



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Kern Waardenburg, herziening Steenweg 63

Gemeente Neerijnen

BESTEMMINGSPLAN

Kern Waardenburg, herziening Steenweg 63

Gemeente Neerijnen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0304.BPwaasteenweg63-1503
Projectnummer	: 142014
Profitmanagernr.	: P152556
Opdrachtgever	: Bouw- en Adviesbureau Moesbergen B.V.
Opsteller	: mr. M.A. Koopman
Status	: vastgesteld
Datum	: 7 juli 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Opgave	3
1.2. Aanleiding.....	3
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5. Planprocedure	6
1.6. Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1. Gemeente Neerrijnen	9
2.2. Kern Waardenburg	9
2.3. Steenweg 63	9
3. VOORGESTANE ONTWIKKELING.....	11
3.1. Voorgestane ontwikkeling	11
3.2. Vergelijk planologische regelingen.....	11
4. KADER.....	13
4.1. Nationaal beleid.....	13
4.2. Provinciaal beleid	14
4.3. Gemeentelijk beleid.....	19
5. MILIEUASPECTEN.....	23
5.1. Water	23
5.2. Bodem	24
5.3. Bedrijven en milieuzonering	24
5.4. Geluid	25
5.5. Externe veiligheid	26
5.6. Geur.....	29
5.7. Luchtkwaliteit.....	29
5.8. Vormvrije mer-beoordeling	30
6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	33
6.1. Cultuurhistorie	33
6.2. Archeologie	34
7. NATUURTOETS	37
7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn	37
7.2. Flora- en faunawet	38

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
9. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
9.1. Inleiding	43
9.2. Algemene toelichting verbeelding	43
9.3. Algemene toelichting regels	43
10. OVERLEG & INSPRAAK.....	45
10.1. Inspraak en vooroverleg	45
10.2. Zienswijzen	45

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Selectiebesluit
Bijlage 3	Nota van inspraak- en vooroverleg
Bijlage 4	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1. Opgave

Met dit bestemmingsplan wordt het 'bouwvlak' binnen de geldende bedrijfsbestemming van de locatie Steenweg 63 te Waardenburg van vorm veranderd. Tevens wordt in een aanpassing van de geldende goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voorzien.

1.2. Aanleiding

Mouwrik Waardenburg is gevestigd op de locatie Steenweg 63 en voert werkzaamheden uit op het gebied van grond-, weg- en waterbouw. De aanleg en renovatie van rioleringen, het aanbrengen en herstellen van asfaltverhardingen zijn specialismen van het bedrijf.

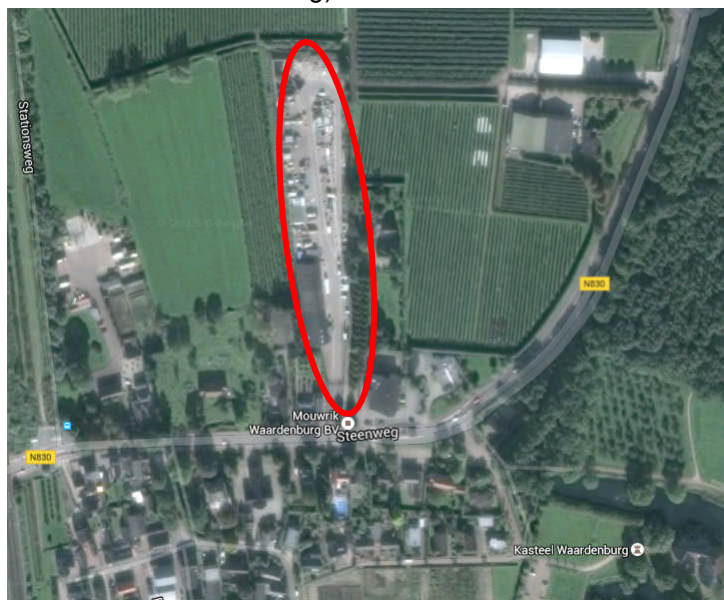


Afbeelding: entree bedrijfslocatie Mouwrik naar achterliggend terrein met bedrijfsbebouwing met op voorgrond de bedrijfswoning (bron: Google Streetview)

In verband met de autonome groei van het bedrijf is er behoefte aan extra opslagmogelijkheden, een grotere werkplaats en een ruimere opzet van het ondersteunend kantoor. In dit verband wil het bedrijf de bedrijfsbebouwing uitbreiden. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waarover meer onder paragraaf 1.5.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Steenweg in de kern Waardenburg. De uitlopers van de bedrijfsbestemming grenzen aan het buitengebied (waarvan een deel is opgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Waardenburg).



Afbeelding: luchtfoto met globale contour plangebied rood omcirkeld (bron: Google Maps)

Het voorterrein van de bedrijfsbestemming kent aan weerszijden percelen deels voorzien van bebouwing en een mix van functies. Bezien vanuit de straatzijde is aan de linkerzijde sprake van een feitelijke en bestemde kantoorfunctie. Aan de rechterzijde is sprake van een bestemde woonfunctie, waarbij de woning zich op het achterterrein bevindt en uitsluitend aldaar is toegelaten.



Afbeelding: functies rondom het voorterrein van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

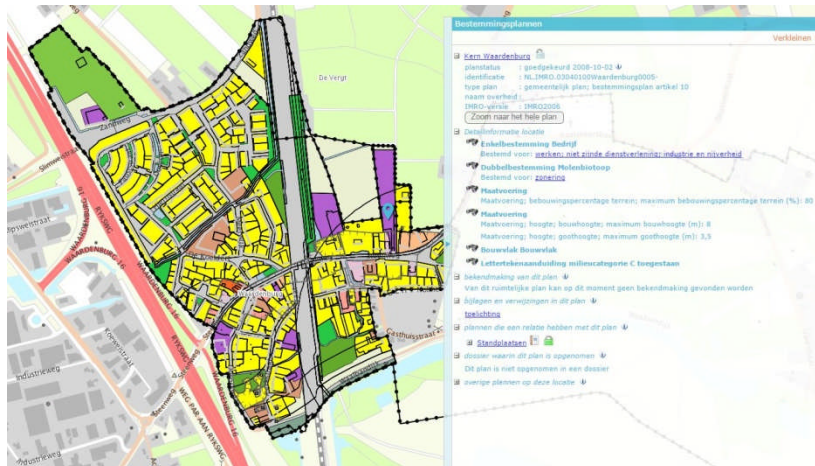
1.4. Geldend bestemmingsplan

De bedrijfslocatie is gelegen in het geldende bestemming 'Kern Waardenburg' (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 2 oktober 2008). In onderstaande volgt een korte beschrijving van de bestemmingsregeling.

