

Bestemmingsplan Meersteeg 4, Echteld

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Plangebied en planontwikkeling	6
2.1	Beschrijving omgeving, ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Beschrijving planontwikkeling	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Europees- en Rijksbeleid	7
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.4	Wet Natuurbescherming: gebiedsbescherming	7
3.1.5	Wet Natuurbescherming: soortenbescherming	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie	9
3.2.2	Omgevingsverordening	9
3.2.3	Gelders Natuurnetwerk	9
3.3	Beleid Waterschap	10
3.3.1	Kaderrichtlijn water	10
3.3.2	Waterbeheerprogramma 2016-2021	10
3.3.3	Keur Waterschap Rivierenland	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Structuurvisie Neder-Betuwe	11
3.4.2	Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen	11
3.4.3	Omgevingsvisie Neder Betuwe (ontwerp)	11
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Luchtkwaliteit	13
4.2	Geurhinder	14
4.3	Geluidshinder	14
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.5	Bodem	15
4.6	Waterhuishouding	15
4.7	Externe veiligheid	15
4.8	Verkeer en parkeren	15
5.	Juridische planbeschrijving	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Inleidende regels	16
5.3	Bestemmingsregels	16
5.3.1	Opbouw bestemmingen	16
5.3.2	Bestemmingen	17
5.4	Algemene regels	18
5.5	Overgangs- en slotregels	18
6.	Uitvoerbaarheid	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.	Procedure	20
7.1	Overleg	20
7.2	Inspraak	20
7.3	Ontwerpfase	20
7.4	Vaststellingsfase	20

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op Meersteeg 4 te Echteld wordt in maatschap van twee broers een rundveehouderij met ook fruitboomgaarden geëxploiteerd. De broers hebben besloten de maatschap te ontbinden en ieder zelfstandig met hun eigen ondernemingen verder te gaan. Hun verzoek is om het agrarisch bouwperceel in het bestemmingsplan ter plekke van Meersteeg 4 te splitsen. Als dit is afgerond zal er eigendomsoverdracht plaatsvinden zodat ieder afzonderlijk eigenaar is van een bouwperceel voor een rundveehouderij met fruitteelt.

Fysiek zijn er beperkte wijzigingen. Het zuidelijke bouwperceel krijgt een nieuwe inrit. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden leibomen geplant, een beukenhaag en extra groen nabij de inrit van het noordelijke bouwperceel. Het is de bedoeling dat na afronding van de herziening van het bestemmingsplan een bestaande veeschuur wordt gesloopt en er een nieuwe wordt teruggebouwd op het noordelijke bouwperceel.

Voorliggend stuk is de toelichting op het gewijzigde bestemmingsplan en vormt de planologische verantwoording voor het initiatief.

1.2 Plangebied

Onderstaande plattegrond geeft de betrokken locatie weer in haar omgeving. Ten westen van de locatie ligt woongebied Het Lingemeer. Ten zuiden ligt een manege, een fruitschuur en een enkele woning. Ten noorden aan het plangebied staat een horecabedrijf met bijbehorende woning. Verder zijn rivier de Linge en agrarische gronden aangrenzend.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe. De betreffende locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden 1' en als nevenbestemmingen zijn er 'Waarde – Archeologie 4', alsmede de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - spoor'. De planlocatie is gelijk aan het huidige bouwperceel. Zie onderstaande plattegrond met in rood omlijnd de planlocatie.



Er zullen geen nieuwe of gewijzigde activiteiten plaatsvinden die niet ook binnen de huidige bestemming passen. De reden dat het huidige bouwperceel wordt gesplitst is de aanduiding dat per bouwvlak ten hoogste één agrarisch bedrijf is toegestaan. Bij splitsing van de maatschap wordt hier niet meer aan voldaan.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied en het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleid van de verschillende overheden omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planbeschrijving weer. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid omschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan toegelicht.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Beschrijving omgeving, ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bouwperceel. Het maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe. Het plangebied ligt tussen woongebied Lingemeer aan de westzijde en de Linge aan de noordzijde. Aan de zuidzijde bevindt zich op ca. 300 meter de Betuwelijn. Het is een overwegend agrarisch gebied met veel fruitteelt.

