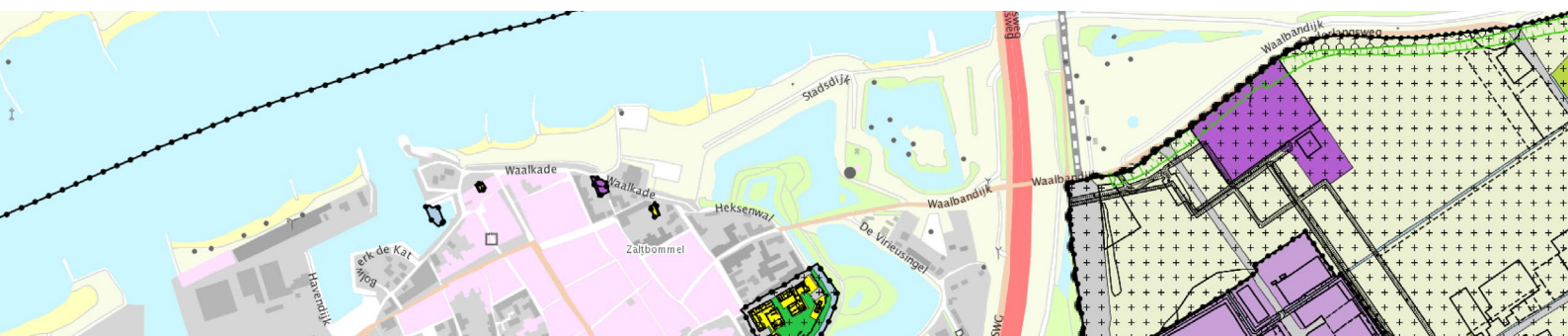




Bestemmingsplan

Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1

TOELICHTING

Datum vaststelling
25 juni 2019

<i>Plannaam</i>	Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.1960.ESTHetnAchterom1-VSG1
<i>Datum vaststelling</i>	25 juni 2019
<i>Projectnummer</i>	17233/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	RUIMTELIJKE BELEID	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	8
2.2.1	OMGEVINGSVISIE GELDERLAND.....	8
2.2.2	OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND.....	10
2.3	REGIONAAL BELEID.....	11
2.4	WATERSCHAP	12
2.4.1	WATERBEHEERPROGRAMMA	12
2.4.2	NOTA RIOLERING 'SAMEN DOOR EEN BUIS'	13
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	14
3.	HET PLAN.....	15
3.1	BESCHRIJVING ONDERDELEN WIJZIGING BESTEMMING	15
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	16
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	WATER	18
4.2	LEIDINGEN.....	20
4.3	BEDRIJVEN EN ZONERING	20
4.4	GELUID	21
4.4.1	ALGEMEEN	21
4.4.2	INDUSTRIELAWAAI	21
4.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
4.5.1	INLEIDING.....	22
4.5.2	TOETSING PLAN	22
4.6	BODEMKWALITEIT.....	25
4.6.1	ALGEMEEN	25
4.6.2	ONDERZOEK HET NIEUWE ACHTEROM 1.....	25
4.7	LUCHTKWALITEIT	27
4.8	FLORA EN FAUNA	27
4.8.1	ALGEMEEN	27
4.8.2	NATUURTOETS	28
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	29
4.9.1	INLEIDING.....	29
4.9.2	MER-AANMELDNOTITIE	30
4.9.3	CONCLUSIE	29
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	30
5.1	ALGEMEEN	30
5.2	CULTUURHISTORIE	30
5.3	ARCHEOLOGIE	30

5.3.1	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	30
5.3.2	VERVOLGSTAPPEN	32
6	JURIDISCHE PLANREGELING	33
6.1	ALGEMEEN	33
6.2	METHODIEK.....	33
6.2.1	VERBEELDING.....	33
6.2.2	REGELS	33
6.3	BESTEMMINGEN	34
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	36

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est bestaat het voornemen om het aldaar aanwezige bedrijfspand uit te breiden en de bij het perceel behorende bedrijfswoning te herbestemmen. Op het perceel is een groothandel in hard en zacht fruit gevestigd (Groda AGF BV). Vanwege de doorgemaakte groei van dit bedrijf, de veranderende markt en de daardoor in de toekomst te verwachten groei, dient het pand aan de Het Nieuwe Achterom 1 te worden uitgebreid wil het bedrijf zijn huidige positie en rol in de keten te kunnen vasthouden. Het perceel biedt voldoende ruimte voor de gewenste uitbreiding.