De bedrijfslocatie heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Deze bedrijfsbestemming is kent een toegelaten categorie van bedrijvigheid volgens het uitgangspunt van functiemenging als bedoeld in de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een en ander vanuit de ligging in de kern met een menging van functies in de nabije omgeving. Binnen de bedrijfsbestemming zijn generiek toegestaan bedrijven in de milieucategorie A en B als opgenomen in de bedrijvenlijst. Daar waar sprake is van een specifieke aanduiding is tevens een bedrijf in de milieucategorie C toegestaan. Onderhavige perceel is voorzien van een dergelijke aanduiding, als gevolg waarvan ter plaatse tevens bedrijven in de milieucategorie C zijn toegestaan.

Binnen het bestemmingsvlak is voorts een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen, welke bedrijfsbebouwing mogelijk maakt. Binnen de bedrijfsbestemming geldt voor het bouwvlak voorts een bebouwingspercentage (80%) en zijn toelaatbare goot- en bouwhoogten, respectievelijk 3,5 en 8 meter, bepaald. Een aanduiding centrumgebied maakt enkele afwijkingen van het bestemmingsplan voor functiewijzigingen op het voorterrein van de bedrijfsbestemming mogelijk. Op een deel van het terrein is daarnaast een aanduiding voor een molenbiotop opgenomen. De bedrijfswoning is ter plaatse toegelaten op grond van een specifieke functieaanduiding.

Aangrenzend aan de Steenweg is binnen de bestemming bedrijf tenslotte nog sprake van een dubbelbestemming welke dient ter bescherming van de aanwezige hogedrukrioolleiding ter plaatse.



Afbeelding: bestemmingsplan kern waardenburg met ligging planlocatie in rode contour.
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.5. Planprocedure

Voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Het geldend bestemmingsplan 'Kern Waardenburg' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om deze vormverandering mogelijk te maken.

Gelet op het feit dat voor de bedrijfsvoering gebruik wordt gemaakt van groot materieel, waaronder vrachtwagencombinaties, en deze droog in een bedrijfshal gestald moeten worden, dient de bedrijfshal over een voldoende doorrij hoogte (ofwel goothoogte) te beschikken. Het geldende bestemmingsplan kent een toelaatbare goothoogte van 3,5 meter. De vrachtwagencombinaties vergen een minimale doorrijhoogte van 4,3 meter. Bestaande vergunde bedrijfsbebouwing heeft in verband met voornoemde bedrijfsvoering al deze goothoogte. Met dit bestemmingsplan dient dan ook tevens te worden voorzien in een adequate toelaatbare goothoogte.

De voornoemde wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in de mogelijkheid om de geldende goothoogte aan te passen. Om deze reden wordt ervoor gekozen om deze ontwikkeling te faciliteren met dit 'postzegelbestemmingsplan'.

1.6. Leeswijzer

Deze toelichting van het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de bestaande situatie.

Hoofdstuk 3: beschrijft de voorgestane ontwikkeling.

Hoofdstuk 4: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: geeft beschrijft cultuurhistorie en archeologie.

Hoofdstuk 7: geeft beschrijft de natuurtoets.

Hoofdstuk 8: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9: beschrijft de juridische opzet van het plan.

Hoofdstuk 10: beschrijft de resultaten van overleg & inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Gemeente Neerrijnen

De ruimtelijke structuur van de gemeente Neerrijnen, als onderdeel van het Rivierengebied, wordt bepaald door rivierbeddingen met oevers (de uiterwaarden), bebouwde stroomruggen, open komgebieden en infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch. Het plangebied Steenweg 63 is gelegen in de Kern Waardenburg aan de oostelijke zijde van de bestaande kern.

2.2. Kern Waardenburg

Waardenburg is ontstaan als een nederzetting met twee parallelle wegen op een stroomrug langs de Waal (gestrekt esdorp). De Dorpsstraat en de Kerkstraat zijn de beide oudste wegen, die ter plaatse van de Koeldert vorkvormig op elkaar aansloten. Typisch is de fraaie zwenking die beide straten parallel aan elkaar te zien geven. De Steenweg is omstreeks het midden van de negentiende eeuw daar dwars doorheen gelegd als interlokale verbinding naar het veer op Zaltbommel bij Tuil, onderdeel van de wegverbinding Utrecht- Den Bosch.

Het huidige dorp Waardenburg wordt, naast de Waalbandijk, beheerst door de infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn. Het dorp is gegroeid langs deze assen en heeft ruimtelijk een andere ontwikkeling gekend dan de andere dorpen langs de dijk. Na de oorlog heeft de kern zich vooral in noordelijke richting uitgebreid met woonuitbreidingen en aan de andere kant van de autoweg met industrieterreinen.

Binnen de kern is sprake van een sterke functiemenging. Een echt centrum wordt in functionele zin niet gevormd. Bedrijven, wonen, winkels e.d. komen binnen de kern verspreid voor.

