

Bestemmingsplan

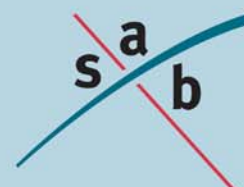
Kesteren, Hogedijkseweg 20

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 9 september 2010

Projectnummer: 90970

ID: NL.IMRO.1740.bpKEhogedijksewg20-onh1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van dit bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Planbeschrijving	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieu	12
3.3	Water	16
3.4	Flora en fauna	17
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	18
3.6	Verkeer en parkeren	19
3.7	Economische uitvoerbaarheid	19
4	Juridische planopzet	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Dit bestemmingsplan	21
5	Procedure	23
5.1	Overleg	23
5.2	Zienswijzen	23

1 Inleiding

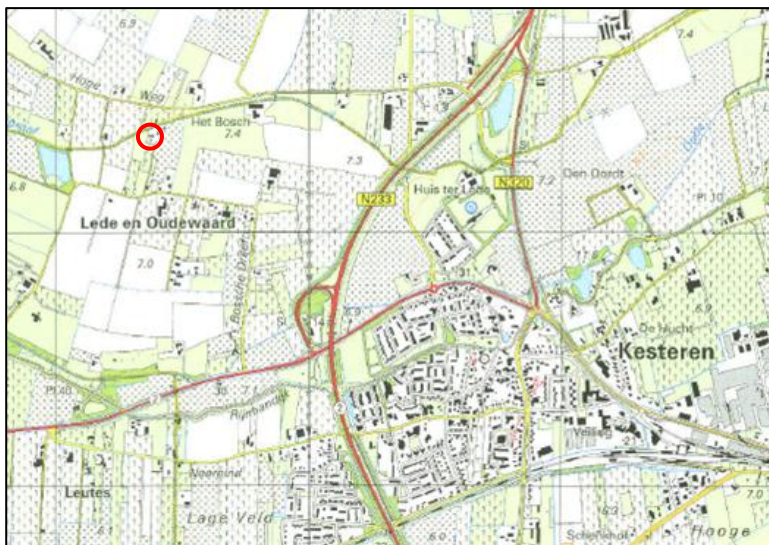
1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Hogedijkseweg 20 te Kesteren zijn een woning en bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen worden momenteel gebruikt voor opslag en zijn in verval geraakt of voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Voor dit perceel is het verzoek ingediend om de bestaande bijgebouwen te slopen en een nieuw bedrijfsgebouw terug te bouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m². Het bedrijfsgebouw is bestemd voor opslag, stalling van enkele caravans en een kantoor.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is niet mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Neder-Betuwe is bereid medewerking te verlenen aan het plan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Hogedijkseweg 20 en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe nabij het buurtschap Lede en Oudewaard. Onderhavige locatie is kadastraal bekend als gemeente Kesteren, sectie D, nummer 23. In het noorden grenst de locatie aan een watergang, genaamd de Leigraaf. De oostelijke plangrens wordt gevormd door een ontsluitingsweg op de Hogedijkseweg van onderhavig perceel en het perceel Hogedijkseweg 16. Ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig die bestaan uit grasland en enkele bomen. Op de navolgende afbeeldingen is met een rood kader de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging van het plangebied

bron: Topografische atlas



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Kesteren 1978", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Kesteren op 29 september 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 november 1980 onder het nummer 15514/204-RO-107.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt in het plangebied de bestemming "Landelijke woonbebouwing". De gronden met de bestemming "Landelijke woonbebouwing" zijn bestemd voor wonen.