2.2 Beschrijving planontwikkeling

Het huidige bouwperceel zal worden gesplitst in twee delen. Er ontstaan dan twee bouwpercelen met enkele bedrijfsgebouwen op elk bouwperceel. Op beide bouwpercelen zal een agrarisch bedrijf zijn gevestigd. Op het zuidelijke gedeelte van het gesplitste bouwperceel staat de huidige agrarische bedrijfswoning. Op het noordelijke gedeelte zal de aanduiding 'zonder woning' worden aangebracht. Beide broers zullen een melding Activiteitenbesluit indienen waarmee ze ieder hun eigen WM-toestemming verkrijgen. Aan de provincie zal een verzoek worden gedaan tot splitsing van de aanwezige Natuurvergunning, zodat iedere broer ook zijn eigen WNB-toestemming verkrijgt.



Landschappelijke inpassing

Zie bovenstaande ingetekende luchtfoto. Landschappelijk zijn er beperkte wijzigingen. Er worden immers geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Ten behoeve van het zuidelijke bouwperceel wordt een nieuwe inrit aangelegd met aan weerszijden een rij leibomen. Langs het fietspad wordt over een lengte van ca. 17 meter een nieuwe beukenhaag aangeplant. Als aanvulling op de huidige boomgaard worden op het noordelijke bouwperceel extra bomen geplant.

3. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie en de gemeente zijn diverse beleidsnota's vastgesteld die voor het projectplan van Meersteeg 4 van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het project Meersteeg 4 nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Voor de gemeente Neder-Betuwe is specifiek de beleidslijn Grote Rivieren van belang. Door middel van Ruimte voor de Rivier, en speciaal het project rond kribverlaging in de Midden-Waal, wordt gewerkt aan het toekomstbestendig maken van de rivierbeddingen en uiterwaarden. Deze maatregelen hebben echter geen invloed op het plangebied, waardoor er vanuit het Barro geen bezwaren zijn ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Aangezien het project Meersteeg 4 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant.

3.1.4 Wet Natuurbescherming: gebiedsbescherming

De Vogelrichtlijn biedt bescherming aan alle in het wild levende vogels, hun eieren, nesten en leefgebieden in de Europese Unie. De Vogelrichtlijn kent een regime voor soortbescherming en gebiedsbescherming. Het soortenbeschermingsregime is gericht op de bescherming van individuele exemplaren met onder meer een verbod op het opzettelijk doden en vangen van vogels, het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten en het verbod om eieren te rapen. De soortenbescherming was voorheen opgenomen in de Flora- en Fauna wet, welke per 1 januari 2017 is

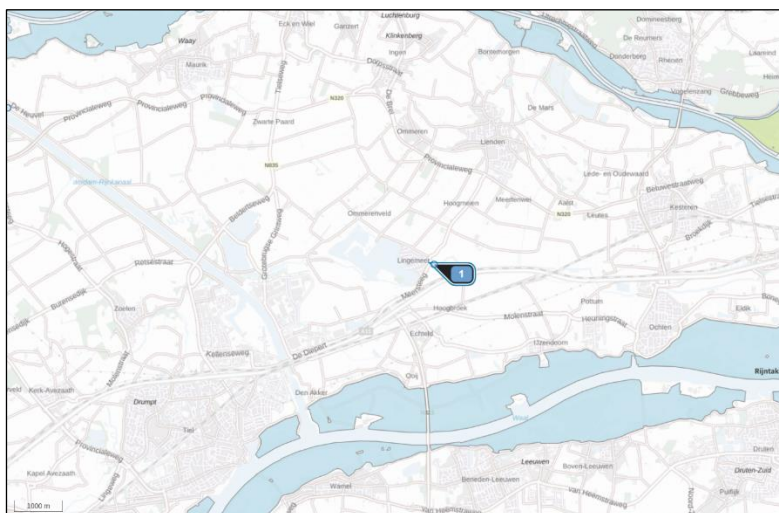
vervangen door hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

De gebiedsbescherming verplicht de lidstaten alle nodige maatregelen te nemen om voor alle in de Europese Unie in het wild levende vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en van een voldoende omvang te beschermen, in stand te houden en te herstellen. De gebiedsbescherming was voorheen opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1 januari 2017 is vervangen door hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit in de Lidstaten. Aanleiding is de continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten. De richtlijn stelt een Europees ecologisch netwerk vast van speciale beschermingszones. Dit wordt "Natura 2000" genoemd. Ook de door de Lidstaten aangewezen beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn maken deel uit van dit netwerk. Tevens kent de Habitatrichtlijn een soortenbescherming die enigszins vergeleken kan worden met die van de Vogelrichtlijn. Deze richtlijn biedt echter, in tegenstelling tot die van de Vogelrichtlijn, een mogelijkheid om vanwege dringende redenen van sociale en/of economische aard een uitzondering op het opgelegde soortenbeschermingsregime te maken.