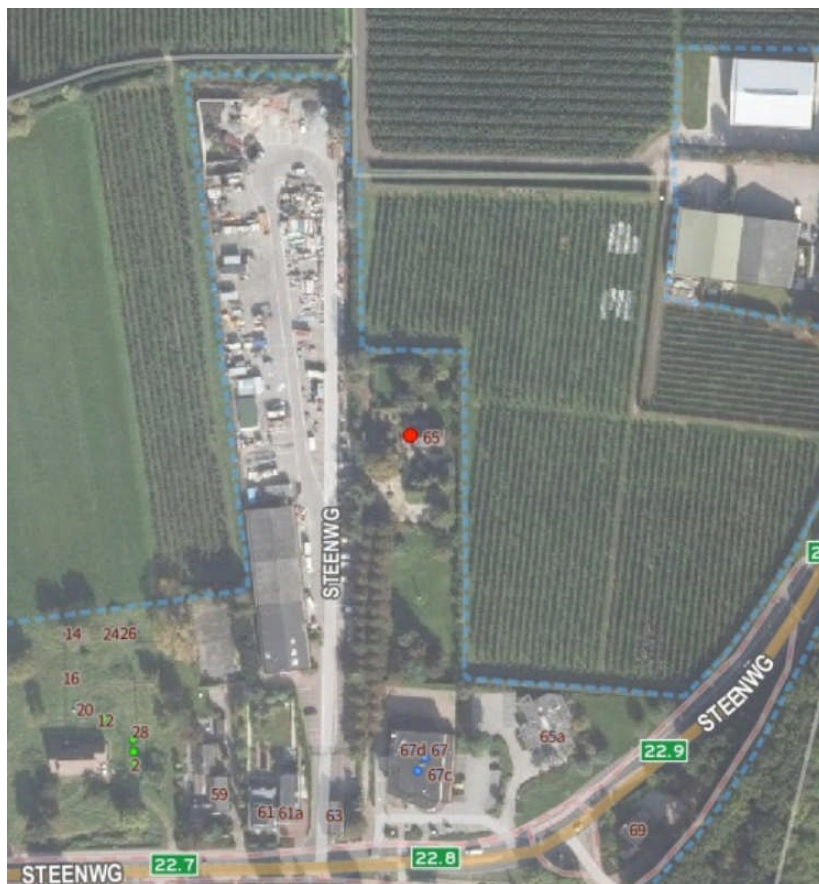
Het plangebied Steenweg 63 is gelegen in de Kern Waardenburg aan de oostelijke zijde van de bestaande kern. In de directe omgeving is sprake van een sterke functiemenging.

2.3. Steenweg 63

De bedrijfslocatie aan de Steenweg 63 te Waardenburg kent een groot achterterrein dat grotendeels aan het zicht is onttrokken door omliggende agrarische gronden waarop sprake is van fruitteelt. De fruitteelt zorgt feitelijk voor de landschappelijke inpassing van de bestaande bedrijfslocatie. Daarnaast zorgt het woonperceel met tweedelijsbebauwing op Steenweg 65 voor een visuele afscherming van het terrein. Op het achterterrein van Steenweg 63 is sprake van buitenopslag.

In het middengebied bevinden zich de belangrijkste bedrijfsgebouwen, welke dienen te worden uitgebreid voor de bedrijfsvoering.

Het voorterrein dient ter ontsluiting en bevat tevens de op het perceel aanwezige bedrijfswoning.



Afbeelding: Luchtfoto op topografie(bron: kademoviewer)

3. VOORGESTANE ONTWIKKELING

3.1. Voorgestane ontwikkeling

In verband met de autonome groei van het bedrijf aan de Steenweg 63 te Waardenburg is er behoefte aan extra opslagmogelijkheden, een grotere werkplaats en een ruimere opzet van het ondersteunend kantoor. In dit verband wil het bedrijf de bedrijfsbebouwing uitbreiden. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, omdat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een vormverandering van het bouwvlak binnen het geldende bestemmingsvlak en een aanpassing van de maximaal toegestane goothoogte noodzakelijk is.

3.2. Vergelijk planologische regelingen

In onderstaande zijn de ruimtelijk relevante verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en onderhavig bestemmingsplan nader geduid. Een andere systematiek van verbeelden en regelen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in verband met gewijzigde RO standaarden is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Aanpassing goothoogte:

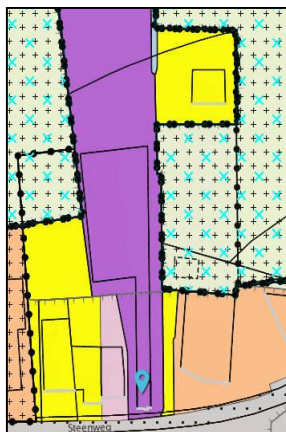
Het geldende bestemmingsplan kent een toelaatbare goothoogte van 3,5 meter. De vrachtwagencombinaties vergen een minimale doorrijhoogte van 4,3 meter. Bestaande vergunde bedrijfsbebouwing heeft in verband met voornoemde bedrijfsvoering al deze goothoogte. Met dit bestemmingsplan dient dan ook tevens te worden voorzien in een adequate toelaatbare goothoogte. Deze is op 4,5 meter bepaald.

Aanpassing bebouwingspercentage:

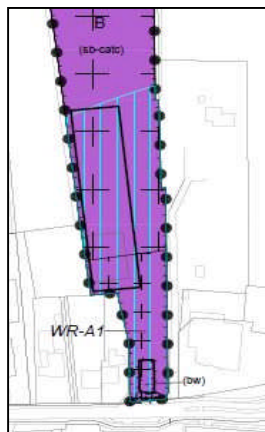
In het geldende bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Binnen de aanduiding 'bouwvlak' is in het geldende bestemmingsplan 80% bebouwing mogelijk. In onderhavig bestemmingsplan kan het bouwvlak volledig worden bebouwd. Een en ander vanuit de reden dat gedurende de planperiode een redelijke ontwikkelingsruimte moet kunnen worden geboden. Omdat het bouwvlak slechts een gedeelte van het bestemmingsvlak beslaat is ervoor gekozen het bebouwingspercentage los te laten en de mogelijkheid te bieden het bouwvlak volledig te bebouwen. Het ruimtebeslag als gevolg van bebouwing is hiermee nog steeds afdoende begrensd.

Vormverandering bouwvlak binnen geldend bestemmingsvlak

Uit onderstaande afbeeldingen (uitsneden van ruimtelijke plannen (oud) en pdf van de analoge verbeelding (nieuw) blijkt wat de vormverandering van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak concreet inhoud.



Oud



Nieuw

4. KADER

4.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

Ladder Duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);

- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen de contouren van het geldende bestemmingsvlak 'bedrijf' mogelijk. Van een stedelijke ontwikkeling is derhalve geen sprake. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de verstoorder betaalt. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Voor de invoering van het verdrag in Nederland zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten (Wet op de archeologische monumentenzorg) aangepast. De nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg is sinds 2007 in werking.

In volgende hoofdstukken van voorliggend plan is verantwoord hoe er met archeologische waarden in het plangebied wordt omgegaan.

Het plangebied valt buiten dit aangewezen gebied, maar ook dan moet er zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische structuren en elementen. Het voorgaande heeft als consequentie voor het plangebied, dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met cultuurhistorische structuren en elementen. In paragraaf [5.2](#) van voorliggend plan zijn deze cultuurhistorische waarden beschreven en is verantwoord waarom deze niet in het geding zijn.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Dit betreft:

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

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

In paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan is de toetsing aan de rijksladder uitgewerkt. De planologische regeling waarin met dit bestemmingsplan door vormverandering van het bouwvlak binnen het geldende bestemmingsvlak 'bedrijf' een uitbreiding van het bedrijf wordt mogelijk gemaakt, wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.

Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is op 23 september door Provinciale Staten vastgesteld en op 18 oktober 2014 inwerking getreden.

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.

Thema bedrijvigheid

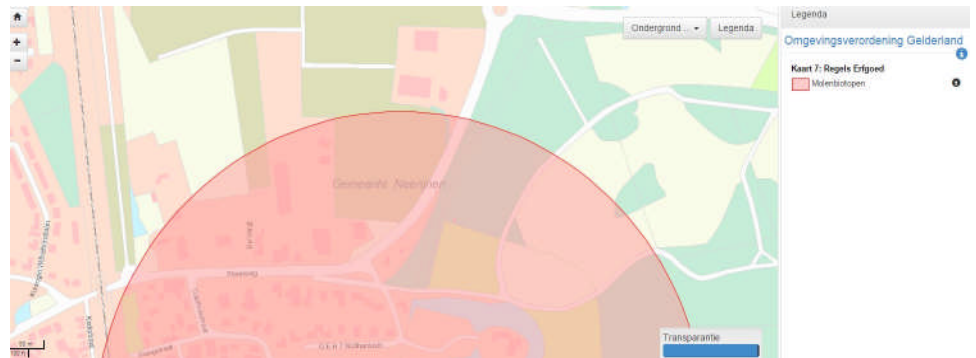
In het hoofdstuk Ruimte van de Provinciale Omgevingsverordening zijn in artikel 2.3 regels gesteld ten aanzien van bedrijvigheid. Het betreffen regels ten aanzien van:

- zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen;
- bedrijventerreinen (regionaal, intergemeentelijk, lokaal, kadegebonden);
- detailhandel.

Dit bestemmingsplan voorziet in een solitaire bestemming 'bedrijf' binnen stedelijk gebied voor een bestaande vergunde en reeds bestemde situatie. De wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemming 'bedrijf' hebben betrekking op de goothoogte alsmede een vormverandering van het bouwvlak en het laten vervallen van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak gelegen binnen het geldende bestemmingsvlak. Nu geen sprake is van een bedrijventerrein als bedoeld in de verordening en geen sprake is van detailhandel als bedoeld in de verordening, kent het hoofdstuk Ruimte op het onderdeel 'bedrijvigheid' geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Thema Molenbiotoop

Wel relevant voor deze planvorming is de duiding van een te beschermen molenbiotoop welke is verankerd in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.



Afbeelding: molenbiotoop Waardenburgse Korenmolen (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Het betreft een molenbiotoop van 400 meter in verband met de Waardenburgse Korenmolen welke is gesitueerd aan de Gasthuisstraat 23 te Waardenburg. Het betreft het type 6-kante grondzeiler welke in eigendom is van het Gelders Landschap.



Afbeelding: Waardenburgse Korenmolen (bron: molens.nl)

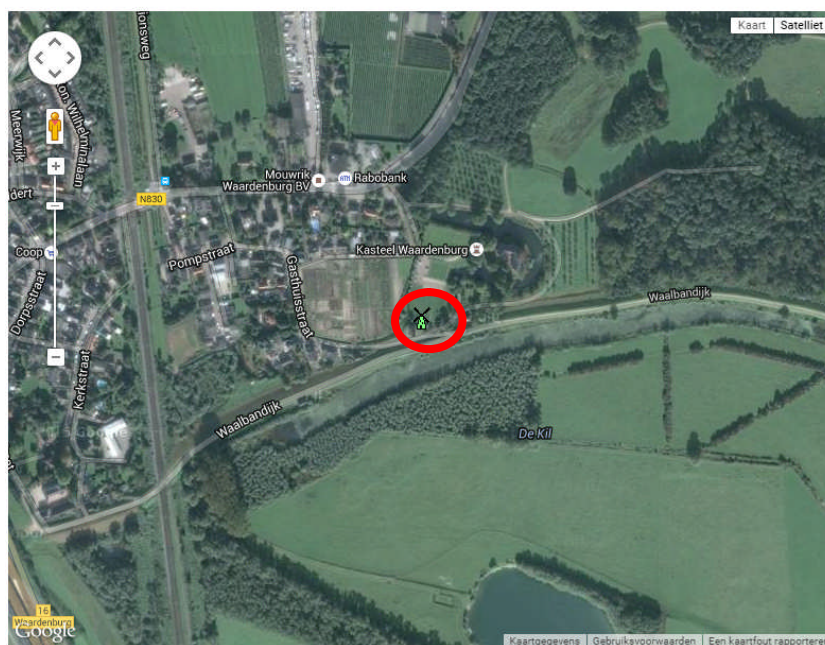
De Vereniging De Hollandsche Molen geeft over de molen de volgende cultuurhistorische achtergrondinformatie op haar site www.molens.nl:

'De voorganger van deze zeskantige korenmolen was bijna zeker een standerdmolen. Bronnen uit 1714 geven daar sterke aanwijzingen voor. Toen is deze standerdmolen omgewaaid en meteen weer hersteld.'

Rond 1780 werd de standerdmolen definitief afgebroken en vervangen door de huidige zeskante molen. Nu nog zijn onderdelen van de standerdmolen in de huidige molen terug te vinden. De molen heeft van oudsher met het nabij gelegen kasteel behoord tot de goederen van de heerlijkheid Waardenburg. In de 18e eeuw was de heerlijkheid in bezit van het geslacht Van Aylva. In de 19e eeuw kwam het door vererving in bezit van de Van Pallandts. In 1964 verkocht Jonkvrouwe J.E. baronesse van Pallandt van Waardenburg en Neerijnen de molen aan de toenmalige gemeente Waardenburg, die in 1978 opging in de huidige gemeente Neerijnen. In de jaren 1965 en 1975 werd de molen gerestaureerd. Na de watersnood van 1995 is de naastliggende Waalbandijk verhoogd, wat ook gevolgen had voor de windvang van de molen. Eind 1996 werden de werkzaamheden aan de verhoging van de molen met 1,5 m. en een grote opknapbeurt afgerond. In 2009 kwam de molen in erfpacht bij de Stichtingen Geldersch Landschap en Geldersche Kasteelen omdat de molen heel lang bij het nabij gelegen kasteel Waardenburg behoorde. Vanwege technische mankementen is de molen momenteel niet draaivaardig. Van de pachter/molenaars is e.e.a. bekend. De familie Van Aken heeft minstens 200 jaar deze molen en zijn voorganger bemalen. De laatste telg Van Aken was maar kort werkzaam: van 1815 tot 1818. Tijdens de Eerste Wereldoorlog (1914-1918) werd door molenaar A. van Ielen met de molen electriciteit opgewekt. '.

Allemolenskaart.nl

U ziet de locatie van de molen met het Ten Bruggencate-nummer 01545.



U kunt dit kaartje sluiten om terug te keren naar Allemolens.nl. Deze molen staat natuurlijk ook op onze grote molenkaart Allemolenskaart.nl, samen met alle andere 19238 molens.

Afbeelding: Situering Waardenburgse Korenmolen binnen rode cirkel (bron: allemolenskaart.nl)

Doorvertaling molenbiotoop in voorliggend bestemmingsplan:

In onderhavig bestemmingsplan zal een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' op de verbeelding worden opgenomen met daaraan gekoppeld bouwregels welke inhoudelijk overeenkomen met het geldende bestemmingsplan voor de 'Kern Waardenburg'. De regeling komt inhoudelijk neer op het respecteren van de de geldende maximale bouwhoogte. De geldende maximale bouwhoogte van 8 meter wordt één op één doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. De in dit bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan doorgevoerde afwijkende goothoogte van 4,5 meter in plaats van 3,5 meter is hierbij niet van negatieve invloed op de molenbiotoop.

4.3. Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken

Dit is een gemeentelijke uitwerking van de potentiële ruimte voor de functies wonen en werken met een afweging tussen de verschillende alternatieve locaties, waarbij de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties. Het voorliggend bestemmingsplan past binnen deze beleidslijn, door voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten gebruik te maken van de bestaande bedrijfslocatie.

Landschapsontwikkelingsplan Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen

In 2007 heeft de gemeente Neerijnen samen met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In 2008 heeft de gemeenteraad het LOP vastgesteld. Het hoofddoel van het LOP is samen te vatten als: "Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap! Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is."

De dorpsranden en bedrijventerreinen zullen een groene aankleding moeten krijgen, begeleid met aantrekkelijke recreatieve routes vanuit het dorp naar de kom.

De vele recente dorpsranden en bedrijventerreinen vragen nog om een goede inpassing door middel van een robuuste groenstructuur.

Vastgesteld moet worden dat de bedrijfslocatie aan de Steenweg 63 volledig ingepakt is in het landschap als gevolg van omliggende gronden waarop fruitteelt wordt bedreven. Het landschapsontwikkelingsplan kent geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Neerijnen

De gemeente Neerijnen legt voor wat betreft stedelijke ontwikkelingen de nadruk op de uitbreiding van woonkernen, maar daarnaast wordt plaats geboden voor uitbreiding en vestiging van lokale ondernemingen. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft.

Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is om een toetsingskader aan te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. De essentie van de visie is gebaseerd op beleidsuitspraken op verschillende niveaus; algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten. De opbouw impliceert een steeds verdergaande uitwerking, waarbij ook voorgaande stappen van toepassing zijn. Voor de genoemde risicovolle bedrijven en de overige risicoveroorzakende activiteiten gelden bijvoorbeeld ook de algemene uitgangspunten en de generieke uitspraken.

Gemeentelijke nota cultuurhistorisch beleid

Op 5 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. Het belang van de cultuurhistorie ligt met name in twee periodes:

- De cultuurhistorie uit de periode 450 – 1965 heeft binnen deze beleidsterreinen de nadrukkelijke aandacht. In deze periode wordt de rivier beteugeld en krijgen de nederzettingen de definitieve plaats zoals wij die nu nog kennen. Op dat moment is het huidige grondgebruik definitief gestart.
- Daarnaast heeft de periode van 52 voor Christus – 450 de aandacht. In deze periode vestigden de Betuwnaren (Batavieren), onder dwang van de Romeinen, zich in dit gebied waarmee een periode van blijvend gebruik van ons grondgebied aanving.

Er hoeft geen rekening met cultuurhistorische waarden gehouden te worden bij:

- alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 gerealiseerd zijn;
- buiten het beschermd dorpsgezicht liggen, en;
- niet specifiek beschermd zijn als monument, of;
- die niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965 (wederopbouwperiode).

Voor onderhavig plan wordt voldaan aan bovengenoemde uitzonderingsgronden. Uit onderstaande afbeelding, een uitsnede van de kadastrale kaarten van 1826, blijkt weliswaar dat in 1826 al bebouwing op het voorterrein aanwezig is. De bebouwing die nu op het bedrijfsperceel ter plaatse aanwezig is, is echter van latere datum en blijft intact. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is er derhalve geen belemmering voor de planvorming aan de orde.



Afbeelding: kadastrale kaart Waardenburg 1826 (voorterein planlocatie omcirkeld)

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Water

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015, dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

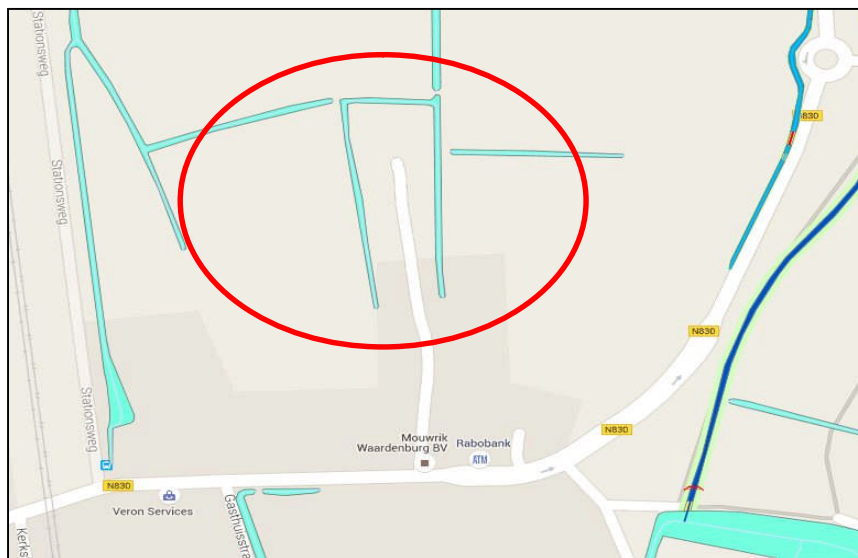
Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken, zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Het waterbeleid van het waterschap Rivierenland gaat er vanuit dat voor de eerste 500 m² toename aan verharding in stedelijk gebied geen extra waterberging noodzakelijk is.

