

GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

**Bestemmingsplan buitengebied,
wijzigingsplan Molenstraat 4**

GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

Bestemmingsplan buitengebied, wijzigingsplan Molenstraat 4

053-049

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd maart 2012
- B. Regels, gedateerd maart 2012
- C. Verbeelding, schaal 1:1000, NL.IMRO.0265.WPMolenstraat4-VSG1
vastgesteld 20 maart 2012



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

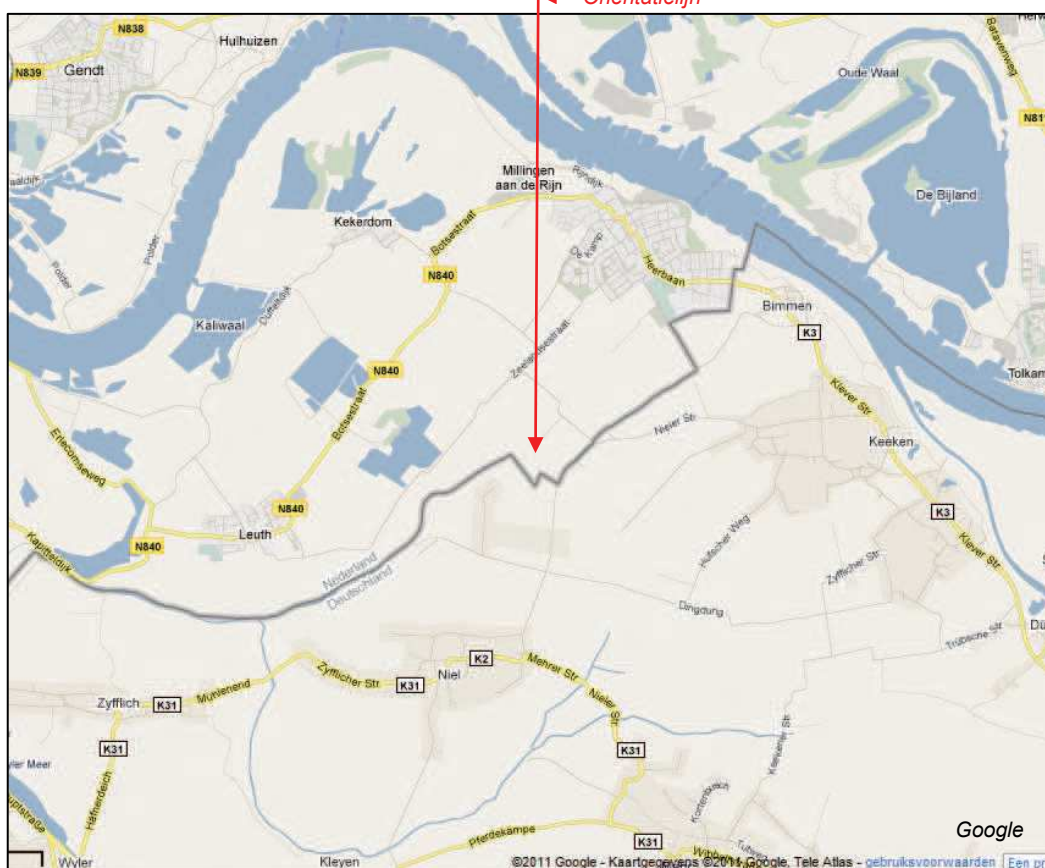
**Bestemmingsplan buitengebied,
wijzigingsplan Molenstraat 4**

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
2.	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
3.	BESTAANDE SITUATIE PLANLOCATIE.....	7
4.	HET VOORNEMEN	10
5.	BELEIDSASPECTEN	14
6.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
6.1.	Milieuaspecten.....	17
6.2.	Waterparagraaf.....	20
6.3.	Ecologie.....	22
6.4.	Archeologie.....	23
7.	JURIDISCHE REGELING	25
8.	ZIENSWIJZEN	27



1. INLEIDING

De Zeelandsche Hof betreft een monumentale terpboerderij waar naast agrarische bedrijfsactiviteiten (varkenshouderij en akkerbouw) tevens recreatieve nevenactiviteiten plaatsvinden. Deze bestaan uit het aanbieden van bed & breakfast (2 kamers), een minicamping (15 plaatsen), 3 trekkershutten en een terras. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden tot het verstrekken van versnaperingen en zwak- en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, ook voor passanten.



De Zeelandsche Hof ligt in het buitengebied van de gemeente Millingen aan de Rijn aan de Molenstraat nr. 4. De Zeelandsche Hof is vanaf de Molenstraat middels een lange oprit van circa 250 meter bereikbaar. Bij het begin van de oprit staat een uitnodigend informatiebord om de Zeelandsche Hof te bezoeken als passant voor een terrasbezoek en/of voor een langer verblijf, zie de foto's in de kantlijn.

De Molenstraat vormt de verbinding tussen de Zeelandsestraat en Duitsland. Voor de ligging in groter verband wordt verwezen naar de afbeeldingen op de vorige bladzijde.

Door de eigenaar/exploitant van de Zeelandsche Hof (verder te noemen: planlocatie) is bij het gemeentebestuur een aanvraag ingediend om zijn kampeerplaatsen met 10 uit te breiden naar 25 en het gefaseerd plaatsen van uiteindelijk 15 trekkershutten.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan laat een aantal van de genoemde activiteiten niet direct toe. Echter binnen het geldende bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden de aanvraag te kunnen realiseren (zie hoofdstuk 2 'Geldend bestemmingsplan').

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het geldend bestemmingsplan, waarin de wijzigingsregels aan de orde komen. Vervolgens wordt de bestaande situatie beschreven met aansluitend hieraan het voornemen voor de planlocatie.