Naast de uitbreiding van het bestemmingsvlak en het bebouwingsvlak biedt dit nieuwe bestemmingsplan ook de mogelijkheid om een goede landschappelijke inpassing van het gehele bedrijfspand planologisch te regelen.

De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt op dit moment bewoond door de eigenaar / oprichter van het bedrijf. De situatie is reëel dat in de toekomst geen behoefte meer bestaat aan deze bedrijfswoning, omdat de opvolger van de oprichter een woning aan de oostzijde van het bedrijf, langs de Dreef, een woning heeft gebouwd. Vandaar dat ook de herbestemming van deze woning onderdeel is van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan laat bovenstaande ontwikkelingen niet toe. Om die reden dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De gemeente Neerijnen heeft besloten om medewerking te verlenen aan de plannen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est, op de hoek van Het Nieuwe Achterom en de Esterweg. De percelen, kadastraal bekend gemeente Est en Opijnen, sectie E, nummers 447, 448, 449, 451, 605, 606 en 825 zijn gelegen aan de rand van het dorp Est.



Fig. 1.1 Ligging plangebied Het Nieuwe Achterom 1 te Est

1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Est', dat is vastgesteld op 29 oktober 2009. Ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Est' rusten op het perceel aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 1'. Omdat de hierboven beschreven plannen niet past binnen deze bestemmingsplannen, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

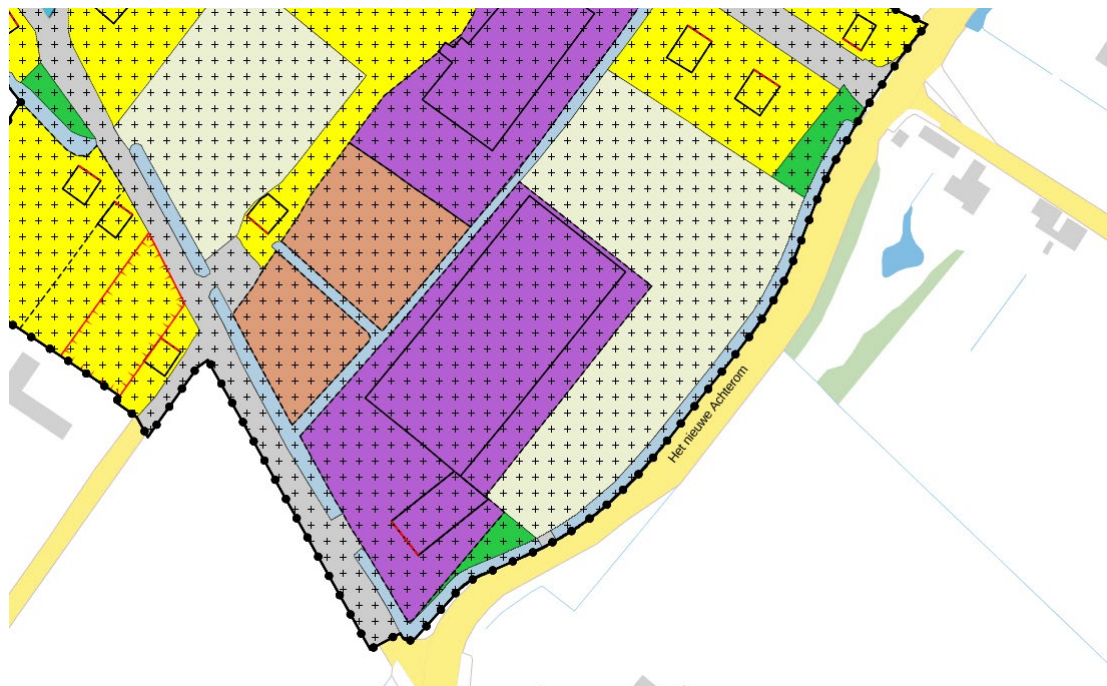


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan 'Kern Est'