Elk lidstaat moet op haar grondgebied de gebieden die het belangrijkst zijn voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten identificeren en vervolgens aanwijzen als speciale beschermingszone. Evenals bij de Vogelrichtlijn is de soortenbescherming in Nederland opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming en wordt de gebiedsbescherming geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied vanaf de planlocatie betreft de Rijntakken dat op ca. 2500 meter afstand ligt. Het betreft de uiterwaarden van de Waal nabij Echteld. Zie de onderstaande plattegrond met daarop aangeduid de planlocatie ten opzichte van Natura2000-gebied De Rijntakken.



De splitsing van het agrarisch bouwperceel brengt geen nieuwe bouw mogelijkheden met zich mee. Het aantal dieren dat over de twee bouwpercelen wordt verdeeld wijzigt niet. Bij de provincie Gelderland zal een onderbouwd verzoek worden gedaan om de aanwezige natuurvergunning (VVGB van 10 april 2012) te splitsen over de twee bouwpercelen.

3.1.5 Wet Natuurbescherming: soortenbescherming

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van de soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Onder de nieuwe wet blijft de bescherming van een groot aantal dier- en plantensoorten ongewijzigd, maar er zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht in de bescherming die dier- en plantensoorten genieten.

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden, vangen of verontrusten en om plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

Planspecifiek

Ten behoeve van de splitsing van het bedrijf hoeft geen ecologisch onderzoek te worden verricht. De huidige bouwperceelgrens blijft intact. Er komen geen nieuwe bouwmogelijkheden bij.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgesteld in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. Het initiatief wordt met name aan de Omgevingsverordening getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (26-2-2019)

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Geen van de zeven bovengenoemde ambities wordt aangetast door de splitsing van het agrarische bouwperceel. Vanuit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is er geen bezwaar tegen de opsplitsing.

3.2.2 Omgevingsverordening (februari 2022)

De Omgevingsverordening is een vertaling van de Omgevingsvisie in regels en afspraken. Provinciale Staten stellen deze vast. In de Omgevingsverordening staat welke activiteiten in bepaalde gebieden wel of niet mogen en welke regels en voorwaarden gelden. In de actualisatie 8 is klimaatadaptie als regel opgenomen:

Klimaatadaptie

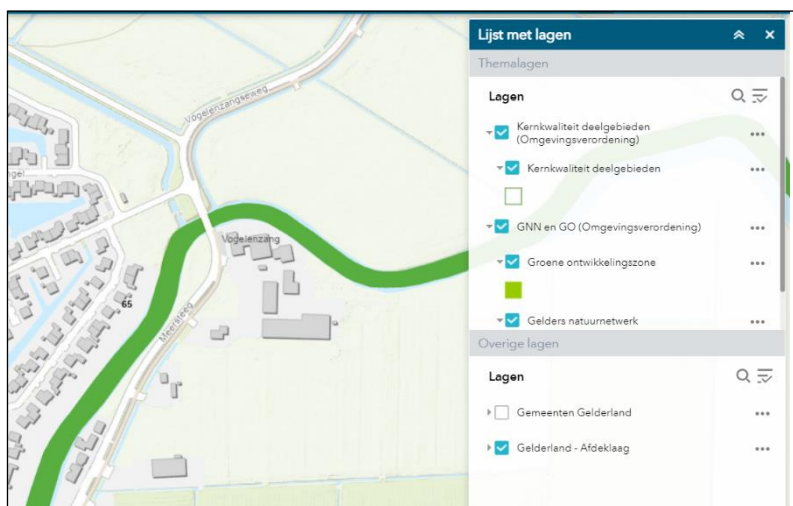
Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij streven ernaar om in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorwerking in plangebied

Het plan voor splitsing van het agrarische bouwperceel is op geen enkele wijze strijdig met de Omgevingsverordening, het betreft hier een ontwikkeling die de provinciale belangen niet schaadt. Omdat de herziening van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt worden op gebied van klimaatadaptie geen maatregelen noodzakelijk geacht. Het Waterschap Rivierenland zal van eventuele toekomstige fysieke wijzigingen via vergunningaanvraag op de hoogte worden gesteld.