In het hoofdstuk beleidsaspecten wordt met name getoetst aan het Streekplan en de Verordening van de provincie Gelderland.

Het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten belicht de milieukundige factoren, de waterhuishouding, ecologie en archeologie.

Het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische regeling, waarin is aangegeven dat het geldende bestemmingsplan buitengebied van overeenkomstige toepassing wordt verklaard, met hierop een aantal aanvullingen en correcties, specifiek ten behoeve van de planontwikkeling.

2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Zoals in de inleiding is vermeld geldt voor de planlocatie het 'Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Millingen aan de Rijn op 27 februari 2007 en door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 23 oktober 2007 goedgekeurd.

Aan de planlocatie is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve potenties' (artikel 3) toegekend met de aanduiding van 'agrarisch bouwblok'.

Binnen dat bouwblok (verticale arcering) zijn de volgende aanduidingen geplaatst: Tr 'nevenactiviteit toeristisch recreatief bedrijf', beeldbepalend pand, pol en het huisnummer 4.



In de geldende planvoorschriften zijn binnen artikel 3 t.a.v. de planlocatie de volgende voorwaarden opgenomen, onder:

niet-agrarische nevenactiviteit

*zie voor vrijstelling t.b.v. andere
niet-agrarische nevenactiviteiten
zoals:
recreatieve nevenactiviteit
zorgverlening
in pandige opslag*

h. Een niet-agrarische nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de specifiek daartoe aangeduide percelen. Bij het betreffende agrarische bedrijf is uitsluitend die niet-agrarische activiteit toegestaan, welke voor het betreffende perceel is aangeduid in de onderstaande Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten, waarbij het genoemde vloeroppervlak voor deze agrarische nevenactiviteit niet mag worden overschreden.

Staat van niet-agrarische nevenactiviteiten met verwijzing naar de aanduiding op de kaart.

straatnaam	nr	kaart	bedrijfstype	vloeroppervlakte (in m²)
Molenstraat	3	Ah	agrarisch hulpbedrijf	85
Molenstraat	4	Tr	toeristisch recreatief bedrijf	160

Overigens kunnen burgemeester en wethouders onder 3.4. vrijstelling (thans omgevingsvergunning) verlenen van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit tot maximaal 350 m².

Trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'trekkershut'. Kleinschalig kamperen is bij recht toegestaan binnen het agrarisch bouwblok, alsmede binnen een zone van 50 m gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwblok. Voor kleinschalig kamperen zijn maximaal 15 kampeerplaatsen toegestaan.

Voor het plaatsen van trekkershutten op hiervoor niet aangeduide locaties is in het bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor het vergroten van het aantal kampeerplaatsen ten behoeve van kleinschalig kamperen.

Onderstaand zijn de voorwaarden voor de beide wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid trekkershutten

Wijzigen t.b.v. situering trekkershutten

"3.5.6. teneinde een deel van de gronden gelegen binnen 150 meter uit de begrenzing van het agrarisch bouwblok met de aanduiding "toeristisch recreatief bedrijf" te wijzigen ten behoeve van de situering van trekkershutten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ten dienste van het bestaande "toeristisch recreatief bedrijf";*
- b. in totaal mag 500 m² aaneengesloten grond worden meegenomen in deze wijzigingsbevoegdheid;*
- c. in totaal mogen 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:*

- bebouwde oppervlakte: max. 15 m²;
- goothoogte: max. 2,20 m;
- bebouwingshoogte: max. 3,5 m;
- d. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing; daartoe dient een landschapsbeplantingsplan te worden overgelegd;
- e. de visuele beleving van de "pol" als landschappelijke element mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de inrichting dient natuurvriendelijk te zijn;
- g. opslag is niet toegestaan;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- j. de wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet zwaarder worden belast;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige archeologische waarden
- m. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie."

Wijzigingsbevoegdheid vergroten aantal kampeerplaatsen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van het kleinschalig kamperen het maximum aantal kampeerplaatsen te verhogen naar 25, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

onder welke voorwaarden?

- a. er is sprake van kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.);
- b. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf dan wel per woning;
- c. de initiatiefnemer dient op basis van een bedrijfsplan de recreatieve vraag/behoefte te onderbouwen;
- d. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen een zone van maximaal 50 m gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwblok of de achter- of zijgevel van een burgerwoning;
- e. bij het plaatsen van de kampeermiddelen een minimale afstand van 25 m tot een - als zodanig bestemde - verharde weg in acht dient te worden genomen.
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast."

3. BESTAANDE SITUATIE PLANLOCATIE

In dit hoofdstuk wordt eerst een globale beschouwing gegeven van de planlocatie en omgeving. Een en ander zoals is waargenomen tijdens de veldinventarisatie van 9 maart 2011. De bijgevoegde foto's ondersteunen het geschetste beeld.

De planlocatie is fraai gelegen in de Duffelt op een pol binnen een vroegere rivieroverstromingsvlakte. Deze laag gelegen streek wordt gekenmerkt door een aantal boerderijen op pollen. Pollen zijn kunstmatige verhogingen ter bescherming van overstromingen. De planlocatie maakt verder ook onderdeel uit van het oude buurtschap 'Het Zeeland', en is tevens onderdeel van het natuurgebied de Gelderse Poort waaronder begrepen de Ooijpolder. De directe omgeving van de planlocatie bestaat voornamelijk uit weide/bouwland.

De Zeelandsche Hof betreft een monumentale boerderij die op een karakteristieke pol staat, die circa 4 meter boven het omliggende maaiveld uitkomt, zie onderstaande foto.