1.3.2 Afwijking van het geldende bestemmingsplan

Het plan, waarbij een bedrijfsgebouw met een totale oppervlakte van maximaal 200 m² wordt gerealiseerd, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege de huidige woonbestemming. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Opzet van dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt weergegeven wat de huidige situatie is van het plangebied en vervolgens wat de toekomstige situatie van het plangebied zal zijn. Hierbij wordt uiteengezet wat de voorgenomen ontwikkeling inhoudt.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Hogedijkseweg 20 zijn diverse aaneengeschakelde bouwwerken aanwezig. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt circa 224 m². De onderlinge samenhang van en in bouwwerken is onvoldoende. In het verleden is alleen bij- en aangebouwd, wat heeft geleid tot een rommelige aanblik. Oorspronkelijk heeft het perceel een woonbestemming, maar omdat op het perceel eveneens een andere functie wordt uitgeoefend zijn andere behoeften ontstaan. Het plangebied wordt naast wonen gebruikt voor kleine niet-agrarische activiteiten. Vanuit kantoor worden medisch gerelateerde hulpmiddelen verkocht. Ook worden EHBO, BHV en reanimatiecursussen op locatie verzorgd.

De verkoop en organisatie van levering van producten vindt plaats vanuit kantoor. Een deel van de producten die worden verkocht, worden verkocht en geleverd vanuit de locatie aan de Hogedijkseweg 20. Daarbij wordt een ander deel van de producten direct vanuit het productieproces of via de groothandel bij de afnemer bezorgd. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie in het plangebied



bron: Van Westreenen BV

2.3 Planbeschrijving

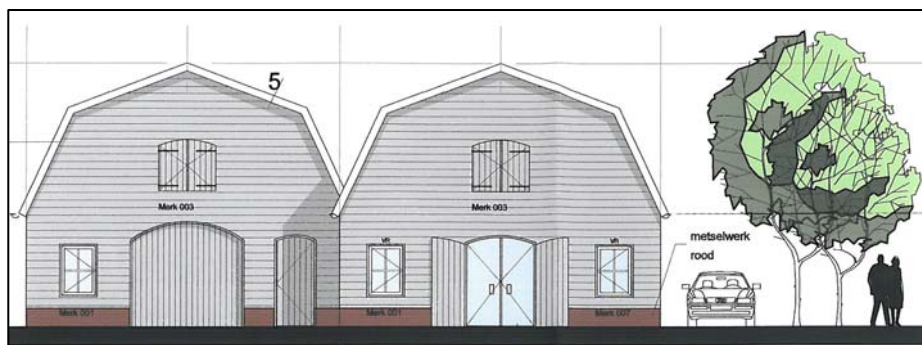
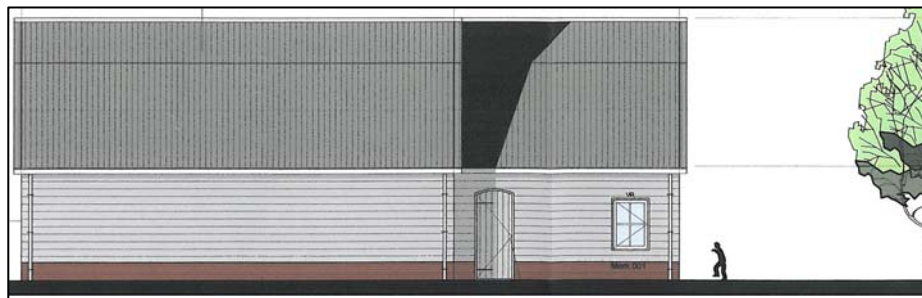
2.3.1 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bijgebouwen en nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. De bestaande woning blijft in tact, maar zal worden gebruikt als bedrijfswoning. Op het erf is in de huidige situatie circa 224 m² aan bijgebouwen aanwezig. Na realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing ontstaat een maximale oppervlakte van 200 m². Hiermee treedt een afname van verstering op. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde inrichting en nieuwbouw in het plangebied.