3.2.3 Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone. Zie onderstaande plattegrond. De aangrenzende Linge maakt wel onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Daarvan is de doelstelling: 'ontwikkeling ecologische verbindingszone Linge - Oude Rijn bij Lienden met natuuroevers en stapstenen moeras'. Omdat de splitsing van het bouwperceel geen enkele invloed heeft op de Linge is het Gelders Natuurnetwerk niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.



3.3 Beleid Waterschap

3.3.1 Kaderrichtlijn water

In 2000 hebben de EU-lidstaten de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgesteld. De belangrijkste doelen van de KRW zijn de algemene bescherming en verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewateren, van de grondwaterkwantiteit, de specifieke bescherming en verbetering van beschermde gebieden, met als drijfveer het duurzaam gebruik van water. Om deze doelen te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

Het maatregelenprogramma bestaat in Nederland uit de optelsom van alle maatregelen voor de uitvoering van de KRW die zijn opgenomen in de waterplannen op grond van de Waterwet: het Nationale Waterplan, het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren, de regionale waterplannen en de beheerplannen voor de regionale wateren. Het Rijk voert de regie op hoofdlijnen en is verantwoordelijk voor het vastleggen van doelen en maatregelen voor de rijkswateren.

Planspecifiek

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de splitsing van een agrarisch bouwperceel. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 26 november 2021 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. Dit WBP is in werking getreden op 22 december 2021. Met dit programma blijft het Waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater affectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap Rivierenland in de planperiode (2022 – 2027) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

De speerpunten uit het waterbeheerprogramma zijn:

- Een veilig riviereengebied: Verbeteren en versterken dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

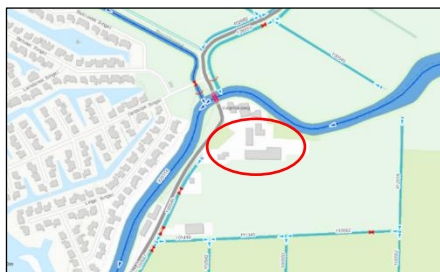
Planspecifiek

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet in principe worden gekeken naar de waterbelangen. Hiertoe kan een watertoets worden uitgevoerd. Deze toets geeft het volledige proces weer: vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Ondanks dat de splitsing van het agrarische bouwperceel geen enkele wijziging met zich meebrengt, is een digitale watertoets uitgevoerd.

3.3.3 Keur Waterschap Rivierenland

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 is vastgesteld op 1 januari 2015 en vervolgens enkele malen gewijzigd. Hierin zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de keur van toepassing is.

Het onderhavig plan grenst aan categorie A en B oppervlaktewater, zie onderstaande plattegrond. Er worden geen ingrepen in of nabij de omliggende watergangen voorzien. Zie verder de Watertoets.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2018

Op 31 mei 2018 werd de Structuurvisie Neder-Betuwe 2018 vastgesteld. De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

Omdat er geen wijzigingen zijn in de omvang van het huidige bouwperceel is de structuurvisie niet sturend. Er komen planologisch gezien geen extra mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling. Voorwaarde daarbij is dat de aanduiding 'geen woning toegestaan' op het noordelijke bouwperceel wordt gelegd.

3.4.2 Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen

Voor het toestaan van nieuwe agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing heeft de gemeente Neder-Betuwe de beleidsnotitie 'Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen' (2008) opgesteld. In deze beleidsnotitie worden de criteria geconcretiseerd voor de aanwijzing van een nieuw agrarisch bouwperceel op een locatie waar geen bouwvlak aanwezig is.

Op de locatie van het te splitsen agrarische bouwperceel is een bouwperceel evenwel reeds lang aanwezig. Er is geen sprake van het omzetten van cultuurgrond naar een nieuw bouwperceel. De buitenste grenzen van het huidige bouwperceel worden niet verruimd. De criteria voor nieuwe agrarische bouwpercelen zijn dan ook niet relevant voor onderhavig plan.

3.4.3 Omgevingsvisie Neder-Betuwe

De Omgevingsvisie Neder-Betuwe is op 24 februari 2022 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is nieuw. Het is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. Deze nieuwe wet gaat in 2023 in werking. Alle gemeenten in Nederland moeten dan een Omgevingsvisie hebben. De Omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat bijvoorbeeld over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur en cultureel erfgoed vallen eronder. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief.

In de Omgevingsvisie worden tien speerpunten benoemd waar de gemeente zich de komende jaren op wil richten. De belangrijkste voor onderhavig initiatief is het speerpunt: 'doorontwikkeling van de gemeente als centrum voor laanboomteelt en landbouw'.