De boerderij Zeelandsche Hof is gebouwd in 1856 en heeft nog steeds de uiterlijke kenmerken van weleer, zowel van binnen als van buiten. In de voormalige woonkamers worden naast het serveren van een ontbijt voor de gasten ook diverse activiteiten georganiseerd zoals de mogelijkheid tot vergaderen voor maximaal 15 personen. Op deze fraaie locatie is alle ruimte om als gast te verblijven en te genieten van de omgeving en een ideaal beginpunt voor het recreëren in de omgeving. Over de Molenstraat lopen diverse recreatieve fietsroutes en langs de planlocatie loopt een pad dat een onderdeel vormt van een groot wandelnetwerk over boerenlandpaden. Als men vanaf de Molenstraat via

de oprit naar de planlocatie gaat komt men uit bij een kampeerstrook waar zich achtereenvolgens bevindt, een parkeergelegenheid voor auto's, een gedeelte voor de trekkershutten en tot slot de minicamping. Deze kampeerstrook wordt aan buitenzijde afgeschermd door een opgaande groenstrook annex wandelpad, zie onderstaande foto.



Aan de ander zijde van de kampeerstrook loopt een beukenhaag met enkele solitair staande bomen (zie onderstaande foto) evenwijdig aan de agrarische bedrijfsbebouwing. De agrarische bedrijfsactiviteiten (foto kantlijn) zijn op deze manier duidelijk gescheiden van de kampeerstrook.



Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich naast het terras een bordes (foto kantlijn) met daaraan gekoppeld een stenen trap die via de voortuin naar het lager gelegen maaiveld gaat. De voortuin wordt op het maaiveld gemarkeerd door een beukenhaag die tevens de grens vormt met de speelweide. Hier bevindt zich ook de ontvangstruimte, een vrijstaand stenen kantoorgebouwtje, zie onderstaande foto.



De speelweide en de kampeerstrook lopen door tot aan een sloot, een natuurlijke begrenzing. De kampeerstrook is in de hoek met sloot nog voorzien van afschermd opgaande beplanting, zie onderstaande foto.



4. HET VOORNEMEN

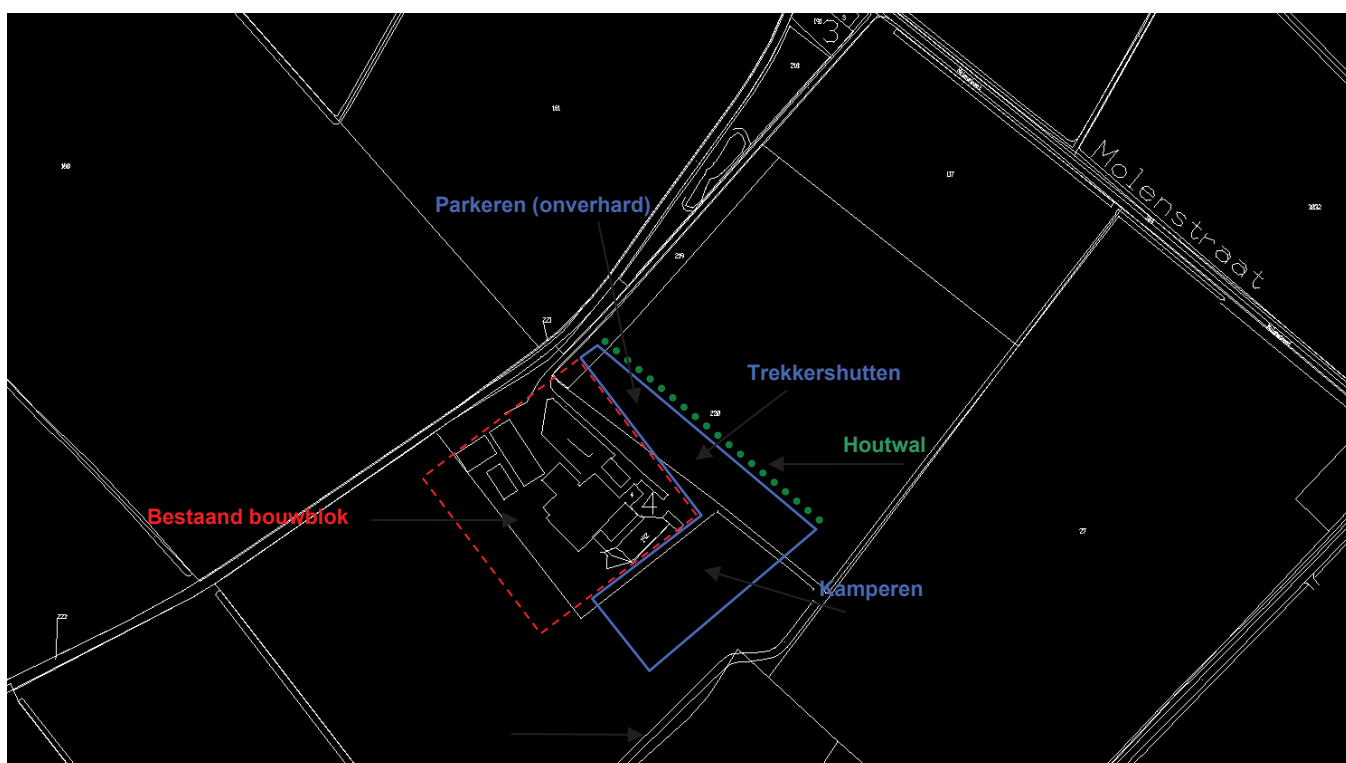
Het kleinschalig kamperen wordt uitgebreid naar maximaal 25 kampeerplaatsen. Het kampeerterrein wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het agrarisch bouwblok binnen een afstand van 50 m tot het bouwblok. De trekkershutten komen aansluitend hieraan aan de noordoostzijde van het bouwblok. Tevens wordt aan de noordzijde voorzien in een landschappelijke inpassing in de vorm van een houtwal.