Inrichtingsschets van het plangebied

bron: Van Zeist bv



Impressie beoogde nieuwbouw

bron: Van Westreenen BV

Het nieuw op te richten bijgebouw(het bedrijfsgebouw) betreft een gebouw opgetrokken in de stijl van een boerenschuur en daarmee passend in een landelijke omgeving. Met de positionering van de gebouwen is rekening gehouden met de omgevingskenmerken. Het gebied kent uitgestrekte tuinbouwgebieden met afwisselende open gebieden met vergezichten. De erven zijn veelal compact, waarbij de gebouwen zich achter de woning bevinden. Voor en naast de woning is de oprichting van een nieuw bijgebouw, mede vanuit welstandsoogpunt, niet gewenst. De vervangende bouw wordt derhalve achter de bestaande woning gerealiseerd, waarbij deze grotendeels op de huidige en nog te slopen bebouwing wordt gerealiseerd.

Op korte afstand van de achtergevel van de woning, begint de voorgevel van het bijgebouw. Het bouwwerk bestaat uit een dubbel, schuin naast elkaar gesitueerd bijgebouw. De voorgevel wordt hierdoor gebroken, waardoor het gebouw niet groots overkomt. Door de deels teruggeplaatste voorgevel ontstaat een scharkering van de bouwwerken, op basis van een compact woonerf. Ook sluit de nokrichting aan op de nokrichting van de andere gebouwen en verkavelingsstructuren in de directe omgeving. Omdat het erf niet geheel omsloten wordt door bebouwing, blijft altijd uitzicht over het weidse omliggende gebied aanwezig. Het gebouw biedt ruimte aan een kantoor, opslag en de stalling van caravans. De bestaande ontsluiting van het plangebied op de Hogedijkseweg blijft behouden. Parkeren is voorzien op eigen terrein.

3 Haalbaarheid van het plan

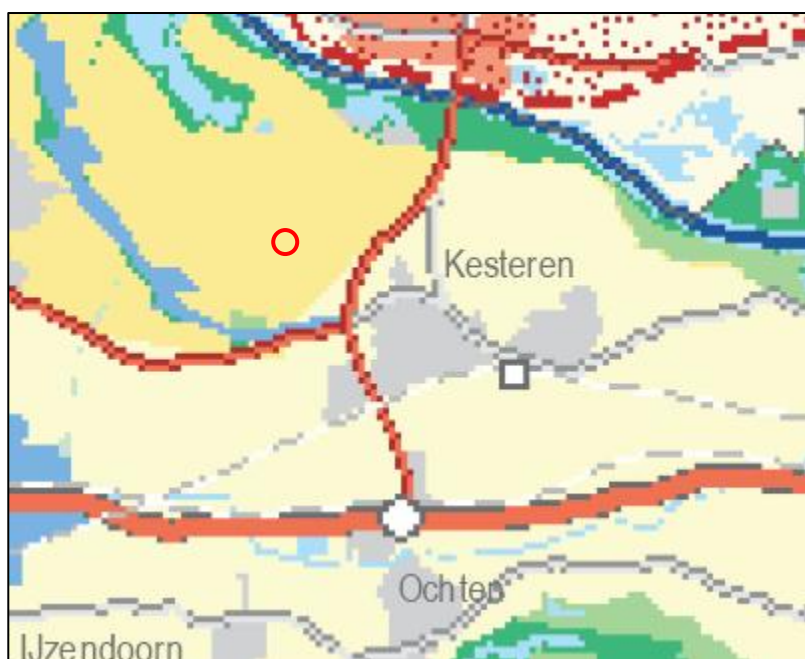
3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in 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.

De vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied staat onder druk. Bij het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid gaat de voorkeur uit naar hergebruik van vrijkomende gebouwen. Het plangebied is gelegen in het gebied dat op beleidskaart ruimtelijke structuur is aangeduid als multifunctioneel gebied. In het Multifunctionele gebied zijn de gebiedsfuncties medebepalend voor vestigingsmogelijkheden van niet-agrarisch bedrijven. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de beleidskaart ruimtelijke structuur.



