nultreden / eengezins. Kavels.
- Minimaal 30 á 50% huur
- Sterk afhankelijk van beschikbare locaties

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een gemengd perceel (wonen of werken). Hierdoor mag het perceel ook geheel worden aangewend als regulier woonperceel. Van een fysieke toevoeging van een woning is geen sprake. Het planologisch bestemmen van de bedrijfswoning als mogelijk reguliere woning levert geen belemmeringen voor wat betreft de woningbouwprogrammering. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Uitwerking Woonvisie

3.3.3.1 Algemeen

De Woonvisie 2012-2020 bleek nadere uitwerking benodigd te hebben op de volgende punten:

1. De woonvisie geeft niet aan wat met bestaande en nieuwe plannen moet gebeuren.
2. In de woonvisie is geen beleidsmatige keuze gedaan.
3. In de door Deloitte opgestelde Risicoanalyse Grondexploitaties wordt gesteld dat de woningdifferentiatie en plancapaciteit/fasering niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte.

Ook zijn eind 2011 regionale afspraken met de provincie gemaakt over maximaal aantal woning per gemeente tot 2020. Voor Neerijnen bestaat tot 2020 een behoefte van 560 woningen. Hierbij mogen gemeenten 30% extra capaciteit opnemen in verband met planuitval. Neerijnen zit met haar plannen rond de 730 woningen. Dit betekent dat er tot 2020 geen nieuwe woningen in de planning mogen worden toegevoegd tenzij een ander plan hiervoor wordt geschrapt.

3.3.3.2 Uitwerking Ophemert

In Ophemert neemt het aantal huishoudens tot met 60 woning tot het jaar 2020 en daarna tot 90 woningen in 2030. De vraag gaat uit naar huurwoningen, nultredenwoningen en kavels. Plannen in Ophemert zijn: Slingerbos, 2 woning Waalbandijk/G. Janssenstraat en het gerealiseerde MFC (+10 appartementen).

3.3.3.3 Toetsing van het initiatie aan de uitwerking van de Woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijfsperceel. Er is geen sprake van het realiseren van een nieuwe woning. Uitsluitend mag de bestaande woning in de toekomst ook regulier worden bewoond, zonder binding met een bedrijf. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitwerking van de Woonvisie van de gemeente Neerijnen.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de bedrijfsbestemming omzet in een gemengde bestemming ten behoeve van wonen en werken. In beide gevallen gaat het om geluidgevoelige objecten.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaaï. In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet in toevoeging van een geluidgevoelig object. Gesteld wordt dat de aspecten wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï geen belemmering vormen in het kader van voorliggend initiatief.

4.1.2.2 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van voorliggend initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de bestemming van het perceel (bedrijf) wordt omgezet naar een gemengde bestemming. Fysieke ingrepen of bodemingrepen vinden niet plaats. Daarnaast was er voorheen reeds sprake van een woonfunctie, waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de toegestane functies niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Neerijnen', vastgesteld op 23 oktober 2014, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Neerijnen in beeld gebracht. Doel van deze beleidsvisie is het bieden van een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe om te gaan met externe veiligheidsrisico's. De ambities in deze visie zijn naast de wettelijke regels voornamelijk van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten en de vergunningverlening voor risicobedrijven.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is met de paarse ster weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