Keur waterschap:

Uit de legger van watergangen van de Keur van het waterschap Rivierenland blijkt dat op de perceelsgrenzen sprake is van een C – watergang. Deze C – watergang wordt op grond van de bepalingen uit de Keur beschermd en mag niet worden gedempt. In onderstaande is de ligging van de C- watergang nader geduid.



Afbeelding: c-watergangen (binnen rode contour) op perceelsgrenzen bedrijfskavel (bron: keur Waterschap Rivierenland)

Beoordeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het maximaal te bebouwen en/of te verharden oppervlakte niet uitgebreid. Het bouwvlak wordt van vorm veranderd binnen het bestaande bestemmingsvlak. Dit bouwvlak kon reeds volledig worden verhard. In dit licht kan dan ook worden gesproken over waterneutrale ontwikkeling. Voorts worden met het plan geen ontwikkelingen voorzien die consequenties kunnen hebben voor leggerwatergangen als bedoeld in de Keur.

5.2. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggende situatie wordt de geldende bestemming 'bedrijf' opnieuw voorzien van een bestemming 'bedrijf'. Deze bestemming is niet gevoeliger. Het aspect bodem behoeft derhalve niet nader te worden onderzocht.

5.3. Bedrijven en milieuzonering

De bedrijfslocatie aan de Steenweg 63 heeft in lijn met het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen in voorliggend bestemmingsplan.

Deze bedrijfsbestemming kent een toegelaten categorie van bedrijvigheid volgens het uitgangspunt van functiemenging als bedoeld in de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Een en ander vanuit de ligging in de kern met een menging van functies in de nabije omgeving. Binnen de bedrijfsbestemming zijn generiek toegestaan bedrijven in de milieucategorie A en B als opgenomen in de bedrijvenlijst. Daar waar sprake is van een specifieke aanduiding is tevens een bedrijf in de milieucategorie C toegestaan. Onderhavige perceel is voorzien van een dergelijke aanduiding, als gevolg waarvan ter plaatse tevens bedrijven in de milieucategorie C zijn toegestaan. De toegelaten vorm van bedrijvigheid binnen de bestemming bedrijf wijzigt met dit plan niet.

Omdat op het gehele bestemmingsvlak bedrijvigheid in de milieucategorie C is toegestaan, heeft een vormverandering van het bouwvlak en het laten vervallen van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak gelegen binnen het bestemmingsvlak en een aanpassing van de goothoogte (zoals aangegeven in paragraaf 3.2) geen gevolgen voor omliggende gevoelige functies zoals woningen.

5.4. 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 akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen de bedrijfsbestemming is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. Een en ander overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kern Waardenburg'.

Voor wat betreft industrielawaai en voor omgeving rondom het plangebied relevante veranderingen in de planologische regeling geldt het volgende. Omdat op grond van het geldende bestemmingsplan het gehele bestemmingsvlak bedrijvigheid in de milieucategorie C is toegestaan (zoals aangegeven in paragraaf 3.2), heeft een vormverandering van het bouwvlak binnen dit bestemmingsvlak, het laten vervallen van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak en een aanpassing van de goothoogte geen gevolgen voor omliggende gevoelige functies zoals woningen.

Vanuit de Wet geluidhinder of vanuit de bandbreedte van een goede ruimtelijke ordening treden er geen veranderingen op welke maken dat geluidsonderzoek vanwege wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai of industrielawaai dient plaats te vinden.

5.5. Externe veiligheid

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

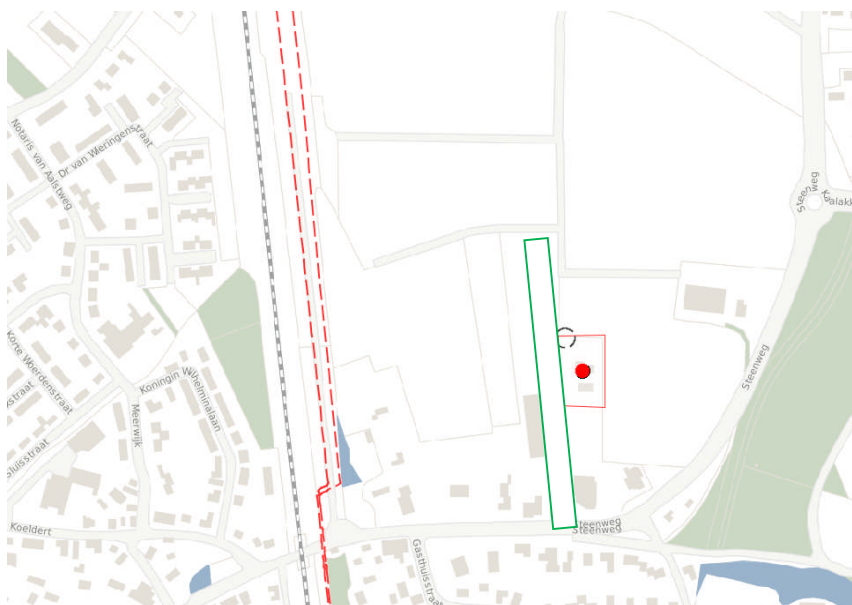
Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



Figuur 1 Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (groen omkaderd)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour van inrichtingen tot in het plangebied ligt.

Propaantank Steenweg 65:

Aan de Steenweg 65 is een propaantank gelegen met een inhoud van 3000 liter en een pr 10-6 contour van 10 meter. Dit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Buisleidingen:

In de nabijheid van het plan zijn geen transportleidingen gelegen voor gevaarlijke stoffen. Op geruime afstand van het plangebied (circa 200 meter) zijn de aardgasleidingen W-531-01 en W-531-06 van de Gasunie gelegen. Deze zijn niet van invloed op onderhavig plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen: weg- en railverkeer

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2, Betuwelijn en het spoor Utrecht- en Den Bosch. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied bij een zwaar ongeval met toxische en brandbare stoffen op deze transportroutes. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone. Voor de Betuweroute is dat in onderstaande nader geduid.

Betuweroute nader geduid:

De planlocatie op circa 2,7 van de Betuweroute. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Als uitvloeisel van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is per 1 april 2015 het basisnet voor gevaarlijke stoffen van start gegaan met bijbehorende 'regeling basisnet'.

Op grond van de Regeling basisnet geldt een PR- en een GR- plafond, welke is bepaald in artikel 1 van betreffende regeling. Het PR plafond staat gelijk aan 10^{-6} . Het GR-plafond staat gelijk aan maximaal 10^{-7} of 10^{-8} . Daarnaast is op grond van artikel 16 in onderling verband met Bijlage 1 en 2 van de Regeling basisnet de toepasselijkheid van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) bepaald. Vastgesteld moet worden dat op grond van Bijlage 2 van de Regeling basisnet een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter buiten het baanvak (Betuweroute is route 202). Verder geldt (Vanaf Meteren) een PR plafond van 30 meter en een GR-plafond van maximaal 1320 meter (maximale waarde op basis van 10^{-8}). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de betuwe route leidt derhalve niet tot beperkingen voor onderhavig bestemmingsplan.

Artikelen 7 en 9 Bevt

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in gevallen waarin het plangebied buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico liggen, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes 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 advies uit te brengen.

Voor onderhavige situatie geldt een standaardsituatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is dat ook het ruimtelijk besluit géén betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbaar object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en brandbare stoffen zal de brandweer inzetten om 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. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat 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 een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2, Betuwelijn en het spoor Utrecht - Den Bosch. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.6. Geur

Ten opzichte van de geldende planologie worden met dit bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht welke vanuit het oogpunt van de Wet geurhinder en veehouderij een nadere beschouwing vereisen. Er worden bijvoorbeeld in vergelijking met de geldende planologie geen nieuwe geurgevoelige objecten bestemd. Voorts is er in de nabije omgeving geen sprake van veehouderijen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Met onderhavige planontwikkeling wordt een uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen het geldende bestemmingsvlak mogelijke gemaakt middels vormverandering. Dit is een zodanige beperkte ontwikkeling dat het plan dan ook is aan te merken als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.8. Vormvrije mer-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Vanaf 1 april 2011 geldt bovendien voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Beoordeling

Met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijf aan de Steenweg 63 dienen de navolgende activiteiten beschouwd te worden, zoals benoemd in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (categorie D 11.2 Bijlage Besluit m.e.r.).

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt een vormverandering van het bouwvlak binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het bebouwingspercentage van 80% van het bouwvlak komt hierbij te vervallen. Verder wordt de toegestane goothoogte van de bedrijfsbebouwing aangepast. Aangezien het bestemmingsplan binnen het bestaande ruimtebeslag (bestemmingsvlak) slechts een beperkte uitbreiding van (niet-agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk maakt (binnen de oppervlakte van het bestaande bouwvlak) en zeer ruim onder de drempelwaarde ten aanzien van bedrijfsvloeroppervlakte wordt gebleven (het betreft slechts een fractie van de oppervlakte als bedoeld onder categorie D 11.2 onder 3 van de Bijlage Besluit m.e.r.), zijn er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

6.1. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische waarden in provinciale Omgevingsverordening

Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant de in de Provinciale Omgevingsverordening vastgelegde molenbiotoop van de Waardenburgse Korenmolen. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.2 waarin is ingegaan op de molenbiotoop.

Gemeentelijke nota cultuurhistorisch beleid

Op 5 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. Het belang van de cultuurhistorie ligt met name in twee periodes:

- De cultuurhistorie uit de periode 450 – 1965 heeft binnen deze beleidsterreinen de nadrukkelijke aandacht. In deze periode wordt de rivier beteugeld en krijgen de nederzettingen de definitieve plaats zoals wij die nu nog kennen. Op dat moment is het huidige grondgebruik definitief gestart.
- Daarnaast heeft de periode van 52 voor Christus – 450 de aandacht. In deze periode vestigden de Betuwanaren (Batavieren), onder dwang van de Romeinen, zich in dit gebied waarmee een periode van blijvend gebruik van ons grondgebied aanving.

Er hoeft geen rekening met cultuurhistorische waarden gehouden te worden bij:

- alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 gerealiseerd zijn;
- buiten het beschermd dorpsgezicht liggen, en;
- niet specifiek beschermd zijn als monument, of;
- die niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965 (wederopbouwperiode).

Voor onderhavig plan wordt voldaan aan bovengenoemde uitzonderingsgronden. Uit onderstaande afbeelding, een uitsnede van de kadastrale kaarten van 1826, blijkt weliswaar dat in 1826 al bebouwing op het voorterrein aanwezig is.

De bebouwing die nu op het bedrijfsperceel ter plaatse aanwezig is, is echter van latere datum en blijft intact. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is er derhalve geen belemmering voor de planvorming aan de orde.



Afbeelding: kadastrale kaart Waardenburg 1826 (voorterrein planlocatie omcirkeld)

6.2. Archeologie

Naast de al bekende archeologische vindplaatsen en terreinen is een groot deel van de gemeente Neerijnen aan te wijzen als archeologisch kansrijk. In het algemeen kan gesteld worden dat tot in de Middeleeuwen hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen) de voorkeur genoten als vestigingslocaties. Op basis van deze kennis kan een indicatie geven worden of gebieden een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde hebben (van donker naar licht). Deze indicaties staan op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Voor die locaties waarvoor geldt dat er sprake is van een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde wordt nader onderzoek geadviseerd. Dit geldt ook voor de planlocatie. In de bijlage van deze toelichting is het verkennend archeologisch bureau en booronderzoek gevoegd dat op locatie is uitgevoerd. Uit het onderzoek met rapportnummer 169, uitgevoerd door 'Bureau voor Archeologie Rapport' d.d. 23 april 2015 blijkt onder andere het volgende:

'Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan? In het plangebied bevinden zich oranje-groene vlekken in de ondergrond.'

Mogelijk zijn dit fosfaatvlekken en in dat geval vormen ze een zwakke aanwijzing voor archeologische waarden (secundaire indicator). Echter, aangezien andere archeologische indicatoren ontbreken en sprake is van een afdekkende laag (asfalt) in het plangebied, is de verklaring dat de vlekken een natuurlijke oorzaak hebben aannemelijker (oxidatie van ijzer onder anaerobe omstandigheden, groene roest). Archeologische waarden zijn waarschijnlijk afwezig.'