Fragment beleidskaart ruimtelijke structuur

Het plangebied is nader aangeduid als 'Waardevol landschap'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten is onderdeel van het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen. De locatie is niet nader aangeduid als waardevol open gebied. Met betrekking tot functiewijziging geldt dan ook een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Door de beoogde functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de ‘eisen’ die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtoollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een ‘groene’ bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit niet aan op de beleidsuitgangspunten, zoals is opgenomen in het streekplan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet namelijk in sloop en herbouw van niet-agrarische bedrijfsbebouwing. De voorgenomen ontwikkeling zorgt echter voor een kwalitatieve verbetering en heeft instemming van de provincie. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert door de beoogde sloop-nieuwbouw (zie voorgaande hoofdstuk).

Nationaal Landschap Rivierenland

In 2005 heeft het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn twintig Nationale Landschappen aangewezen die “Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland”. Eén van deze Nationale Landschappen betreft een belangrijk deel van de westelijke Betuwe in Gelderland en het Kromme Rijngebied in Utrecht. Dit gebied is opgenomen als het Nationale Landschap Rivierengebied.

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap.

Een Nationaal Landschap is geen 'museumlandschap'. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. "Behoud door ontwikkeling" is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Conclusie

Het initiatief past door de kleinschaligheid en de op erfniveau toegepaste kwaliteitsverbetering binnen het Nationaal Landschap. Door de toevoeging van de kantoorfunctie wordt meer vitaliteit gegeven aan het gebied en het behoud van de leefbaarheid. Desondanks verhoudt de voorgenomen ontwikkeling zich niet volledig tot het provinciaal beleid, zoals verwoordt in het streekplan. Dit is een randvoorwaarde binnen het beleid van het Nationaal Landschap Rivierenland.

3.1.2 Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten hebben op verzoek van de provincie begin 2004 bouwstenen aangereikt voor het gebiedsspecifiek beleid in het streekplan. Deze bouwstenen zijn door de regio's aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies. De regio Rivierenland heeft de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 aangereikt. Mede op basis van de regionale structuurvisie voor de regio Rivierenland kunnen voor de regio in het algemeen en voor de deelgebieden specifieke identiteitsbepalende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken worden onderscheiden. Deze kenmerken spelen tevens een rol bij de regionale vertaling van het generieke beleid naar de regio. Zij spelen een rol bij de invulling door de regio van de door haar gewenste sturing van gebiedsspecifieke opgaven en inrichting.

In het plangebied zijn naast de burgerwoning enkele bijgebouwen aanwezig die vervangen worden door bedrijfsbebouwing. De structuurvisie gaat niet specifiek in op deze functiewijziging. Het plan is hiermee niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie.

VAB-beleid: beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Het VAB-beleid is samengesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland en is van kracht in het buitengebied van onder andere de gemeente Neder-Betuwe. Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren.

Sloop en herbouw is op basis van het VAB-beleid niet mogelijk. Om eenduidigheid te verkrijgen rondom sloop-nieuwbouwsituaties in het buitengebied met als doel de landschappelijke kwaliteit te vergroten heeft de gemeente besloten het VAB-beleid op deze situatie echter van toepassing te verklaren.

Onderhavig initiatief past niet binnen het VAB-beleid, omdat voorzien wordt in sloop en herbouw van niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Afwijking van dit beleid is mogelijk mits aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om de beoogde nieuwbouw in het plangebied landelijk in te passen, zodat een hoge landschappelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden en eenduidigheid in het buitengebied bij projecten waar sloop-nieuwbouw aan de orde is, zijn de volgende uitgangspunten in het bouwplan doorgevoerd:

- bebouwing is in stijl van een boerenschuur;
- positionering van de gebouwen is zodanig ingericht, dat het passend is bij de omgeving.
- compacte bebouwing om de vergezichten te behouden en waar mogelijk te versterken;
- vervangende bouw wordt achter de bestaande woning gerealiseerd, waarbij deze grotendeels op de huidige en nog te slopen bebouwing wordt gerealiseerd;
- door de deels teruggeplaatste voorgevel ontstaat een scharkering van de bouwwerken, maar blijft de compactheid en ontstaat een woonerf idee.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt door voornoemde uitgangspunten voor een ruimtelijke kwaliteitwinst ter plaatse van het plangebied.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het provinciaal en regionaal beleid. Dankzij de ruimtelijke uitgangspunten die conformeren aan het VAB-beleid draagt het plan bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Vanwege de kwaliteitsverbetering is afwijking van het provinciaal beleid en VAB-beleid in deze situatie aanvaardbaar.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Gezien de voorgenomen ontwikkeling en toekomstig gebruik van de gronden dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In het kader van de bouwvergunningverlening zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

Aangezien geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan en het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om dichter op de weg te bouwen kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Geur

De locatie ligt in een overwegend agrarisch gebied. Echter, in de directe nabijheid bevindt zich geen (intensieve) veehouderij, met een geurcontour die over de locatie zou kunnen liggen. Evenmin is sprake van een toename van geuremissie vanuit het plangebied. Derhalve vindt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering in de wetgeving ten aanzien van geur. Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of een kantoorgebouw met een vloeroppervlakte van minder dan 33.333 m².

Aangetoond moet worden of de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' is en of na realisatie van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde nieuwbouw voorziet in de behoefte aan opslagmogelijkheid en een kantoorruimte. Ter plaatse vinden geen zelfstandige bedrijfsprocessen plaats. Door de realisatie van dit plan kan geen sprake zijn van een significant negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verdere toetsing behoeft niet plaats te vinden.

Het rapport luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Neder-Betuwe maakt voldoende duidelijk dat ter plaatse van het plangebied geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaats vindt. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Milieucategorie

Het plan voorziet in een hinderveroorzakende functie, namelijk een kantoorfunctie, caravanstalling en opslag. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering¹. Voornoemde functies zijn echter niet opgenomen in voornoemde VNG-brochure. Een kantoorfunctie, caravanstalling en opslag zijn bij benadering, gelet op de omvang, te kwalificeren als dienstverlenende functies. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m.

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 12 meter op het perceel Hogedijkseweg 16 een woning aanwezig. De in acht te nemen richtafstand ten opzichte van hindergevoelige functies wordt hierdoor gewaarborgd. Tevens worden omliggende bedrijven, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

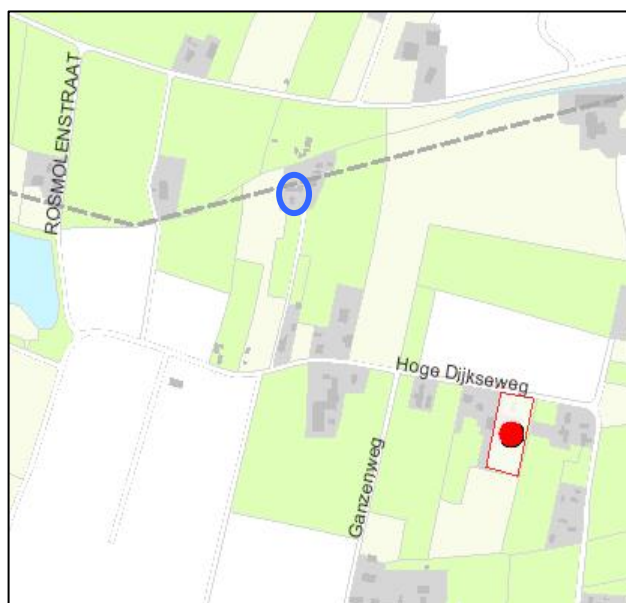
¹ VNG, Bedrijven en Milieuzonering (2009).

3.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals transportroutes.

Stationaire bronnen

In het plangebied of in de nabijheid daarvan bevindt zich geen tankstation waar de verkoop van lpg is toegestaan of andere stationaire bronnen. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart Gelderland. De ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen mobiele bronnen die een belemmering kunnen vormen voor de haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden – bergen – afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de ‘haarvaten’ van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

3.3.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit Waterhuishoudingsplan 3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekverbeelding niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingproblemen.

3.3.3 *Waterschap Rivierenland*

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

3.3.4 Waterparagraaf

Onderhavig plan heeft geen invloed op de grondwaterstand. Er is geen sprake van wateronttrekking. Het hemelwater van het nieuwe dakvlak wordt niet via de riolering afgevoerd, maar wordt van het dak via goten opgevangen en afgevoerd naar het naastliggende openbare water. Ook is het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen belangrijk. Derhalve zal worden gekozen voor het toepassen van naadloos getrokken aluminium in plaats van zink, koper of lood. Deze voorwaarden worden uitgewerkt en getoetst bij de in te dienen aanvraag om bouwvergunning.

Samenvattend heeft het plan geen ingrijpende gevolgen voor de oppervlaktewater- of de grondwaterhuishouding. Er is sprake van een bouwactiviteit die geen verdroging of andere negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit heeft.

3.3.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.4 Flora en fauna

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van bedrijfsbebouwing in het buitengebied mogelijk. In het kader van deze ontwikkeling dient gekeken te worden of de ontwikkeling mogelijk is op het gebied van ecologie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet namelijk rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten.

3.4.1 Soortenbescherming

Met de Flora- en Faunawet worden inheemse en uitheemse planten en dieren beschermd volgens een speciaal regime. De wet gaat uit van het 'nee tenzij'-beginsel. Beschermen staat voorop, ingrijpen is een uitzondering. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. De Flora- en Faunawet heeft dan ook de nodige consequenties voor ruimtelijke ingrepen. De omgeving van het plangebied wordt mogelijk gebruikt als foerageergebied van steenuilen en vleermuizen. In de bestaande gebouwen die gesloopt gaat worden kunnen mogelijk verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Echter gelet op de beperkte ruimtelijke ingreep kan een onderzoek naar flora en fauna achterwege blijven.

3.4.2 Gebiedsbescherming

De Europese Unie heeft met een tweetal richtlijnen beoogd de natuur te beschermen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen zijn geïmplementeerd in nationale wetgeving, te weten voornamelijk de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Voor oprichtingen of uitbreidingen die significante gevolgen kunnen hebben voor de instandhouding van de in deze wetgeving bedoelde gebieden, dient een passende

toetsing plaats te vinden. Gesteld kan worden dat de realisatie van het bouwwerk en de verharding van het erf geen significant negatief effect zal hebben op de beschermingsdoelstellingen voor deze gebieden. Het beoogde op te richten bouwwerk wordt gerealiseerd op een bestaand erf. Op deze is reeds bebouwing of erfverharding aanwezig. De EHS en Natura2000-gebieden zijn niet in de nabijheid van het plangebied gelegen. Verstoring of een toename van verstoring van flora en fauna is derhalve niet aannemelijk.

3.4.3 Conclusie

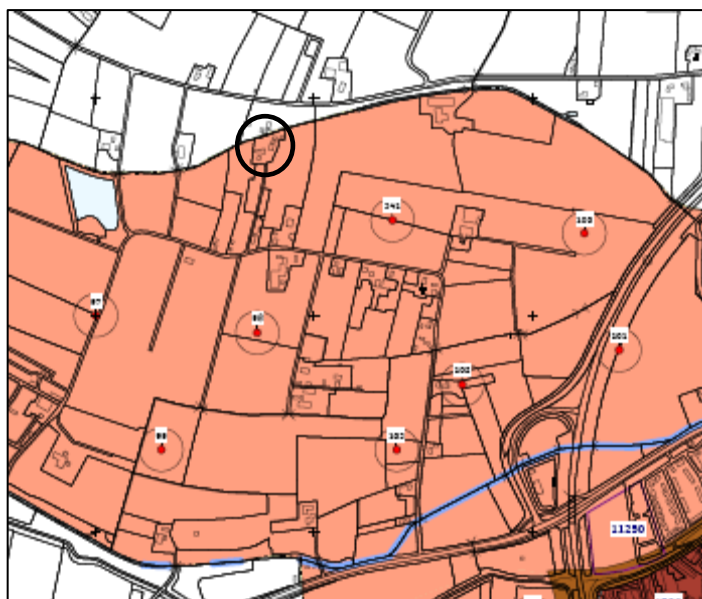
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De locatie is, evenals de omgeving van het plangebied, op de archeologische verwachtingskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor is de kans op verstoring van archeologische resten ter plaatse aanwezig. Er is derhalve door initiatiefnemer een opdracht gegeven aan een archeologisch bureau om de uitvoering van de (grondroerende) werkzaamheden archeologisch te begeleiden. In dit kader is de meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet van toepassing.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart met de archeologische verwachtingswaarde weergegeven.



archeologische verwachtingswaarde

bron: archeologische beleidskaart, gemeente Neder-Betuwe

3.5.2 Cultuurhistorie

De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en evenmin is sprake van een monumentaal pand. Ook is geen sprake van een beschermd dorps- of stadsgezicht.

3.5.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een grote toename van verkeersbewegingen. De bestaande ontsluitingsweg biedt meer dan voldoende mogelijkheden voor de noodzakelijke ontsluiting en het opvangen van het aantal verkeersbewegingen. Ook is reeds voldoende parkeergelegenheid op het erf aanwezig, ook om het bezoekende verkeer een parkeergelegenheid op het erf te geven.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief wordt volledig gefinancierd met private middelen. Er wordt hierbij geen gebruik gemaakt van overheidssubsidies. De kosten voor het volgen van de ruimtelijke procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. De gemeente loopt hierbij geen enkel financieel risico. Gezien de aard en omvang van het plan kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Naast de bestaande locatie bevindt zich een woning van derden. Gezien de kwaliteitsslag die door de nieuw op te richten bebouwing wordt gerealiseerd en de verbeterde erfinrichting, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van mogelijke planschade. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeafwentelingsovereenkomst sluiten.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan kent alleen de bestemming “Bedrijf”.

Bestemming Bedrijf

Zoals genoemd is aan het plangebied de bestemming Bedrijf toegekend. Volgens de regels is het mogelijk bedrijfsgebouwen op te richten in het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding. Er is specifiek geregeld dat de gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt voor een kantoor, opslag en stalling van caravans. De bouw- en goothoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 9 m en 4 m. Het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen. De bedrijfswoning heeft een eigen bouwvlak en mag een maximale inhoud hebben van 750 m³, een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 4 m. Ook worden in de regels bouwvoorschriften gegeven voor de hoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouw zijnde. De opslag van goederen en materieel in de openlucht is niet toegestaan.

5 Procedure

5.1 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening toegestuurd aan de provincie Gelderland. Op 20 april 2010 heeft de gemeente een reactie van de provincie ontvangen. De provincie geeft aan, ondanks de formele tegenstrijdigheid met het provinciale VAB-beleid, in te kunnen stemmen met het plan, omdat sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving door de stijl van bouwen en de wijze waar op het bouwplan is opgezet. Voorts heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige nationaal landschap.

Wel constateert de provincie dat het thema archeologie nog niet goed in het bestemmingsplan is verwerkt. De provincie geeft aan dat op het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit wordt bevestigd door de recentelijk opgestelde gemeentelijke beleidskaarten. Er is derhalve door initiatiefnemer een opdracht gegeven aan een archeologisch bureau om de uitvoering van de (grondroerende) werkzaamheden archeologisch te begeleiden. In dit kader geldt de meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet. Voorgaande is in de toelichting opgenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 april tot en met 26 mei 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen reacties ingekomen.

5.2.1 Ambtshalve wijzigingen

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat een afstand van 5 meter tot de bouwperceelsgrens diende te worden aangehouden (artikel 3.2.2. onder c). Echter, door het opnemen van een bouwvlak, waarbinnen alle bebouwing moet worden gesitueerd, is een dergelijke bepaling overbodig en kan komen te vervallen. Deze regeling is verwijderd. Daarnaast is dit hoofdstuk "Procedure" aangepast.