Door de exploitant is een 'Bedrijfsplan en ontwikkeling Zeelandsche Hof' opgesteld en gedateerd januari 2011 dat de basis vormt voor de onderhavige aanvraag.

De rapportage komt tot de volgende samenvatting en conclusie:

"Met een hoge prioriteit uitbreiding van de camping en de bouw van 15 trekkershutten. Andere inrichting van het hoofdgebouw zodat in de toekomst aan de toenemende vraag kan worden voldaan. Daarnaast is het zeer zeker van belang om dit cultuurhistorisch gebouw en de plattelandseconomie te behouden om verloedering (verommeling) te voorkomen. De Zeelandsche Hof heeft ook een toegevoegde waarde voor de lokale economie, omdat gasten (toeristen) hun geld ook in de nabij gelegen dorpskernen uitgeven. Verder blijkt uit dit plan dat het van levensbelang is om de in dit plan genoemde zaken zo spoedig mogelijk uit te voeren, om de continuïteit voor een langere termijn veilig te stellen."

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage (externe bijlage).



De trekkershutten hebben een oppervlakte van circa 11,5 m², de bouwhoogte bedraagt 3 m. Vóór elke trekkershut komt een terrasje met een oppervlak van ca 6 m². De afstand tussen de trekkershutten onderling bedraagt 3 m. De omvang van de trekkershutten past binnen de toegestane maatvoering uit de wijzigingsbevoegdheid.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de recreatieve activiteiten zullen er aanvullende verkeerbewegingen plaatsvinden. Per kampeerplaats/trekkershut kan worden uitgegaan van het bezoek met één auto, wat neer zou komen op ongeveer 40 verkeersbewegingen. Omdat de meeste gebruikers van de trekkershutten fietsers zijn, is het echter aannemelijker uit te gaan van een toename van maximaal 30 verkeersbewegingen per dag. De toename van dit aantal verkeersbewegingen kan zonder problemen worden afgewikkeld via het bestaande wegennet.

Parkeren

De verblijfsrecreatieve activiteiten van de Zeelandsche Hof worden gevormd door de trekkershutten en het kleinschalig kamperen. In de CROW-publicatie 182, 3^e gewijzigde druk, september 2008, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering wordt in de verblijfsrecreatieve sfeer enkel parkeerkencijfers gegeven voor hotels. Daarbij wordt uitgegaan van minimaal 0,5 en maximaal 1,5 autoparkeerplaats per kamer; daarin zijn zowel gasten als personeel meegerekend. Voor de planlocatie zullen de bezoekers via gezamenlijk vervoer (auto) arriveren of individueel per fiets. Dat betekent dus dat de onderkant van de normering voor hotels in de regel in ieder geval voldoende kan worden geacht voor groepsaccommodaties. Voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen van de Zeelandsche Hof kan dus worden uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per trekkershut, kampeerplaats en kamer. Uitgaande van 15 trekkershutten en 25 kampeerplaatsen is sprake van een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen, puur voor deze voorzieningen. Hierbij dient dan aanvullend in ogenschouw te worden genomen dat de gebruikers van de trekkershutten voornamelijk fietsers zullen zijn, waarmee dit aantal aan de hoge kant is. Binnen het bouwblok zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig op een half verhard terrein nabij de agrarische bedrijfsbebouwing. Deze worden nu gebruikt voor de reeds bestaande recreatieve activiteiten (bed & breakfast, de bestaande trekkershutten e.d.). Binnen het plangebied is op onverhard terrein nog voldoende ruimte aanwezig voor aanvullend parkeren (circa 50 plaatsen).

Er kan worden voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid. Parkeren dient centraal te gebeuren en mag niet plaatsvinden direct bij kampeerplaatsen of trekkershutten.



Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen

De Zeelandsche Hof valt onder het 'Besluit horeca- sport en recreatie-inrichtingen' en beschikt in dat kader over de vereiste vergunning (d.d. 14 juli 2005). De geplande uitbreiding past geheel binnen de verleende vergunning.

Exploitatie

De realisering van de plannen en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel en al voor risico van de aanvrager c.q. exploitant van de Zeelandsche Hof.

Ook mogelijke overige kosten die voort kunnen komen uit o.a. planschade zijn geheel en al voor risico en rekening van de exploitant. De gemeente gaat met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aan. Op basis hiervan wordt de gemeente gevrijwaard van eventuele planschadeclaims.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het voornemen voldoende verzekerd.

Landschappelijke inpassing

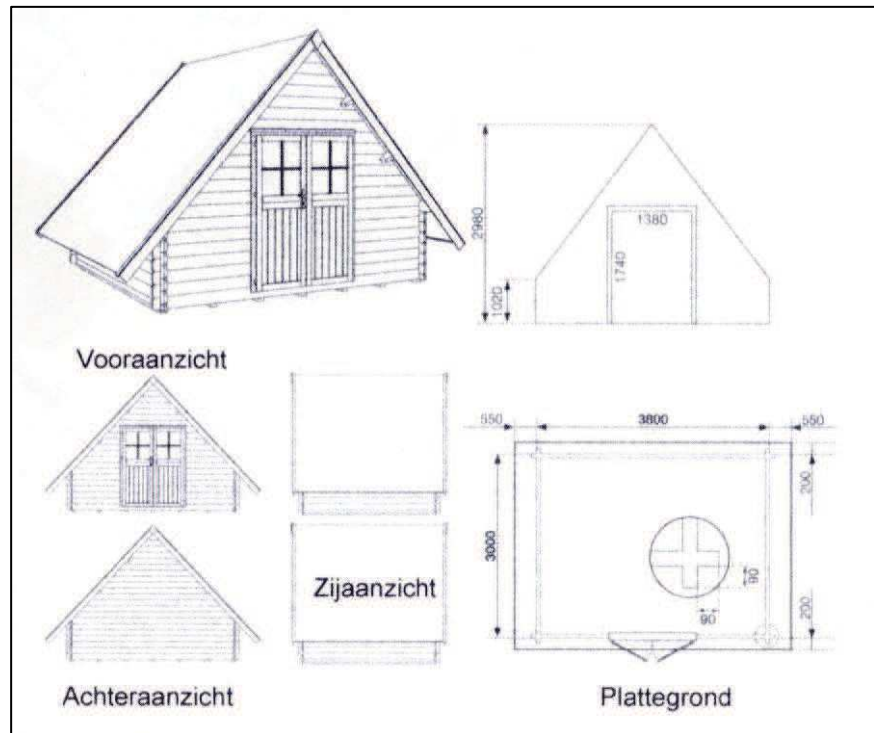
Door Schokland (landschap, ontwerp en verhaal) is een rapportage landschappelijke inpassing (gedateerd 8 juli 2009) van de 15 trekkershutten opgesteld.