In de Omgevingsvisie Neder-Betuwe wordt de laanboomteelt als belangrijkste agrarische sector benoemd. Maar er wordt gesteld dat er ook in de andere agrarische sectoren veel speelt, zoals stikstof en spuitzonering. De gemeente vindt het belangrijk dat ook deze sectoren kunnen blijven bestaan en probeert samen met deze sectoren te zoeken naar mogelijkheden om dit ook te bewerkstelligen.

Het onderhavige plan met de splitsing van het agrarische bouwperceel is niet strijdig met de ontwerp-omgevingsvisie.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het huidige agrarische bedrijf wordt gesplitst in twee afzonderlijke agrarische bedrijven. Beide bedrijven houden vee en hebben fruitteelt. Ten behoeve van de bescherming van de woning op het zuidelijke bouwperceel moet de situatie met betrekking tot fijnstof en geur worden beoordeeld.

Op het noordelijke bouwperceel wordt geen woning toegestaan zodat daarop geen toets kan worden uitgevoerd.

In de omgevingsvergunning-milieu van 8 juni 2012 is onderstaande veestapel vergund. De normen voor geur, ammoniak en fijnstof zijn gebaseerd op de actuele RGV/RAV lijst.

Meersteeg 4a splitsen inrichting									
Stal	Aantal op verg.	RAV		Norm OU	Totaal OU	Norm NH3	Totaal NH3	Norm PM 10	Totaal PM 10
2	45	B1	schapen	7,8	351,0	0,70	31,5	0	0
3	26	A4.100	stieren < 8 mnd	35,6	925,6	3,50	91,0	33	858
	60	A6	stieren > 8 mnd	35,6	2136,0	5,30	318,0	170	10200
	16	A7	fokkoeien	0,0	0,0	6,20	99,2	170	2720
					3061,6		508,2		13778,0
4	15	A4.100	stieren < 8 mnd	35,6	534,0	3,50	52,5	33	495
	50	A6	stieren > 8 mnd	35,6	1780,0	5,30	265,0	170	8500
	70	A7	fokkoeien	0,0	0,0	6,20	434,0	170	11900
	20	A3	Vrouwelijk jongvee < 2 jr	0,0	0,0	4,40	88,0	38	760
					2314,0		839,5		21655,0
====					=====		=====		=====
	302,0				5726,6		1379,2		35433,0

Bij de splitsing ontstaan twee afzonderlijke milieu-inrichtingen. Stallen 2 en 3 uit bovenstaande tabel worden toebedeeld aan het noordelijke bouwperceel. Stal 4 wordt toebedeeld aan het zuidelijke bouwperceel. De totale uitstoot verandert niet door de splitsing:

Meersteeg 4a, Noordelijk bouwperceel									
Stal	Aantal op verg.	RAV		Norm OU	Totaal OU	Norm NH3	Totaal NH3	Norm PM 10	Totaal PM 10
2	45	B1	schapen	7,8	351,0	0,70	31,5	0	0
3	26	A4.100	stieren < 8 mnd	35,6	925,6	3,50	91,0	33	858
	60	A6	stieren > 8 mnd	35,6	2136,0	5,30	318,0	170	10200
	16	A7	fokkoeien	0,0	0,0	6,20	99,2	170	2720
					3061,6		508,2		13778,0
====					=====		=====		=====
	147,0				3412,6		539,7		13778,0

Meersteeg 4a, Zuidelijk bouwperceel									
Stal	Aantal op verg.	RAV		Norm OU	Totaal OU	Norm NH3	Totaal NH3	Norm PM 10	Totaal PM 10
4	15	A4.100	stieren < 8 mnd	35,6	534,0	3,50	52,5	33	495
	50	A6	stieren > 8 mnd	35,6	1780,0	5,30	265,0	170	8500
	70	A7	fokkoeien	0,0	0,0	6,20	434,0	170	11900
	20	A3	Vrouwelijk jongvee < 2 jr	0,0	0,0	4,40	88,0	38	760
	155				2314,0		839,5		21655,0

4.1 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Door de splitsing van het bouwperceel moet berekend worden of de woning op Meersteeg 4a ontoelaatbaar met fijnstof (PM10) wordt belast als gevolg van de uitstoot van het noordelijk bouwperceel. Hiertoe is een fijnstof berekening gemaakt met ISL3a. De uitkomst hiervan staat in onderstaande tabel.

Gegenereerd met ISL3a Versie 2021_1 , Rekenhart Release 15 april 2021

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Fijnstof op woning Meersteeg 4a Berekend op: 2022/02/08 16:04:10
Project: Berg
RD X coördinaat: 162 608 Lengte X: 200 Aantal Gridpunten X: 1000
RD Y coördinaat: 437 089 Breedte Y: 130 Aantal Gridpunten Y: 0
Berekende ruwheid: 0.086 Eigen ruwheid ☐ Eigen ruwheid: 0.000
Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2022
Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.
Uitvoer directory: C:\Users\fvdt\OneDrive\Tempel-Advies\2022\Cliënten\Berg

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Woning meersteeg 4a	162 667	437 095	17.45	6.2

Brongegevens

Naam : rundveestal		Type: AB
RD X Coord.: 162 710	RD Y Coord.: 437 123	Emissie: 0.00044
hoogte van emissiepunt:	5.90	
verticale uitreesnelheid:	0.40	hoogte van gebouw: 4.3
diameter van emissiepunt:	0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 162 710
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 437 123
		lengte van gebouw: 27.90
		breedte van gebouw: 11.00
		orientatie van gebouw: 90.00

De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) is gesteld op maximaal 40 microgram/m3. De maximale 24uurs gemiddelde concentratie, waarbij de grenswaarde op 35 microgram/m3 is gesteld, mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

De uitkomst van het fijnstofonderzoek t.b.v de woning Meersteeg 4a is dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) 17,45 microgram/m3 bedraagt. Dit is ruim binnen de gestelde norm. Het aantal dagen dat de norm voor de maximale 24uurs gemiddelde concentratie wordt overschreden bedraagt 6,2. Ook dit is ruim binnen de gestelde norm.

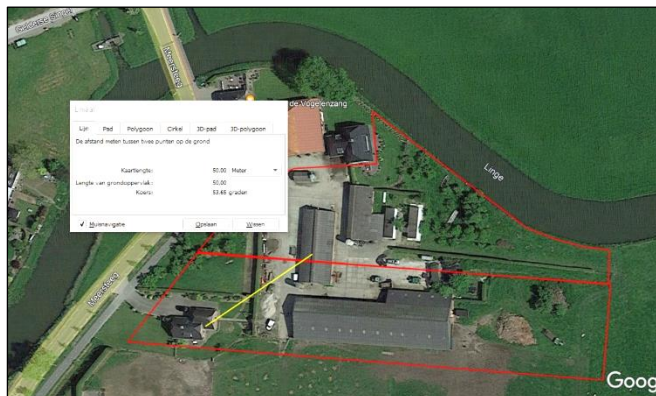
Conclusie: Het aspect fijnstof is geen belemmering voor het splitsen van het agrarische bouwperceel.

4.2 Geurhinder

Het wettelijk kader voor geurhinder wordt gevormd door de Wet Geurhinder en Veehouderij. Dezelfde regelgeving is ook verwoord in het Activiteitenbesluit.

De afstand van de agrarische bedrijfswoning nummer 4a tot de gevel van de dichtstbijzijnde stal van het noordelijk bouwperceel moet minstens 25 meter bedragen. Momenteel is deze afstand reeds groter, dus is dit geen belemmering voor de splitsing van het bouwperceel.

De afstand van de agrarische bedrijfswoning nummer 4a tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het noordelijk bouwperceel moet minstens 50 meter bedragen. Bij herziening van het bestemmingsplan zal de dichtstbijzijnde stal (stal 3) luchtdicht worden gemaakt voor het deel dat binnen de 50 meterzone valt. Er is dan nog voldoende ventilatie voor het aanwezige vee. Zie onderstaande plattegrond. Deze stal zal evenwel spoedig worden gesloopt en er zal een nieuwe voor in de plaats worden gezet. Hierbij kan rekening worden gehouden met dit criterium door het dichtstbijzijnde emissiepunt op minimaal 50 meter te brengen.



4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden.

In de nieuwe situatie met gescheiden bouwpercelen vormt de woning Meersteeg 4a een geluidsgevoelig gebouw ten aanzien van het agrarisch bedrijf op het noordelijk bouwperceel. Er vinden daar evenwel maar zeer beperkt geluidsproducerende activiteiten plaats. Er zijn geen stallen met ventilatoren.

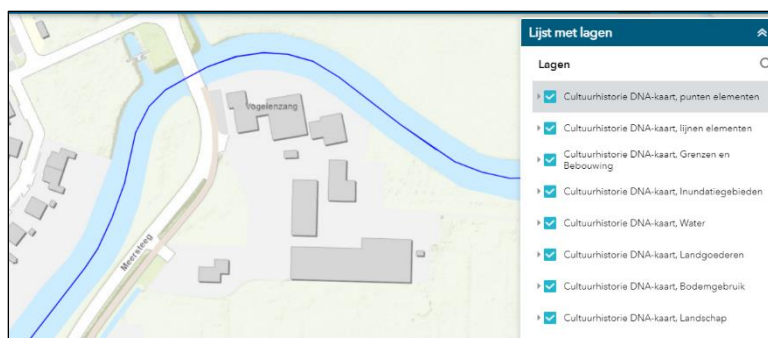
Tractorbewegingen op het noordelijk bouwperceel zijn beperkt. De hoeveelheid verkeersbewegingen met vrachtwagens naar het noordelijk bouwperceel is klein tot een enkele per week. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de splitsing van het bouwperceel.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Voorafgaand aan de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt inzake archeologie is het archeologische erfgoed te beschermen op Europees niveau. Ten behoeve hiervan is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn de verplichtingen aangegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij archeologische waardevolle terreinen en gebieden met een (middel-) hoge verwachtingswaarde de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

In het bestemmingsplan valt de projectlocatie in 'Waarde Archeologie 4'. Gronden onder deze aanduidingen zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Omdat de splitsing van het bouwperceel op zichzelf geen grotere bouwmogelijkheden toestaat is archeologisch onderzoek niet nodig.

Provincie Gelderland heeft een digitale kaart met daarop de cultuurhistorische kenmerken. Er zijn geen cultuurhistorische elementen in of nabij het plangebied aanwezig. De splitsing van het agrarische bouwperceel in twee afzonderlijke bouwpercelen raakt geen cultuurhistorische waarden.



4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan voor splitsing van het agrarische bouwperceel voorziet niet in extra bouwmogelijkheden. Er hoeft geen bodemonderzoek plaats te vinden. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.6 Waterhuishouding

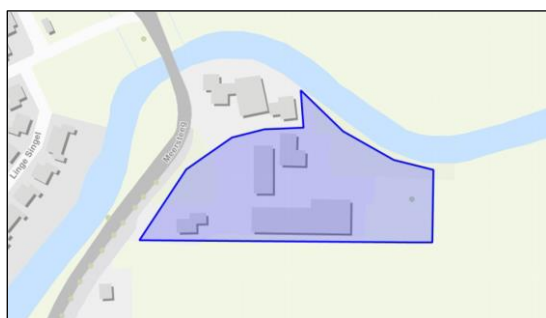
Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Watertoets

Voor onderhavig initiatief is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. De locatie is daarbij digitaal ingetekend, zie onderstaande plattegrond. Uit de ingevoerde gegevens blijkt het volgende:

Wateradvies Normale procedure

Uit de watertoets blijkt dat u de gangbare watertoetsprocedure moet volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap wil vroegtijdig met u meedenken, u informeren en u adviseren over de waterhuishoudkundige aspecten van uw plan. Het waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is. Deze uitgangspuntennotitie is onderdeel van de watertoetsprocedure.



4.7 Externe veiligheid en leidingen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De gemeente Neder Betuwe heeft op 31 maart 2015 de 'Beleidsvisie externe veiligheid' vastgesteld. Op de planlocatie of in de directe omgeving zijn geen risicovolle installaties aanwezig. Het aspect externe veiligheid staat de splitsing van het bouwperceel niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen door de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van een toename van het aantal voertuigbewegingen. Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Er is ook na de splitsing voldoende parkeergelegenheid aanwezig op zowel het noordelijke als het zuidelijke bouwperceel. Het onderhavig initiatief heeft geen negatieve effecten op het aspect verkeer en parkeren.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaardregels van de gemeente Neder-Betuwe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

In de bestemmingsregels zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Agrarisch met waarden- 1

De bestemming "Agrarisch met waarden- 1" is toegekend aan respectievelijk landbouwgronden in het oeverwalgebied, de komgronden met als aanduiding weidevogelgebied en landbouwgronden in het uiterwaardgebied.

De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw en op mogelijkheden voor niet-grondgebonden neventakken (glastuinbouw, intensieve veehouderij) van beperkte omvang. Daarnaast is de bestemming gericht op instandhouding en, uitsluitend op vrijwillige basis, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan het gebied, zoals deze waarden zijn beschreven in de bestemmingsomschrijving. Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk.

Ten opzichte van de mogelijkheden onder de bestemming "Agrarisch", gelden enige beperkingen ten aanzien van de landbouw. Zo is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor onder meer het oprichten van hulpgebouwen, kleine bouwwerken voor de stalling van dieren en niet-grondgebonden containerteelt op lavas of beton (inclusief een watersysteem) kan gebruik worden gemaakt van een opgenomen mogelijkheid om af te wijken van het plan.

Teneinde de verschuiving van grenzen van een agrarisch bouwvlak mogelijk te maken kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid. Teneinde de vergroting of de vormverandering van een bestaand agrarisch bouwvlak mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee een bestaand bouwvlak wordt vergroot. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid is onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwaterretentie noodzakelijk en moet blijken dat hiervan de belangen in voldoende maten worden verzekerd.

Teneinde hergebruik of functiewijziging van een bestaande bebouwde locatie voor een agrarisch bedrijf mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden. Zo moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf of een bedrijf dat binnen enige jaren tot een volwaardig bedrijf zal uitgroeien. Dit moet worden gebaseerd op het advies van een onafhankelijk agrarisch deskundige.

Teneinde een nevenactiviteit binnen een agrarisch bouwvlak mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee een dergelijke nevenactiviteit wordt toegestaan.

Teneinde de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden te stimuleren, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden mogelijk wordt gemaakt. Deze bevoegdheid is onder meer gebonden aan de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van agrarische bedrijven in de directe omgeving. De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in de algemene regels.

Er is, met toepassing van een opgenomen mogelijkheid om af te wijken van het plan, huisvesting van seizoenarbeiders mogelijk in bestaande of nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen.

Waarde - Archeologie 2

De zogenoemde dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend aan historische dorpskernen. Behoud in de huidige staat wordt nagestreefd en bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-mv en met een groter oppervlak dan 50 m² dient bij het bouwen en bij werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, voorafgaand inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze gebieden zijn opgenomen binnen de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2".

Waterstaat - Beheerszone watergang

De zogenoemde dubbelbestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" is toegekend aan de "beschermingszones" langs watergangen, zoals deze zijn vastgelegd in de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland (de waterbeheerder). Het betreft hier 7,5 m brede zones uit de insteek van de Linge en 4 m brede zones uit de insteek van de A-watergangen. De bestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen, waarbij de mogelijkheid voor het beheer van de aangrenzende watergangen centraal staat. De bestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

Geluidzone spoor

Langs het tracé van de Betuweroute is een "57 dB(A)-contour" aanwezig. Deze contour is, op grond van de bepalingen van de Wet geluidhinder, vastgesteld. De contour is reeds opgenomen in het geldende plan, om zo de aanleg van de Betuweroute mogelijk te maken. Buiten de contour mag de geluidhinder niet meer bedragen dan 57 dB(A). Binnen de contour mogen geen planologische mogelijkheden worden gecreëerd voor de bouw van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. In het plan is de mogelijkheid tot de bouw van nieuwe woningen binnen de geluidscontouren uitgesloten. Wijzigingsbevoegdheden waarmee de bouw van nieuwe woningen mogelijk kan worden gemaakt gelden niet binnen de 57 dB(A)-contour.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, zwembaden en ten aanzien van de bestaande situatie. Daarnaast is een regeling inzake parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen d.d. 30 mei 2013. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels voor (niet-publieksgerichte) aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de regels die bij de bestemmingen zijn gegeven gelden bijzondere bepalingen die met een aanduiding op de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Er zijn onder meer algemene afwijkingsregels opgenomen voor evenementen, publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed & breakfastaccommodaties, parkeren en jongerenontmoetingsplaatsen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen worden uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de plankosten vindt plaats via leges.

De herziening van het bestemmingsplan kan mogelijk leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Hierbij kan er sprake zijn van planschade. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het (ontwerp)besluit voor de wijziging van het bestemmingsplan zal door de gemeenteraad genomen worden. Daarna komt het ter inzage. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerp-besluit te geven.

Op basis van de eventueel ingediende zienswijzen zal een afweging gemaakt worden of de herziening van het bestemmingsplan al dan niet door de gemeenteraad wordt aangepast. Het definitieve besluit voor de herziening van het bestemmingsplan zal ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inspraaktermijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen reacties worden te zijner tijd voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

7.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nog worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt/is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt/is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden/is toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

7.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlage: Digitale watertoets