Op basis van vorenstaande conclusie heeft de gemeente Neerijnen in haar selectiebesluit van 15 mei 2015, welke tevens als bijlage is gevoegd bij deze toelichting besloten het plangebied voor het voorgenomen bouwplan vrij te geven.

Dit bestemmingsplan bevat echter nog wel de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -1 (vanwege waarde historische kern);
- Waarde – Archeologie -2 (vanwege hoge archeologische verwachtingswaarde).

De reden hiervan is gelegen in het feit dat een ander bouwplan mogelijk alsnog tot versterking van archeologische (verwachtings-)waarden kan leiden. Met behulp van het onderzoeksrapport en het selectiebesluit staat vanuit het aspect archeologie niets in de weg aan de uitvoering van het bouwplan en daarmee vormen de archeologische (verwachtings-)waarden geen beletsel voor dit bestemmingsplan.

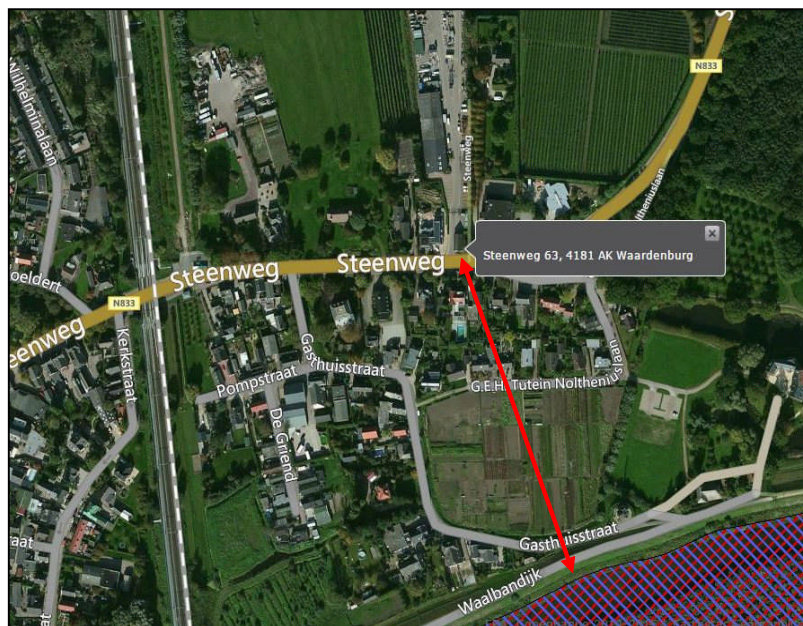
7. NATUURTOETS

7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor zijn gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Het onderhavig plangebied is niet gesitueerd binnen het Gelders Natuurnetwerk.

Delen van het grondgebied van de gemeente Neerijnen zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het betreft globaal de uiterwaarden bij Waardenburg, tussen Opijnen en Heesselt en bij Ophemert. De planlocatie ligt buiten de Vogel- en habitatrichtlijngebieden. De planlocatie is op circa 300 meter van het Natura 2000 gebied gelegen. Tussen de planlocatie en het Natura 2000 gebied bevindt zich stedelijk gebied.



Afbeelding: Ligging Steenweg 63 ten opzichte N2000 gebied (bron: EU viewer)

Gelet op de ligging in stedelijk gebied met een stedelijke buffer tot aan het Natura 2000 gebied, de grotendeels gelijkwaardige wijze van herbestemmen (bestemmingsvlak 'Bedrijf' wijzigt niet in omvang) zijn geen significant negatieve effecten te verwachten op het gebied van stikstofemissie (en daarmee verband houdende depositie) en zijn geen significant negatieve effecten te verwachten vanuit de aspecten geluid-, licht- of trillingshinder.

Het is met voldoende zekerheid vast te stellen dat met dit bestemmingsplan geen significant effect zal hebben op het Natura-2000 gebied. Er is dan ook geen passende beoordeling nodig en is er daarmee geen sprake van een MER-plicht (ook niet op basis van de drempelwaarde van het Besluit milieueffectrapportage, waarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.8).

7.2. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002 / februari 2005). Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd door de Flora- en Faunawet.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling). Alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

Kenmerken van het voornemen en het ontbreken van natuurwaarden maakt nader onderzoek vanuit het oogpunt van de Flora en Faunawet overbodig:

Het plangebied kan worden aangemerkt als zijnde van uitermate lage natuurwaarde en niet van groot belang voor wettelijk beschermde planten- en diersoorten. In feite is door de totale verhardingen van het terrein en het ontbreken van groenelementen géén sprake van enige natuurwaarde. Hierbij moet worden opgemerkt dat de uitbreiding van bedrijfsbebouwing is voorzien ter plaatse van volledig verhard terrein en géén sprake zal zijn van sloop van bebouwing.

In dit licht worden er geen negatieve effecten van de voorgenomen bedrijfsuitbreiding op beschermde flora en fauna verwacht. Tevens worden er ook geen significante negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten verwacht.

Er bestaat dan ook geen aanleiding tot nader veldonderzoek of het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij Mouwrik Waardenburg. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook een verdeling van kosten is geregeld, waaronder ook kosten met betrekking tot planschade.

Het risico voor de gemeente en de ontwikkelende partij is daardoor beperkt. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

9. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

9.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.
Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald.
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

Voor de regels is inhoudelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Kern Waardenburg’ en is een vertaalslag gemaakt naar de geldende IMRO 2012 standaarden. In overleg met de gemeente Neerijnen is het handboek (digitale) ruimtelijke plannen van de gemeente Neerijnen voor dit plan buiten beschouwing gelaten nu dit momenteel wordt geactualiseerd.

9.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2012, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en het SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang is.

9.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2012 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”.

Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelregel*
Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen in aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het betreft onder meer het gebruik van gebouwen of gronden ten behoeve van een seksinrichting.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
Het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

10. OVERLEG & INSPRAAK

10.1. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2015 t/m 3 februari 2016 voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de wettelijke vooroverleginstanties.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen. Van het waterschap is een vooroverlegreactie ontvangen. Het waterschap vraagt aandacht op de perceelsgrenzen. Deze watergangen zijn in de Keur beschermd en mogen niet worden gedempt. Het Waterschap vraagt hiermee rekening te houden.

In het ontwerpbestemmingsplan zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden ingegaan op de C – watergang en het feit dat hierop regels vanuit de Keur van toepassing zijn.

10.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken van 10 maart tot en met 20 april 2016 voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