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het plan zelf. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. In hoofdstuk 5 wordt het onderwerp archeologie en cultuurhistorie besproken. Hoofdstuk 6 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komen aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Rijksbeleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het realiseren van bebouwing welke aansluit bij de wensen van haar inwoners.

Bij de realisatie van deze ontwikkeling aan Het Nieuwe Achterom 1 zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het betreft hier echter een relatief geringe uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, welke bovendien binnen het stedelijke gebied is gelegen. Ook ziet dit bestemmingsplan op de omzetting van één bedrijfswoning naar één burgerwoning. Gelet op voornoemde feiten en omstandigheden kan redelijkerwijs worden aangenomen dat dit plan geen ‘nieuwe stedelijk ontwikkeling’ betreft.

Conclusie

Gelet op de relatief beperkte omvang van het project en gelet op de bestaande bedrijfsbestemming is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities 'Divers Gelderland', 'Dynamisch Gelderland' en 'Mooi Gelderland'.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Neerijnen ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' ziet op de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld.

De provincie en haar partners zien de logistieke sector en het goederenvervoer als een veelbelovende bedrijfstak binnen een concurrerende, innovatieve en duurzame Gelderse economie vanuit een (inter)nationaal perspectief. De opgave die zij zien zijn:

- stromen van grondstoffen en goederen optimaliseren;
- de strategische ligging van Gelderland benutten;
- stromen van goederen en grondstoffen afstemmen met stromen van mensen;
- stromen van goederen afstemmen op een 'digitale vermarkting'.

De provincie wil de juiste voorwaarden scheppen, zodat de logistieke bedrijvigheid in Gelderland de ruimte krijgt om zich optimaal te ontwikkelen. Gelderland heeft een strategische ligging ten opzichte van de zeehavens in het Westen en het Europese achterland in het Oosten. Gelderland heeft een aantal belangrijke (Europese) vervoerassen zoals de A15, de Waal en de Betuweroute. Deze bieden kansen voor een sterke duurzame logistieke toekomst in Gelderland, zeker gezien de groeiprognozes van het goederenvervoer.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten.

Actualisatie Omgevingsvisie Gelderland

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening en -visie vastgesteld. Op 21 maart 2017 is dit vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan.

Planspecifiek

Voor de projectlocatie geldt dat dit reeds een bestaande situatie is, een bestaand bedrijventerrein (met één bedrijf), gelegen aan de rand van de kern van Est. De Omgevingsvisie heeft als doelstelling ondernemers de ruimte te geven. Het bedrijf aan Het Nieuwe Achterom 1 betreft een groothandel in fruit. Deze groothandel speelt een belangrijke rol in de handel en logistiek van de producten van de fruittelers in de regio Rivierenland. Vanwege de strategische ligging (A15 / A2) stimuleert de provincie deze logistieke bedrijvigheid. Daarbij dient uiteraard te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing (zie daarover paragraaf 3.2 van deze toelichting).

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. De ontwikkelingsplannen voor het bedrijf aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est passen binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Actualisatie Omgevingsverordening Gelderland

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening en -visie vastgesteld. Op 21 maart 2017 is dit vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Deze actualisatie heeft geen beleidsmatige gevolgen voor de planlocatie en dus eveneens niet voor het plan.

Planspecifiek

In de Omgevingsverordening is bepaald in artikel 2.3.3.3 lid 1 dat in een bestemmingsplan binnen nieuwe lokale bedrijventerreinen een kavelgrootte toegestaan kan worden van ten hoogste 0,5 hectare. In afwijking van het eerste lid kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

Hier is sprake van een bestaand bedrijf en dus een aan de locatie gebonden situatie. De aanwezigheid van het betreffende bedrijf is hier passend vanwege de ligging aan de rand van de kern van Est, alsmede vanwege de logistieke ontsluiting via Het Nieuwe Achterom. De huidige kavel leent zicht, gelet op de grootte ervan, voor een uitbreiding. Het betreft hier een uitbreiding van het bouwvlak van ongeveer 1.750 m².

Conclusie

Er zijn geen overige regels uit de provinciale omgevingsverordening relevant. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

Algemeen

De gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel werken samen in Regio Rivierenland. Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (hierna: RPB) is de regionale agenda voor bedrijventerreinen, onder andere opgesteld als dynamisch afsprakenkader tussen regiogemeenten en Provincie Gelderland.

Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland.

Het RPB bevat:

- Het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen en -locaties tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland.
- De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid.
- Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

Het doel van het RPB is om voldoende aanbod van de juiste kwaliteit te hebben, marktvraag leidend te maken en flexibiliteit te hebben om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor zal niet langer op basis van de maximale vraag geprogrammeerd moeten worden, maar is de wens om te komen tot een programmering die flexibiliteit geeft om in te kunnen spelen op de marktvraag en de ruimtelijke invulling hiervan. Expliciet zijn werklocaties bestemd voor kantoren en detailhandel geen onderdeel van het RPB en de gemaakte afspraken. Ook richt het RPB zich niet op agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, champignonenteelt, fruitteelt en boomteelt. Het RPB richt zich wel op hieraan gelieerde bedrijven (en de gebiedsontwikkeling hiervoor) zoals verwerkende bedrijven, logistiek, opslag, etc.

De Regio Rivierenland heeft drie economische speerpunten benoemd om de (sociaal) economische ontwikkeling van de regio vorm te geven. De speerpunten zijn Agribusiness, Logistiek en Recreatie & toerisme en passen nadrukkelijk bij het DNA van de regio. Voor onderhavige ontwikkeling zijn vooral 'Agribusiness' en 'Logistiek' van belang. Hierover het volgende.

Speerpunt Agribusiness

De agrarische sector is kenmerkend voor de regio. De sector is bepalend geworden voor de invulling van het landschap en de identiteit van de regio. Deze identiteit wordt met name bepaald door het zichtbare fruit- en laanbomen, maar ook de tuinbouw, productie en handel. Een belangrijke doelstelling en ambitie van de regio is om toonaangevend te zijn en blijven in Europa waar het gaat om de tuinbouw.

De sector agribusiness bestaat uit een viertal segmenten (fruit, laanboom, champignons en glastuinbouw). Voor de laanboomteelt en fruit (verwerking en handel) geldt dat er een relatie kan zijn met (de planning van) bedrijventerreinen. Voornamelijk de toeleverende en

verwerkende bedrijvigheid in laanboomteelt en fruit komt (ook) voor op bedrijventerreinen. Een nauwkeurige afweging omtrent de gebiedsontwikkeling voor deze segmenten is noodzakelijk om concurrentie te voorkomen.

Speerpunt Logistiek

De centrale ligging en de doorsnijding met twee belangrijke verkeersaders en grote waterwegen maken Rivierenland uitermate geschikt voor logistieke ontwikkeling. Vanwege de export van agrarische producten ligt hier van oudsher ook een verbinding tussen Agribusiness en Logistiek. De behoefte aan grootschalige kavels groeit en het is zaak om hier in het RPB op in te spelen om de ambities waar te maken. De regio Rivierenland wil zich richten op een top 3 plek op de ranglijst van beste logistieke hotspots van Nederland. In het RPB worden afspraken gemaakt om over voldoende (niet te veel) kavels te beschikken die passen bij de vraag.

Ruimtevrage fruitverwerking

Het RPB vermeldt dat de ruimtevrage vanuit de fruitverwerking en –handel is nog niet nader gekwantificeerd. Beoogd is om deze bedrijvigheid te clusteren nabij de bestaande bedrijven in Geldermalsen. Dit kan zijn op de locatie De Proeftuinen of op (delen van) de locatie Hondsgemet Noord. Verwachting is een ruimtebehoefte van circa 10 hectare.