4.4.2.2 Specifiek

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

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

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

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 3 mei 2017 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaard situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de advies tijdig te volgen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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 milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren 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 gehanteerd. 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. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich enkel woningen. Derhalve kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met de wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar de bestemming 'gemengd' is feitelijk geen sprake van een toename van milieubelasting op de omgeving. Dit vanwege het feit dat de maximale bedrijfscategorie (2) niet wordt verhoogd en regulier wonen niet wordt aangemerkt als belastend in het kader van milieuzonering. Binnen de bedrijfsactiviteiten is tevens dienstverlening en detailhandel toegestaan. Dit zorgt niet voor activiteiten met een hogere milieubelasting dan reeds is toegestaan. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Opgemerkt wordt dat in de regels is vastgelegd dat in het plangebied met of zonder een bedrijf mag worden gewoond. Hierbij is tevens vastgelegd dat indien er wordt gewoond zonder bedrijfsmatige activiteiten er ter plaatse geen bedrijf van derde zich mag vestigen. Kortom, bedrijfsmatige activiteiten zijn enkel toegestaan door de bewoners van de woning in het plangebied. Voorkomen wordt dat ter plaatse regulier wordt gewoond en bedrijfsmatige activiteiten (door iemand niet zijnde een bewoner) plaatsvinden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een milieugevoelige functie (gemengd met wonen) die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een supermarkt (op 62 meter), een kerk (op 110 meter) en een restaurant (213 meter). Op basis van de VNG-uitgave behoren de supermarkt en het restaurant tot categorie 1 en de kerk tot categorie 2.

Gezien de afstand van de genoemde functies tot het plangebied kan worden gesteld dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast vormt de woning in het plangebied geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 35 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.6.2.2 *Natuur Netwerk Nederland (NNN)*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 30 meter afstand. Het NNN kent geen externe werking, derhalve wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval wordt enkel de bestemming van het perceel omgezet naar gemengd. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 *Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Neerijnen heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in de 'Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Neerijnen' (vastgesteld op 25 september 2008). Afbeelding 4.2 betreft een uitsnede van de archeologische waarden- en beleidskaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede archeologische waarden- en beleidskaart (Bron: gemeente Neerijnen)

Op basis van de beleidskaart is het plangebied als geheel aangewezen als ‘archeologische waarde / dorpskern’. Voor degelijke gronden geldt bij bodemingrepen groter van 100 m² die dieper reiken dan 50 cm de wettelijke onderzoeksplicht. Dit beleid is doorvertaald in het geldende bestemmingplan door het toekennen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ aan het plangebied.

In het kader van voorliggend initiatief vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ter bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden wordt de bestaande dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Nota cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2014

De gemeente Neerijnen heeft haar beleid omtrent cultuurhistorie opgeschreven in de op 5 februari 2014 vastgestelde ‘Nota cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2014’. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. De gemeente Neerijnen houdt daarom rekening met cultuurhistorie bij haar ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie wordt ingezet, ontzien, onderzocht en omschreven.

De gemeente Neerijnen verstaat het volgende onder cultuurhistorie:

1. Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen zoals deze door de raad is vastgesteld (Bijlage 1),
2. Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening (Bijlage 3.1 – 3.6),
3. Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg (Bijlage 3.7),
4. Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente Neerijnen getekend is (Bijlage 4),
5. Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

In de nota is eveneens opgenomen onder welke voorwaarden geen rekening met cultuurhistorie hoeft te worden gehouden: *“Op grond van deze afbakening worden met alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 gerealiseerd zijn, buiten het beschermd dorpsgezicht indien deze niet beschermd zijn, of zijn geweest, als monument en niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965, geen rekening gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.”*

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de kaart ‘Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie’ van de provincie Gelderland, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

Op basis van de ‘Nota cultuurhistorisch beleid gemeente Neerijnen 2014’ wordt het volgende opgemerkt: Het plangebied, Dorpsstraat 8, wordt in geen van de bijlagen genoemd. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen het beschermd dorpsgezicht. De woning is in 1890 gebouwd waardoor het eveneens niet valt onder punt 4 en 5. Het plangebied voldoet aan de voorwaarden waaronder geen rekening hoeft te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden.

Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen fysieke wijzigingen in en plangebied betreft. Hiermee wordt eveneens uitgesloten dat er sprake is van aantasting van de mogelijke cultuurhistorische waarden ter plaatse.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

5.1.4 Waterschap Rivierenland

Op 27 november heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het Waterschap mee met veranderingen om hen heen en benut het Waterschap de kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe zij dat willen doen. Het Waterbeheerprogramma is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het toetsresultaat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Doordat het plan enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing betreft, heeft het waterschap Rivierenland geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan waterschap Rivierenland. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Rivierenland geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 7)

Deze regel is opgenomen om ervoor te zorgen dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd. Het gaat hierbij om goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand en het bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de gevallen waarbij sprake is van strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, benoemd.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Het gaat in dit artikel voornamelijk om het toevoegen of verwijderen van de archeologische dubbelbestemming bij nieuwe of gewijzigde inzichten.

- Algemene procedureregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene procedureregels met betrekking tot de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan beschreven.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd (Artikel 3)

Het perceel is bestemd met de bestemming 'Gemengd'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijvigheid genoemd in bijlage 1 bij de regels onder de milieucategorieën 1 en 2, wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor (bedrijfs)woningen, gebouwen niet zijnde een (bedrijfs)woning en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor (bedrijfs)woningen geldt dat deze enkel mogen worden gebouwd in of op een afstand van 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een afwijkende afstand waarbij de bestaande afstand mag worden aangehouden. Verder wordt in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen een vrijstaande (bedrijfs)woning of een (bedrijfs)woning wat is opgenomen binnen gebouwen anders dan een (bedrijfs)woning. Verder worden een aantal maatvoeringseisen benoemd, waarbij moet worden opgemerkt dat indien de bestaande maatvoering afwijkt van het gene wat in de regels wordt benoemd de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd.

Voor gebouwen, niet zijnde een (bedrijfs)woning gelden ook een aantal maatvoeringseisen en mag tevens de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum worden gehanteerd.

Verder zijn in dit artikel ook regels opgenomen omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierin wordt onder andere ingegaan op de maximale bouwhoogte van pergola's, kinderspeelwerkstukken, verlichtingsarmaturen en bedrijfsinstallaties waarbij onderscheidt wordt gemaakt tussen de bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór en achter de voorgevelrooilijn.

Van belang is dat de bestaande oppervlakten, goot- en bouwhoogten ook mogen worden gehandhaafd in geval van herbouw op een andere plek.

Naast de bouwregels wordt ook ingegaan op de specifieke gebruiksregels. Hierin is bepaald dat indien het perceel wordt gebruikt ten behoeven van bedrijvigheid (3.1 onder a in de regels), het niet is toegestaan om het perceel te gebruiken ten behoeven van wonen (3.1 onder b in de regels). Omgekeerd geldt hetzelfde. Op deze manier wordt voorkomen dat een deel van het perceel tegelijkertijd wordt gebruikt ten behoeve van wonen en bedrijvigheid door bijvoorbeeld een derde. Dit is in dit geval onwenselijk.

Tevens zijn een aantal aanvullende bepalingen ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten opgenomen. De aanvullende bepalingen betreffen het toestaan van ateliers, detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 110 m² uitsluitend op de begane grond en ondersteunende dienstverlening zoals workshops en gelijksoortige activiteiten.

Tot slot wordt ook ingegaan op onder welke voorwaarden Burgemeesters en Wethouders kunnen afwijken van de regels voor de bestemming gemengd.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 4)

De gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een archeologische waarde. Het bouwen van bouwwerken op gronden met deze dubbelbestemming is slechts toegestaan indien daarvoor door het bevoegd gezag is voor afgeweken. Het afwijken van deze dubbelbestemming is enkel mogelijk indien door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteit niet onevenredig worden geschaad. Bij het bouwen van nieuw te bouwen oppervlak wat kleiner is dan 100 m² en minder dan 50 cm diep reikt is een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 5)

De gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, bescherming en/of instandhouding van de waterkering, verhardingen en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen enkel worden gebouwd indien deze noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Gelderland

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Rivierenland

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van waterschapsbelangen. Overleg met het waterschap wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

8.2 Inspraak

Voorliggend bestemmingsplan heeft als voorontwerp van 23 juni 2017 tot en met 3 augustus 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreactie ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 september 2017 tot en met 2 november 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat