

GEMEENTE NEDER-BETUWE

Bestemmingsplan Echteld, Pijpstraat 18

Dit plan bestaat uit:
Toelichting
Regels
Verbeelding (kaart)

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Echteld, Pijpstraat 18

Gemeente Neder-Betuwe

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Plangebied	
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	
1.4	Leeswijzer	
2.	BESTAANDE SIUATIE.....	5
2.1	Inventarisatie	
3	PLANBESCHRIJVING.....	6
3.1	Ruimtelijke hoofdpzset	
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	
4	BELEIDSKADER.....	7
4.1	Rijksbeleid	
4.2	Provinciaal beleid	
4.3	Gemeentelijk beleid	
5	RANDVOORWAARDEN	10
5.1	Milieu	
5.1.1	Geluid	
5.1.2	Luchtkwaliteit	
5.1.3	Externe Veiligheid	
5.1.4	Bodem	
5.1.5	Bedrijven en milieuzonering	
5.1.6	Geur	
5.2	Watertoets	
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	
5.4	Flora en fauna	
5.5	Leidingen	
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	16
7	HET JURIDISCH PLAN.....	17
7.1.	Algemeen	
7.2.	Opbouw regels	
7.3.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	
8	OVERLEG.....	19

1. INLEIDING

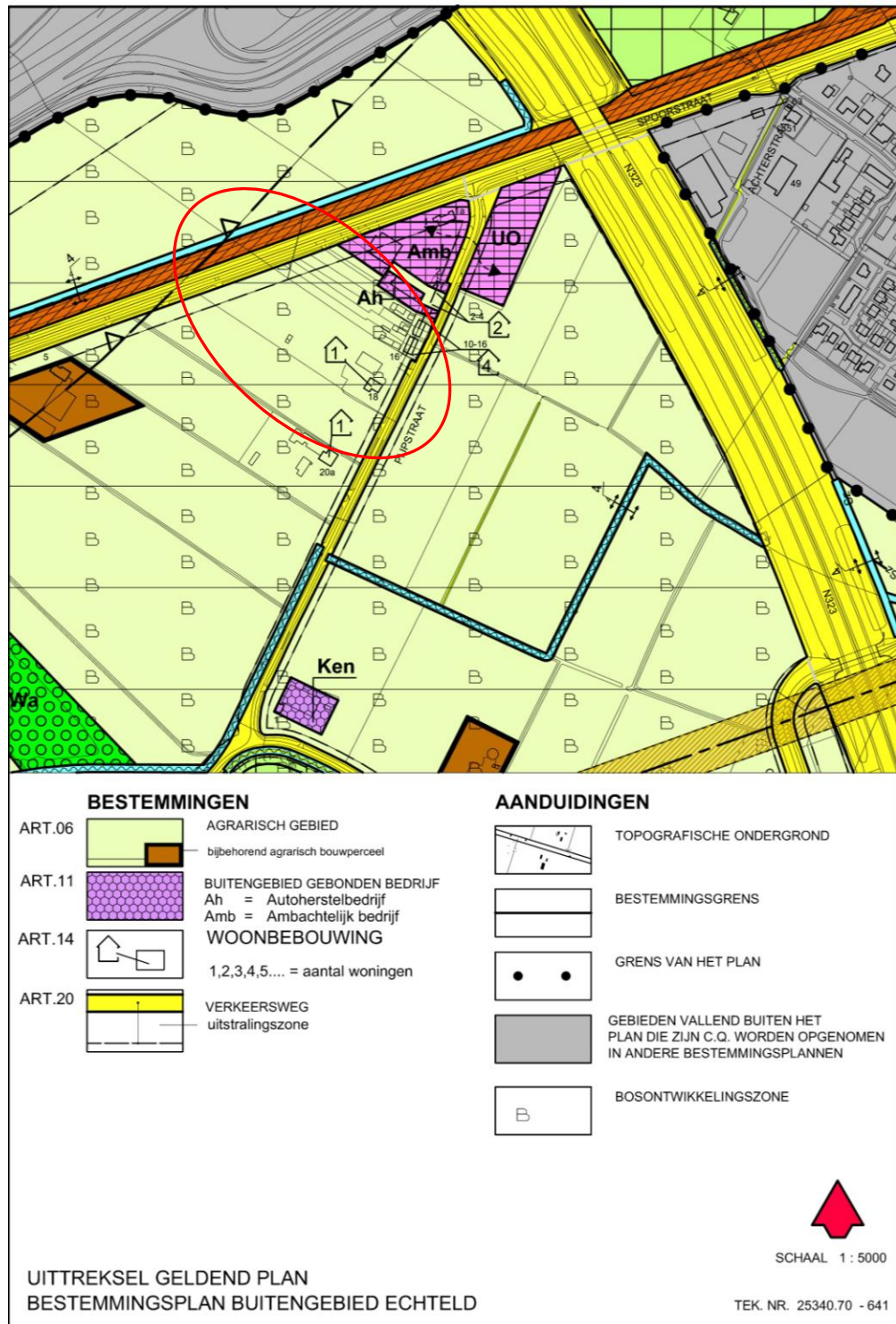
- 1.1 Aanleiding en doelstelling De gemeente Neder-Betuwe wil medewerking verlenen aan Rein Drost Machinehandel om aan de Pijpstraat 18 een onderzoeksbedrijf op het gebied van professionele machines voor de groene ruimte en kleine agrarische machines ontwikkeling verkoop en service mogelijk te maken. Het betreft een jonge onderneming gespecialiseerd in machines voor de groenvoorziening en golfbaanmechanisatie. Het bedrijf wil aan de Pijpstraat een innovatiecentrum starten waar in samenwerking met o.a de WUR (Landbouwuniversiteit Wageningen) diverse proeven en ontwikkelingen zullen worden uitgevoerd. De huidige bedrijfslocatie aan de Achterstraat 57D te Echteld is te klein en biedt geen ruimte om de beoogde innovatieve ontwikkelingen te kunnen testen. Op termijn zullen de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Achterstraat 57D naar de locatie aan de Pijpstraat 18 worden verplaatst.
- De voorgenomen innovatieve ontwikkelingen hebben een sterke relatie met agrarische bedrijfsvoering en passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.
- 1.2 Plangebied Het plangebied is gelegen westelijk van de kom Echteld. De onderstaande kaart geeft de globale ligging nader weer.



globale ligging plangebied

- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen Ter plaatse van de locatie is het Bestemmingsplan Buitengebied Echteld vigerend. Het perceel aan de Pijpstraat 18 heeft de bestemming Woonbebouwing en de bestemming Agrarisch gebied. De nu voorgestelde ontwikkeling is binnen de geldende bestemmingsregeling niet mogelijk. Hieronder is een uit-

treksel uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigueur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is.

Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STRI2008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaart schaal 1:2000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de beschrijving van het plan en de voorgestelde bestemmingsregeling. Het beleidskader geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op onderzoeksresultaten van de diverse ruimtelijk relevant geachte aspecten waaronder milieu, waterhuishouding, archeologie en flora en fauna.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze waarop de haalbaarheid van het plan verzekerd wordt. In hoofdstuk 7 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het gevoerde overleg en de resultaten daarvan.

2. BESTAANDE SITUATIE

- 2.1 Inventarisatie De gronden aan de Pijpstraat 18 kennen een agrarisch gebruik. Op het terrein bevinden zich een woning en een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlak van 375 m². Tevens zijn nog een tweetal kleinere bijgebouwen aanwezig. Noordoostelijk van het plangebied bevinden zich een drietal twee onder een kap woningen en een garagebedrijf. Op de hoek van de Pijpstraat en de Spoorstraat ligt een ambachtelijk bedrijf dat de overzijde van de Pijpstraat als opslag heeft ingericht. Aan de zuidkant ligt een vrijstaande woning huisnummer 20a. De overige naastgelegen en tegenovergelegen gronden kennen een agrarisch gebruik (gras).



Pijpstraat 18

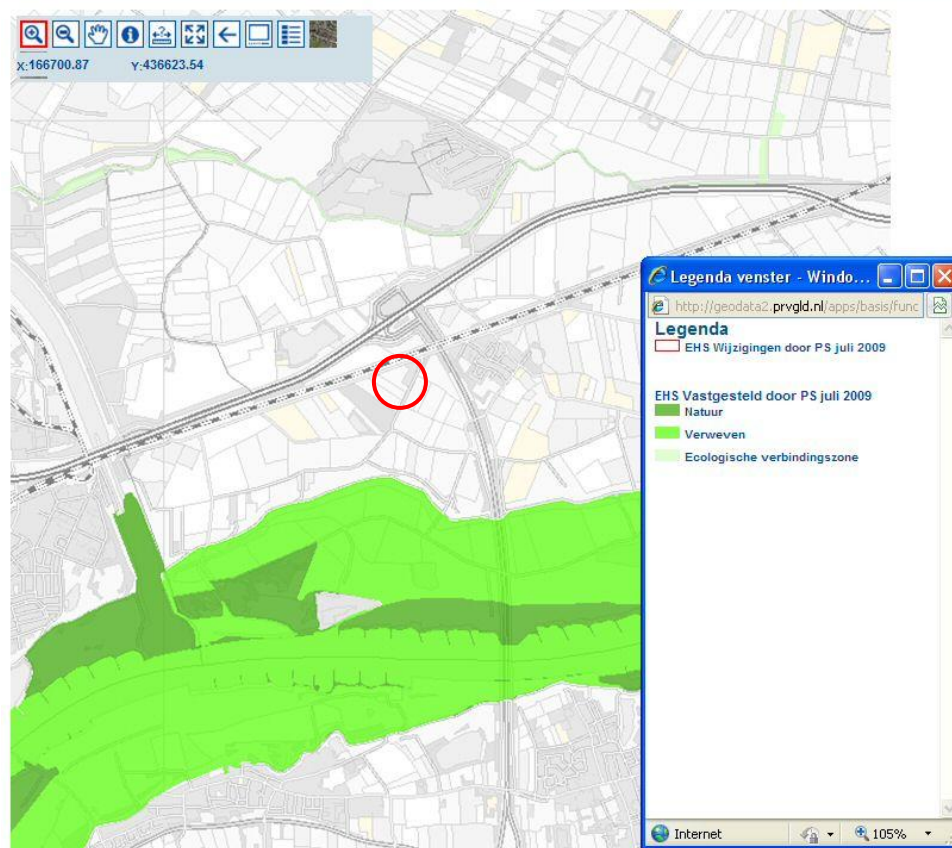
3. PLANBESCHRIJVING

- 3.1 Ruimtelijke hoofddopzet
- Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het terrein aan de Pijpstraat 18 een onderzoeksbedrijf op het gebied van machines voor de groene ruimte, fruitteelt en kleine agrarische machines gerealiseerd kan worden. Het perceel aan de Pijpstraat 18 heeft een oppervlak van circa 1,4 ha. Langs de zuidwestzijde ligt een B-watgang. De geplande bedrijfsbebouwing is beperkt tot maximaal 500 m² overeenkomstig hetgeen daarover binnen het zogenoemde VAB-beleid (Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied, vastgesteld 26 februari 2009) is aangegeven. Er is gekozen voor een specifiek op dit bedrijf afgestemde bestemmingsregeling. Andersoortige bedrijven zijn niet mogelijk. Wat betreft het soort bedrijf heeft dit bedrijf een sterke verwantschap met bedrijven die in het buitengebied de bestemming “Bedrijf - Agrarisch verwant” hebben gekregen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in de bestemmingsomschrijving ook landschappelijke beplanting als bestemmingsfunctie opgenomen. Over het gehele gebied is tevens de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4” opgenomen. Indien werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd, alsmede indien nieuwe gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, in alle gevallen met een oppervlak groter dan 500 m² en een grotere diepte dan 30 cm, dient voorafgaand uit archeologisch onderzoek te blijken of archeologisch relevante waarden daadwerkelijk aanwezig zijn en indien dat het geval is op welke wijze deze zo nodig beschermd dienen te worden. Om te zijner tijd aan te sluiten op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Echteld is ook de gebiedsaanduidingen voor de vrijwaringszone - weg in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze aanduiding heeft overigens geen gevolgen voor de hier opgenomen overige bestemmingen.
- 3.2 Ruimtelijke uitgangspunten
- Onderstaand zijn de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen die voor dit bedrijf van toepassing zijn:
- Het bedrijf dient landschappelijk te worden ingepast;
 - De bedrijfsbebouwing dient afstand te behouden tot de landschappelijke beplanting;
 - De omvang van de bedrijfsbebouwing dient in de bestemmingsplanregels vastgelegd te worden;
 - de bedrijfsbebouwing dient een agrarische uitstraling te krijgen om zodoende gelijkenis te vertonen met de bedrijfsbebouwing die op agrarische bouwpercelen voorkomt.

4. BELEIDSKADER

- 4.1 Rijksbeleid Vanuit de rijksoverheid zijn geen relevante beleidsaspecten van toepassing op het betreffende plangebied.
- 4.2 Provinciaal beleid De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.
- Nagegaan is of in het streekplan Gelderland mogelijke belemmeringen zijn aangegeven voor het hier geplande specifieke agrarische gebruik als innovatiecentrum. Het plangebied ligt buiten de EHS die is opgenomen in het streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Op onderstaand uittreksel uit de Atlas Groen Gelderland - EHS Streekplanherziening 2009 is de EHS aangegeven. De cirkel geeft de ligging van het plangebied weer.

Atlas Groen Gelderland - EHS Streekplanherziening vastgesteld door PS juli 2009



Bron: Atlas Groen Gelderland - EHS Streekplanherziening 2009

De onderhavige gronden worden in het streekplan aangeduid als multifunctioneel gebied. Vooral voor deze gebieden is het provinciale beleid globaal en beperkt.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningsniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

De regionale regeling VAB is als streekplanuitwerking onderdeel van het beleid.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780 is de richting aangegeven waaraan het gemeentelijke beleid dient te voldoen.

Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernesgebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied.

In de onderhavige situatie betreft het bedrijfsactiviteiten die een directe relatie heeft met agrarische gronden. Dit betreft met name het innovatiecentrum waar in samenwerking met de WUR (Landbouwuniversiteit Wageningen) diverse proeven en ontwikkelingen zullen worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkelingen betreffen werkzaamheden die aan het buitengebied gebonden is. Dit betreft met name het testen van de te ontwikkelen productiemethoden die in het bijzonder gericht zijn op de bewerking van gras. Het provinciaal belang wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet wezenlijk geschaad.

4.3 Gemeentelijk beleid

De bouwmogelijkheden voor niet agrarische bedrijven zijn in principe vastgelegd in het Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (het "VAB-beleid") waarin ook aandacht besteed wordt aan agrarisch verwante bedrijven met een binding met het buitengebied.

Bij dergelijke bedrijven is afhankelijk van de omvang van de bestaande bedrijfsgebouwen een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 500 m² mogelijk. In de structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 wordt daarnaast een verbreding van agrarische bedrijvigheid bepleit. De gemeente is pleitbezorger van innovatieve ontwikkelingen in de agrosector. Dergelijke ontwikkelingen gaan verder dan de bouw mogelijkheden die in meer algemene zin in het VAB beleid zijn vastgelegd.

Voor de agrarische sector als geheel is het van belang om niet conjunctuurgevoelig te worden en risico's te spreiden. In Neder-Betuwe hebben veel agrarische bedrijven gekozen voor specialisatie en schaalvergroting.

Voor het voortbestaan van de sector is het van belang dat innovatieve maatregelen worden bedacht en uitgevoerd. Het puur alleen verbreden van de bedrijfsvoering door verschillende economische activiteiten op het bedrijf te combineren, is niet voldoende. Bij verbreding kan gaan het om een combinatie van verschillende agrarische activiteiten, maar ook niet-agrarische activiteiten zoals allerhande kleinschalige bedrijvigheid.

De hier beoogde ontwikkeling met een duidelijk innovatief karakter op het gebied van bewerking van agrarische gronden en in het bijzonder de bewerking van grasmatten draagt bij aan de beleidsdoelstelling van de gemeente.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Milieu

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen.

5.1.1 Geluid

Bij het bedrijf worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen ten gevolge van de aard en omvang van de bedrijfsmatige activiteiten niet onder bedrijven die overeenkomstig artikel 41 van de Wet Geluidhinder een zone behoeven waarbuiten de geluidbelasting vanwege deze activiteiten de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. In het kader van de wet Geluidhinder behoeven geen maatregelen getroffen te worden. De te verwachte toename aan verkeersbewegingen is beperkt. Vooralsnog zal het bestaande bedrijfspand gebruikt worden voor het agrarische innovatiecentrum dat in samenwerking met de Landbouwuniversiteit Wageningen diverse proeven en ontwikkelingen uit zal voeren. Om tot een volwaardige bedrijfsvoering te komen wordt in een beperkte schaalvergroting voorzien. Als het ontwikkeltraject doorlopen is zullen ook de activiteiten die nu nog binnen het dorp Echteld plaatsvinden in zijn geheel op deze locatie ondergebracht worden. De beoogde locatie van de nieuwe bebouwing zal op voldoende afstand ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing worden gesitueerd zodat geen overlast te verwachten valt. Het bevoegd gezag heeft in het Activiteitenbesluit de mogelijkheid een akoestisch rapport te eisen in die gevallen waarin het aannemelijk is dat de geluidsnormen zullen worden overschreden. In het geval van voorgenomen uitbreiding van de activiteiten meer achter op het perceel worden vooralsnog geen problemen voorzien ten aanzien van het geluid.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

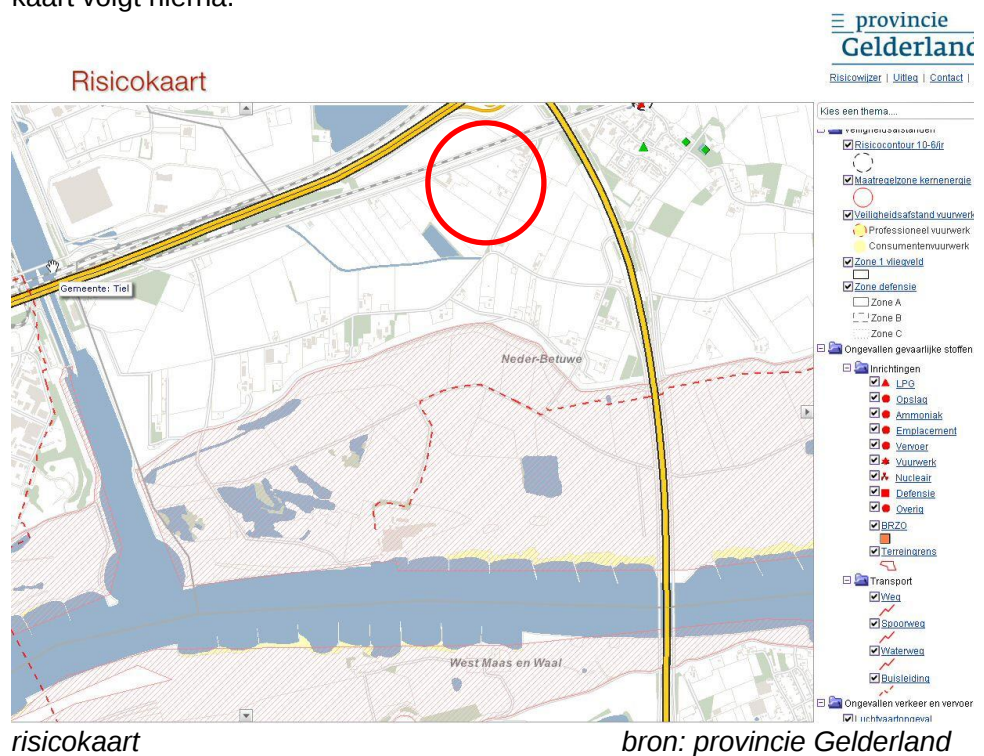
In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in

betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen.

Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.1.3 Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten. Volgens de gegevens van de kaart zijn er geen bijzondere risico's in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Een uittreksel van de risico-kaart volgt hierna.



5.1.4 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie.

Het overgrote deel van de hier geplande activiteiten betreffen het verrichten van onderzoek op het gebied van agrarische productiemethoden. In die zin is er feitelijk geen afwijkend gebruik ten opzichte van het nu toegestane agrarische gebruik. De overige activiteiten worden vooralsnog verricht binnen de bestaande bebouwing. Nieuwbouw is op dit moment nog niet aan de orde. Op grond daarvan kan in dit stadium worden afgezien van een verkennend bodemonderzoek.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Het overgrote deel van de hier geplande activiteiten betreffen het verrichten van onderzoek en het testen op het gebied van agrarische productiemethoden. In die zin is er feitelijk geen afwijkend gebruik ten opzichte van het nu toegestane agrarische gebruik. Daarnaast worden er, vooralsnog alleen in de bestaande bedrijfsgebouwen, prototypen gebouwd en kleinschalige ser-

vice en reparaties uitgevoerd aan machines voor de groene ruimte en kleine agrarische machines met name op het gebied van het maaien van gewassen. Binnen de richtafstandenlijst van de VNG 2009 vallen deze activiteiten onder het vervaardigen van producten van metaal (exclusief machines/transportmiddelen), meer specifiek onder de bedrijfsoort “overige metaalwarenfabrieken (niet eerder genoemd); in pandig, productie oppervlak <200 m²”. Mogelijke hinder vanwege geluid is bij dergelijke bedrijven de bepalende factor. Daaraan zal bijzondere aandacht besteed moeten worden. Voor gevaar geldt bij dergelijke bedrijven een afstand van minimaal 10 meter. Voor geur en stof bedraagt de afstand 30 meter.

De afstand van de bestaande schuur tot de gevel van de meest nabij gelegen woning bedraagt 26 meter. Het betreft hier verspreid liggende woonbebouwing in het buitengebied.

Door het treffen van hinderbeperkende maatregelen in de vorm van de inrichting van de bedrijfsbebouwing (o.a. toegang aan de achterzijde en geen openingen in de zijgevel grenzend aan de woning) kan geluidhinder sterk beperkt worden.

5.1.6 Geur

Ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Tevens worden er geen nieuwe woonfuncties geïntroduceerd. Een nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

5.2 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het “Waterbeleid voor de 21e eeuw” (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”.

Op de onderhavige gronden is het Peilbesluit Neder-Betuwe uit 2002 van toepassing. De gronden liggen binnen het peilgebied met peilvaknummer 121. Binnen dit gebied is het gemiddelde zomerpeil 4.25 (m + N.A.P.) en het gemiddelde winterpeil 4.10 (m + N.A.P.). Het plangebied ligt op circa 5,00 (m + N.A.P.). Het plangebied ligt op circa 650 meter vanaf de Waalbandijk. Op de wateratlaskaarten van de provincie Gelderland wordt de kwel-infiltratie beoordeeld als intermediair.

Het Waterschap Rivierenland heeft bepaald dat geen watercompenserende maatregelen nodig zijn als sprake is van een toename van minder dan 1.500 m² verharding binnen het landelijke gebied.

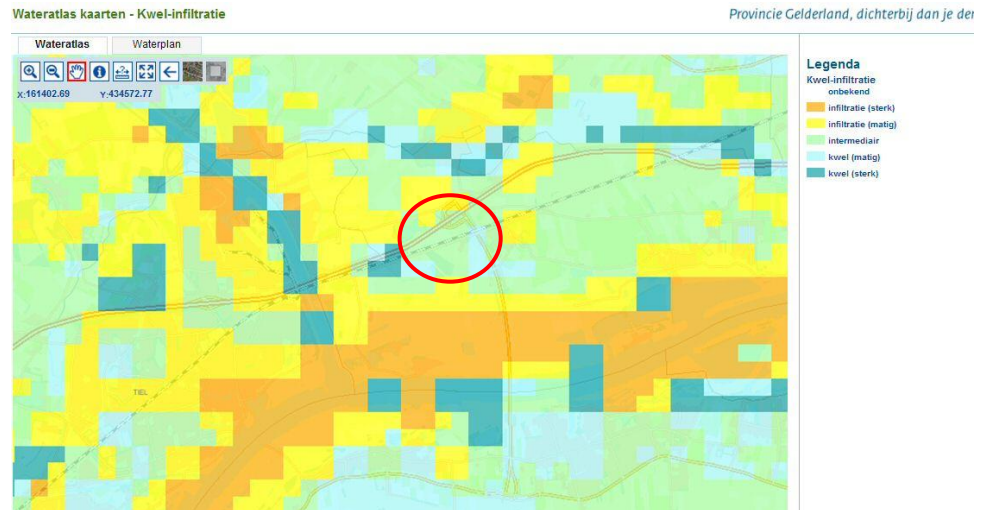
Nu er vooralsnog geen extra verharding aangelegd wordt en de maximale uitbreiding van de bebouwing onder de 500 m² blijft kan worden afgezien van de aanleg van compenserende waterberging.

Het vuilwater van de bedrijfswoning wordt via bestaande riolering afgevoerd.

Ten behoeve van de toekomstige bestemming is overleg gepleegd met het

het Waterschap.

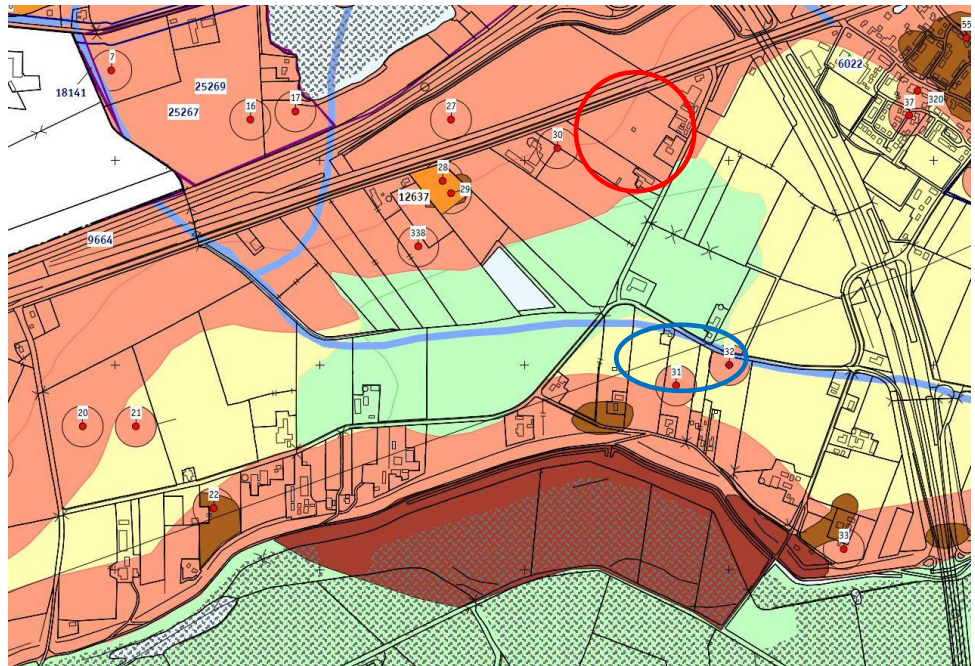
Het plangebied ligt op ruime afstand van de rivier de Waal. Dientengevolge dient rekening gehouden te worden met mogelijke kwel. Het onderstaand kaartje geeft aan dat mogelijke kwel op deze locatie geen belemmering vormt voor het hier beoogde gebruik.



5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch waardevolle elementen in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

Ten aanzien van de locatie aan de Pijpstraat wordt opgemerkt dat de archeologische verwachtingswaarde als hoog wordt ingeschat op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart die RAAP heeft opgesteld in opdracht van de gemeente Neder-Betuwe. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn specifieke adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld. In het bijbehorende rapport zijn voorstellen opgenomen voor de regels. Het betreft onder andere aanbevelingen voor bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel. Voor de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De betrokken gronden hebben een hoge verwachting. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-mv en met een groter oppervlak dan 500 m² dient bij het bouwen en bij werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voorafgaand inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Pijpstraat in rode cirkel: roze kleur is hoge archeologische verwachting.

5.4 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. De onderhavige gronden liggen niet in een beschermd natuurgebied.

Het plangebied ligt op meer dan 650 meter van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Waal. Er is geen sprake van externe werking gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Uiterwaarden Waal. Er is dus geen ontheffing van de natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Waal is in ontwerp door de minister van LNV (nu EL&I) op 10 september 2008 gepubliceerd. Het ontwerp aanwijzingsbesluit heeft van 11 september tot en met 22 oktober 2008 ter inzage gelegen. Het gebied is nog niet definitief aangewezen.

Het terrein is nu voor een belangrijk deel als weiland ingericht. Rond het bestaande huis en de voormalige bedrijfsbebouwing is opgaande streekeigen beplanting aanwezig. Deze beplanting blijft ook in de nieuwe situatie aanwezig.

Door de aanleg van landschappelijke beplanting zal een rijker assortiment aan flora ontstaan en zal de mogelijkheid tot vestiging van streekgebonden diersoorten toenemen. Vooralsnog wordt begonnen met de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande bebouwing. In dat licht bezien is in deze fase afgezien van een nader onderzoek naar flora en fauna.

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt.

Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

- | | | |
|-----|---------------------|---|
| 5.5 | Leidingen | In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit bestemmingsplan een beschermingszone behoeven. |
| 5.6 | Verkeer en parkeren | De te verwachte toename aan verkeer bedraagt naar schatting 12 voertuigen per etmaal. Deze toename aan verkeersbewegingen heeft geen significante gevolgen voor de geluidsbelasting van het wegverkeer.
Op eigen terrein zal voor het personeel en bezoekers voorzien worden in de aanleg van parkeerplaatsen. |

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. HET JURIDISCH PLAN

- 7.1 Algemeen In het voorliggende bestemmingsplan wordt het perceel (kadastraal nr. 696) aan de Pijpstraat 18 bestemd tot “Bedrijf - Agrarisch verwant” met als nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – agrarisch onderzoeksbedrijf”. Voor agrarisch verwante bedrijven staat de gemeente op grond van het zogenoemde VAB-beleid een maximaal oppervlak toe van 500 m2.

- 7.2 Opbouw regels De juridische regeling sluit, op grond van de specifieke ligging van het perceel in een typische buitengebied omgeving, zoveel mogelijk aan op de regels die voor vergelijkbare gevallen in het in 2012 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan buitengebied Kesteren zijn opgenomen.

- 7.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen Hieronder worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en een uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Begrippen (artikel 1)

De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

Bedrijf - Agrarisch verwant (artikel 3)

Deze bestemming regelt de toegestane activiteiten die gezien hun aard gebonden zijn aan het buitengebied. Het hier toegestane bedrijf is vastgelegd met een aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – agrarisch onderzoeksbedrijf” voor een onderzoeksbedrijf op het gebied van agrarische productiemethoden en ontwikkeling van agrarische machines.

De bestemmingsregeling sluit zo veel mogelijk aan op de bestemmingsregeling die vastgesteld is voor agrarisch verwante bedrijven in het bestemmingsplan voor het buitengebied van het gebiedsdeel Kesteren.

Waarde - archeologie 4 (artikel 4)

In gebieden met een hoge verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft gebieden waaraan, op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek, een hoge verwachting is gegeven. Voorgesteld wordt dat behoud in de huidige staat wordt nagestreefd en dat bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm-mv en met een groter oppervlak dan 500 m2 bij het bouwen en bij werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voorafgaand inventariserend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze gebieden zijn opgenomen met de dubbelbestemming “Waarde - archeologie 4”.

In de **artikelen 5 tot en met 9** zijn een aantal algemene regels opgenomen zoals deze ook zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente.

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen regeling opgenomen.

Artikel 11 Titel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

8. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan voorgelegd aan:

- Provincie Gelderland
- Het Waterschap Rivierenland