De trekkershutten worden in de kampeerstrook geplaatst tussen de parkeerplaatsen en de mini-camping. Voor de beeldvorming van de trekkershutten zie navolgende afbeelding en foto.

Door de groensingel en de haag met enkele solitair staande bomen wordt het gedeelte met de trekkershutten mooi ingepast in het landschappelijke ensemble van de pol met boerderij en het direct omliggende erf.

Bovendien zullen vanaf de Molenstraat de trekkershutten door de opgaande beplantingsstrook aan het zicht worden onttrokken. De visuele beleving van de pol blijft hierdoor intact.

De trekkershutten komen in twee rijen te staan met de rug naar de groensingel (8 stuks) of naar de haag (7 stuks, waarvan er al 3 zijn geplaatst). Aan de voorzijde van de trekkershutten wordt voorzien in een klein verhard terras.



Iedere trekkershut krijgt door middel van een gebogen levend scherm met klimplanten (eventueel gecombineerd met een beukenhaag) enige privacy. Het samenspel van de gebogen schermen geeft de strook met trekkershutten een speels en natuurlijk karakter.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage (externe bijlage).

5. BELEIDSASPECTEN

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van de planlocatie is verankerd in het geldende bestemmingsplan waarbinnen de in dit wijzigingsplan voorgenomen recreatieve voorzieningen, onder de genoemde voorwaarden, zijn toegestaan.

Streekplan Gelderland

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. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.



Het plangebied is gesitueerd binnen het waardevol landschap.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter-)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

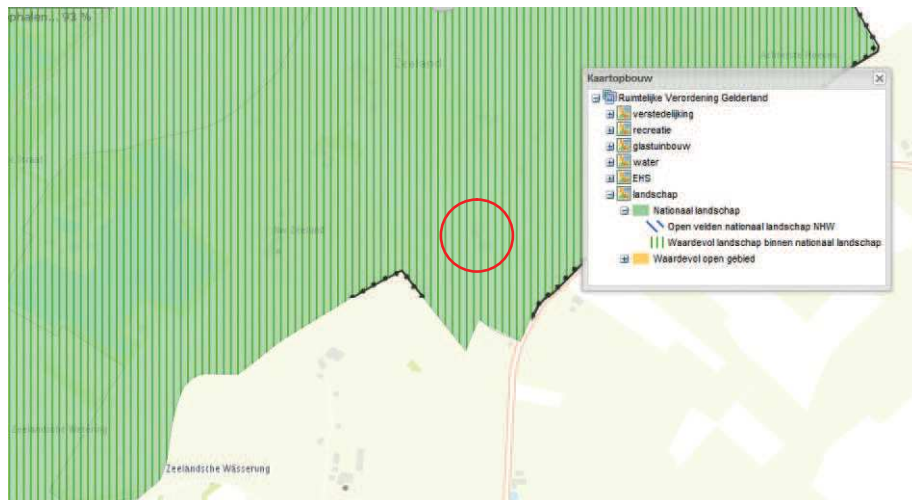
Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

De voorgenomen planontwikkeling kan worden gerealiseerd op de betreffende locatie. Er wordt ingestoken op de recreatieve kwaliteiten van het gebied. Aanvullend wordt voorzien in een landschappelijke inpassing om te voorkomen dat het zicht op de pol gelegen karakteristieke boerderij niet wordt verstoord.

Het plangebied ligt niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.



Bovenstaande uitsnede van de landschapskaart uit de verordening, met hierin aangeduid de planlocatie, geeft aan dat het plangebied is gesitueerd in het waardevol landschap binnen het nationaal landschap. In gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.

Het plangebied is gesitueerd binnen het deelgebied 3 van het waardevol landschap 8 'Ooijpolder en Rijnstrangen'.

Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater relatief veilige plaatsen.

Dorpen en gehuchten bevinden zich op oeverwallen (vele), pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen) en boerderijen op terpen, hier 'pollen' geheten. Bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige boerderijen, vooral kleinere, en voormalige steenfabriekswoningen. Steenfabriekswoningen zijn in veel gevallen in kleine en grotere complexen gebouwd door de fabrikanten. De eigenlijke steenfabrieksterreinen zijn karakteristieke in de uiterwaard verhoogde terreinen, de meeste al relict, een enkele nog met productiebedrijf. Voorts betreft het een overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; de oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard

Van belang is een vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.

De kom rond het plangebied is open en bestaat overwegend uit grasland in gebruik voor weidebouw. De boerderij is gelegen op een pol. Als gevolg van de planontwikkeling is geen sprake van de aantasting van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. De landschappelijke inpassing voorkomt een verstoring van het zicht op karakteristieke boerderij gelegen op de pol.

6. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieuaspecten

Milieuzonering

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt doorgaans getoetst aan de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 (hierna: de brochure). De brochure heeft een richtinggevend karakter en dient bij het opstellen van een bestemmingsplan als uitgangspunt.

In het kader van de planologische milieukundige afweging dient te worden nagegaan in hoeverre inrichtingen van invloed zijn op hun omgeving. Dit geldt zowel voor de invloed van buitenaf op het kampeerterrein en de invloed vanuit het kampeerterrein naar de omgeving. In de brochure worden aan te houden richtafstanden genoemd.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied (trekkershutten en kampeerplaatsen) zijn op grond van de brochure onder de noemer kampeerterrein (SBI code 553) onder te brengen. Vanuit de inrichting dient een afstand van 50 m tot gevoelige functies te worden aangehouden in verband met het aspect geluid. Daarnaast mag er vanuit de omgeving geen nadelige invloed bestaan op het kampeerterrein.

Binnen een afstand van 50 m uit het kampeerterrein zijn er geen geluidgevoelige functies aanwezig. Vanuit de omgeving is er geen sprake van een mogelijke invloed vanuit andere bedrijfsactiviteiten. De meest nabij gelegen veehouderij is gesitueerd aan de Zeelandsestraat op een afstand van circa 700 m.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Bodemonderzoek

Door Elementair Putten is een verkennende bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. De rapportage (documentnummer: 090520 en gedateerd juni 2009) komt tot de volgende samenvatting en conclusies: *“Er zijn enkele verontreinigingscomponenten in licht verhoogde gehalten aangetroffen zodat de onderzocht locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Derhalve dient de geformuleerde hypothese, een onverdachte locatie, formeel verworpen te worden.*

Geen van de onderzochte componenten overschrijdt de tussenwaarde, waardoor nader onderzoek uit milieutechnisch oogpunt niet noodzakelijk wordt geacht. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie.”

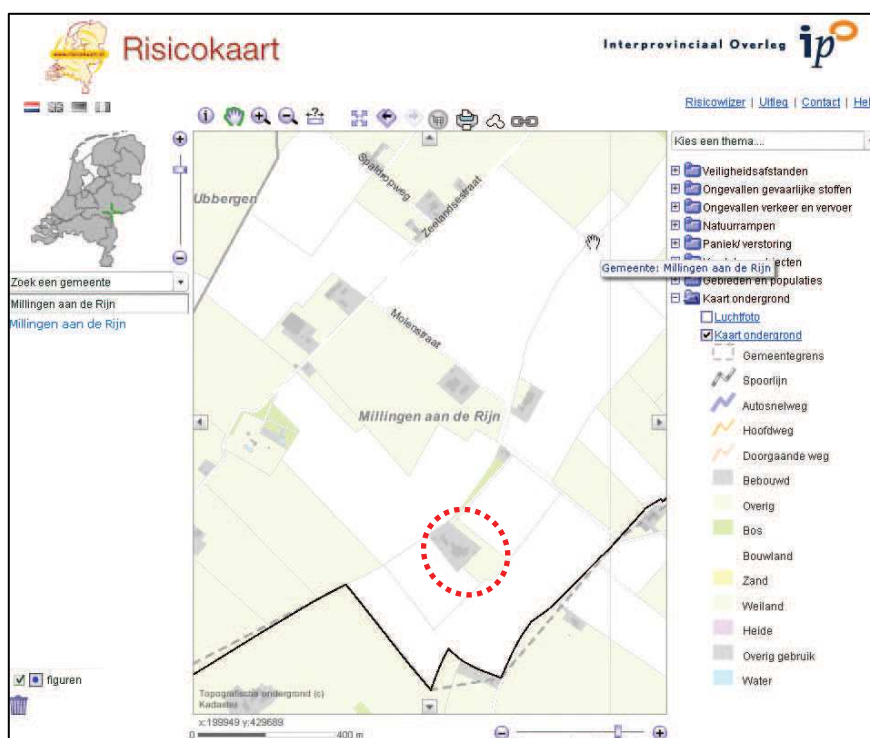
Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage (externe bijlage).

Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid is het gevaaraspect aan de orde. In het kader van externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontplofingsgevaar en uitstoot van giftige en kankerverwekkende stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacementen en bedrijven waar grootschalig met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt.

Het voorliggende initiatief voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid.

Bovendien is de planlocatie niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden (bron: 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' gedateerd 24 maart 2003 van het Ministerie van verkeer en waterstaat).



Verder is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. De risicokaart Gelderland informeert o.a. de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Daarnaast is de risicokaart een communicatie-instrument. Gemeentelijke-, regionale- en provinciale besturen en overheidsdiensten kunnen in de risicokaart gemakkelijk

risico-informatie vinden. Deze informatie kan gebruikt worden bij het maken van beleid, bij beslissingen die genomen worden en bij de uitvoering van beleid zoals bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of voor het afgeven van milieu- en vestigingsvergunningen.

De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van een risicovol element en/of binnen een beïnvloedingsgebied (hindercirkel), zie het kaartfragment van de risicokaart, waar de planlocatie rood is omcirkeld.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van het aspect externe veiligheid om de plannen te realiseren.

Wet geluidhinder (verkeerslawaa)

Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk daar de beoogde recreatieve uitbreiding (overigens evenals de vigerende) niet wordt aangemerkt als geluidsgevoelig, zodat er vanuit deze optiek geen beperkingen bestaan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij de Zeelandsche Hof zal de verkeersaantrekkende door de beoogde planontwikkeling niet significant veranderen.

De conclusie is dat de ontwikkeling dusdanig beperkt is dat er 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

6.2. Waterparagraaf

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Algemeen

De betreffende planologische procedure wordt gevolgd.

Het plangebied (Perceel: Sectie E, nr. 237), waar het voornemen bestaat om een bestaande camping uit te breiden, maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied "Millingen". Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

Toename verhard oppervlak: 375 m² (15 trekkershutten 15 x 15 m² en verharding 10 x 15 m²). Voor toename verhard oppervlak boven de 500 m² (landelijk gebied vanaf 1500 m²) zijn de eisen van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Daaronder gelden de eisen van de gemeente Millingen aan de Rijn.

Waterrelevant beleid

In het plangebied is al het betreffende actuele beleid van toepassing, evenals de bestaande wet en regelgeving. Specifiek wordt genoemd:

- Provinciaal beleid: 'Waterplan Gelderland 2010-2015' en 'Gelders Milieuplan (GMP-3)'.
- Waterschapsbeleid: 'Waterbeheerplan 2010-2015' en 'Nota Rioleringsbeleid (2005)'.
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan' en 'Waterplan Millingen aan de Rijn'.

Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

Bij de totstandkoming van het plan is getoetst aan de Waterkansenkaart, de Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied en de Afkoppelkansenkaart.

Oppervlaktewater

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.



Uitsnede uit de legger van het Waterschap Rivierenland met globaal aangegeven de planlocatie

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Waiboerweg 2. De riolering is uitgevoerd als een DWA – perssysteem (drukriolering). Hierop mag geen hemelwater worden aangesloten.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Millingen zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G).

Er dient gebruik te worden gemaakt van niet uitloogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit.

Berekening van compenserende waterberging:

- In Millingen aan de Rijn kan infiltratie plaatsvinden, maar mag voor het vertraagd afvoeren van hemelwater geen rekening worden gehouden met infiltratie. Waterberging dient te worden gevonden in

(extra) open water, wadi's of ondergrondse bergingsvoorzieningen. Berging mag alleen plaatsvinden boven de ter plaatse vastgestelde GHG.

- Bij toename verhard oppervlak, vanaf 500 m² (landelijk gebied vanaf 1500 m²), wordt er voor de berekening van compenserende waterberging verwezen naar de eisen van het Waterschap Rivierenland.
- Tot 500 m² (landelijk gebied tot 1500 m²) toename verhard oppervlak gelden de compensatie-eisen van de gemeente Millingen. Bij verbouw met een uitbreiding vanaf 25 m², en altijd bij nieuwbouw, wordt een infiltratievoorziening geëist voor het hemelwater. De waterbergingseis is $T=10+10\%$ (vuistregel 436 m³ berging per ha verhard oppervlak). Voor noodgevallen mag een overloop plaatsvinden op de gemeentelijke riolering (niet op drukriolering). Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verbonden met het hoofdgebouw, tot 25 m² uitbreiding, zijn vrijgesteld. Overigens kan bij de aanwezigheid van een hemelwaterriool of oppervlaktewater (vergunning nodig van waterschap), ook daarop worden aangesloten. De verwerking van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Millingen.

Het plangebied

Voor deze specifieke situatie mag het hemelwater worden afgewaterd op het omliggende land. Bij de bestaande trekkershutten is dit nu ook het geval en dit levert geen problemen op. Er dient wel aandacht te zijn voor de capaciteit van het DWA-perssysteem. De capaciteit van dit systeem is beperkt. Eventueel benodigde uitbreiding van dit stelsel, of het aanleggen van een buffer, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente gaat de capaciteit controleren.

6.3. Ecologie

Door Ecologisch adviesbureau Natuurbalans - Limes Divergens is een rapport 'Quick scan beschermde natuur Zeelandsche Hof' opgesteld (d.d. 6 januari 2011). Het gaat om een toetsing aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en de rapportage komt tot de volgende conclusie:

Consequentie Flora- en Faunawet

"Op de planlocatie zijn geen streng beschermde plant- en diersoorten aangetroffen en worden op basis van het ontbreken van vereiste biotopen niet verwacht. ook jaarrond beschermde vogelsoorten worden niet verwacht. de voorgenomen ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten ten aanzien van wettelijk streng beschermde soorten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor realisatie van de voorgenomen ingreep is daardoor niet nodig."

Vervolgonderzoek

“Uit de quick scan is gebleken dat het verspreidingsbeeld van streng beschermde soorten op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep actueel en volledig is. Vervolgonderzoek is niet nodig.”

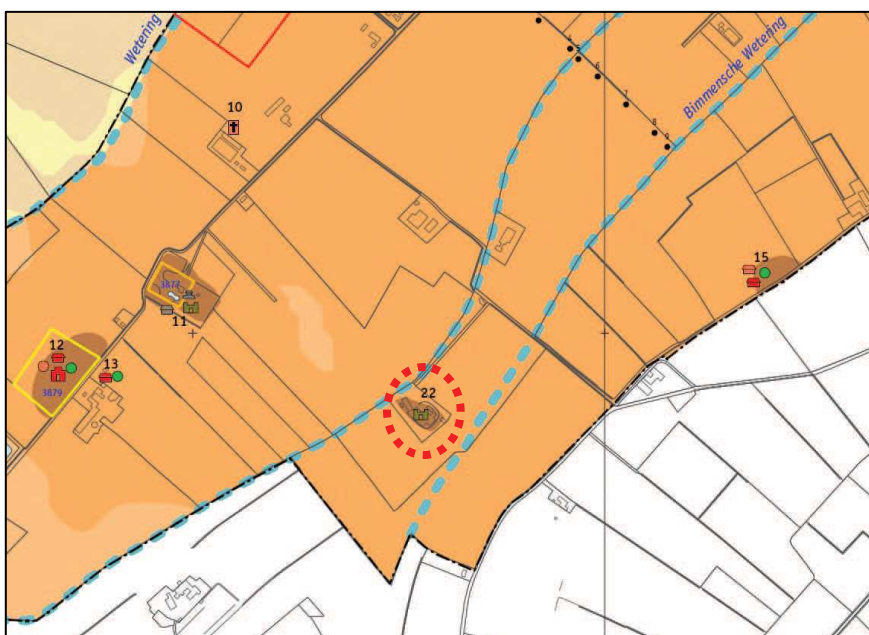
Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage (externe bijlage).

6.4. Archeologie

De gemeente Millingen aan de Rijn heeft door RAAP voor de gehele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart (april 2003) laten vervaardigen, waarop is aangegeven waar de archeologische vindplaatsen liggen, welke gebieden een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde hebben en in welke gebieden voor zover bekend versterking heeft plaatsgevonden.

De planlocatie is op de archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting en voorzien van catalogusnummer 22 hetgeen inhoud:

1. AMK-nr.: n.v.t.; ARCHIS-waarnemingsnummer: n.v.t.; ROB-code: n.v.t.
2. Coördinaten (x/y-coördinaten): 199.650/428.800
3. Toponiem: De Zeelandse Hof
4. Datering: Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd
5. Complextype: versterkt huis/kasteel/buitenplaats
6. Algemene beschrijving: woonterp (pol) met in oorsprong een laat-middel-eeuwse kasteelterrein met omgrachting (Oteman, 1999).



Zie het voorgaande kaartfragment van de beleidsadvieskaart, waar het plangebied rood is omcirkeld. De bruine kleur geeft een hoge archeologische verwachting aan en de licht blauwe stippellijn geeft de loop aan van; vermoedelijke fossiel restgeulen’.

Het gaat hier echter om mobiele trekkershutten die geen speciale fundering behoeven. De grond wordt hierbij niet geroerd maar hooguit geëgaliseerd. Derhalve is in dit geval een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

7. JURIDISCHE REGELING

Dit plan voorziet in een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Millingen aan de Rijn. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 oktober 2007.

Het bestemmingsplan Buitengebied bevat een regeling op grond waarvan kleinschalig kamperen mogelijk is voor maximaal 15 kampeerplaatsen. Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het aantal kampeerplaatsen uit te breiden tot maximaal 25 binnen een afstand van maximaal 50 m vanuit de begrenzing van het op de kaart bij het geldende bestemmingsplan aangeduide agrarisch bouwblok. Voor de locatie van het kampeerterrein is een aanduiding in de verbeelding opgenomen. Ten aanzien van trekkershutten is bepaald dat deze enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'trekkershut' in de verbeelding.

Voor het kunnen realiseren van de in deze toelichting genoemde recreatieve voorzieningen, worden de beide wijzigingsbevoegdheden toepast in het voorliggende wijzigingsplan.

In de verbeelding bij dit wijzigingsplan is het gebied aangegeven waarop het plan van toepassing is. Specifiek is het gebied aangeduid waarbinnen zich het kleinschalig kamperen zich kan ontwikkelen tot maximaal 25 plaatsen en het gebied waarbinnen de 15 trekkershutten mogen worden gerealiseerd. De oppervlakte, die de trekkershutten innemen, blijft binnen de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de maximaal 500 m² ten behoeve van trekkershutten, die op grond van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. Voor de omvang van de trekkershutten is specifieke maatvoering opgenomen. In het kader van het gebruik wordt hier een aantal activiteiten uitgesloten.

Voorts is aan de noordzijde van het plangebied een strook grond aangeduid waarbinnen enkel afschermende beplanting mag worden gerealiseerd. Tevens geldt hiervoor een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in het geldende bestemmingsplan nog 'aanlegvergunning' genoemd). Dit laatste in verband met de, vanuit de landschappelijk optiek, gewenste handhaving van deze beplantingsstrook.

De bepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd in de regels bij dit wijzigingsplan, waarbij de geldende voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn verklaard en aangevuld/aangepast met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen.

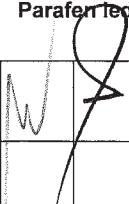
De verbeelding en de regels vormen tezamen het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied, wijzigingsplan Molenstraat 4'.

8. ZIENSWIJZEN

In het kader van de voorbereiding van het besluit omtrent het verlenen van de buitenplanse omgevingsvergunning, heeft het wijzigingsplan op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen van 26 januari 2012 tot en met 8 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn met betrekking tot het wijzigingsplan geen zienswijzen ontvangen.

GEMEENTE Millingen aan de Rijn

COLLEGEVOORSTEL		OPENBAAR				
Nummer: 20120900		Datum: 13 maart 2012	Parafen leden B&W			
Van: 		Afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke	Akkoord			
Ambtenaar: C. Sleyfer			Bespreken			
Mede paraaf afdelingen		Port.houder: Wethouder P. Wassink	Kopie			
Afdeling	Akkoord	Onderwerp: vaststelling wijzigingsplan Zeelandsche Hof, Molenstraat 4 2012				
		B&W: 20 maart 2012				
Nader advies:		Conclusies/voorstel				
☐ Openbaar ☐ Niet openbaar ☐ Privacy ☐ Bedrijfsgeg./econ. belang ☐ Pers. beleidsopvattingen ☐ Intern beraad ☐ Actief openbaar ☐ Informatierubriek ☐ Persbericht ☐ Wkpb-registratie		1. Het wijzigingsplan Molenstraat 4 ongewijzigd vast te stellen. 2. Wanneer de leges zijn ontvangen het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. 3. Initiatiefnemers hiervan op de hoogte te stellen.				
Afschrift:						
Kenmerk:		ANO122860				
Opbergen d.d./par.:						
Beslissing:						
<i>akkoord.</i> <i>Yabe,</i>						