Het RPB geeft aan dat er voldoende kleinschalig (kavels < 3 ha) aanbod is. Het kan wel voorkomen dat op lokaal schaalniveau knelpunten ontstaan in het aanbod. Per casus zal bekeken moeten worden of de behoefte inderdaad lokaal opgelost moet en kan worden.

Planspecifiek

De RBP wijst erop dat de agrarische sector de identiteit van de regio kenmerkt. Deze identiteit wordt met name bepaald door het zichtbare fruit- en laanbomen, maar ook de tuinbouw, productie en handel. Het bedrijf waarvoor onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld betreft een handelsbedrijf in fruit. De aanwezigheid van dit bedrijf past binnen geheel binnen de regionale ambities. De RBP bepaalt niets specifiek over de locatie aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est. De RBP geeft de ruimte om in dit specifieke geval te beoordelen of de behoefte lokaal opgelost kan worden. Gelet op de relatief beperkte uitbreiding van het bedrijf en de beschikbare ruimte op perceelsniveau, alsmede op de goede ontsluitingsmogelijkheden van het perceel, is een lokale oplossing van de behoefte inderdaad mogelijk en passend.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Regionale beleid.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt hier ingegaan op het Waterbeheerplan en de Nota Rioleringsbeleid.

2.4.1 Waterbeheerprogramma

Eind 2015 heeft het Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Dit programma gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en

waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

2.4.2 Nota Riolering ‘Samen door een buis’

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken ‘scherper’ toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met ‘afsprakenkaders’.

De ‘Nota Riolering Samen door een buis’ benoemt de uitgangspunten / kaders, welke voor het waterschap het vertrekpunt vormen voor de afspraken die met de diverse partijen worden gemaakt. De afspraken zelf staan niet in voornoemde nota. Deze worden vastgelegd in o.a. afvalwaterakkoorden, Gemeentelijke rioleringsplannen en stedelijk waterplannen. In Neerijnen is dit het Water- en Rioleringsplan Neerijnen 2013-2017.

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

Voor de locatie aan Het Nieuwe Achterom 1 geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

2.5 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijke beleid wordt stilgestaan bij de ‘Structuurvisie Neerijnen 2020’ d.d. 4 januari 2010. De structuurvisie benoemt de diverse relevante ruimtelijke vraagstukken in de gemeente en geeft richting aan het wenselijke toekomstige ruimtelijke en planologische beleid. Per kern en per thema zijn de knelpunten in het beleid inzichtelijk gemaakt.

De algemene doelstelling van het economisch beleid van de gemeente Neerijnen is het stimuleren van economische activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen en het stimuleren van de brede agrarische bedrijfsvoering. Het gemeentelijk beleid richt zich nadrukkelijk op terreinen waar de gemeente invloed kan en wil uitoefenen. Hierbij ligt het accent op behoud van de bestaande en startende bedrijvigheid.

Zoals opgemerkt is er *per kern* een evaluatie uitgevoerd naar de samenhang, actualiteit en eventueel noodzakelijke bijstelling van de beleidsuitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie worden ook per kern de zoekzones voor wonen en werken weergegeven. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van de ontwerp-Ruimtelijke Verordening Gelderland. Aangegeven is dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in principe niet is toegestaan buiten bestaand bebouwd gebied en buiten de zoekzones wonen en landschappelijke versterking.

Over de kern Est zegt de structuurvisie het volgende:

‘Aan de oostkant van Est liggen twee zoekzones voor werken. Hier kan de uitbreiding van de twee bestaande bedrijven een plaats krijgen. Daarnaast om het eventueel vestigen van enkele uit de kern Est te verplaatsen bedrijfjes met een lokale functie.’

Zoals uit onderstaande kaartje blijkt, ziet één van de beide zoekzones op de locatie aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est. Uitbreiding van het betreffende bedrijfsterrein is dus in overeenstemming met de structuurvisie.

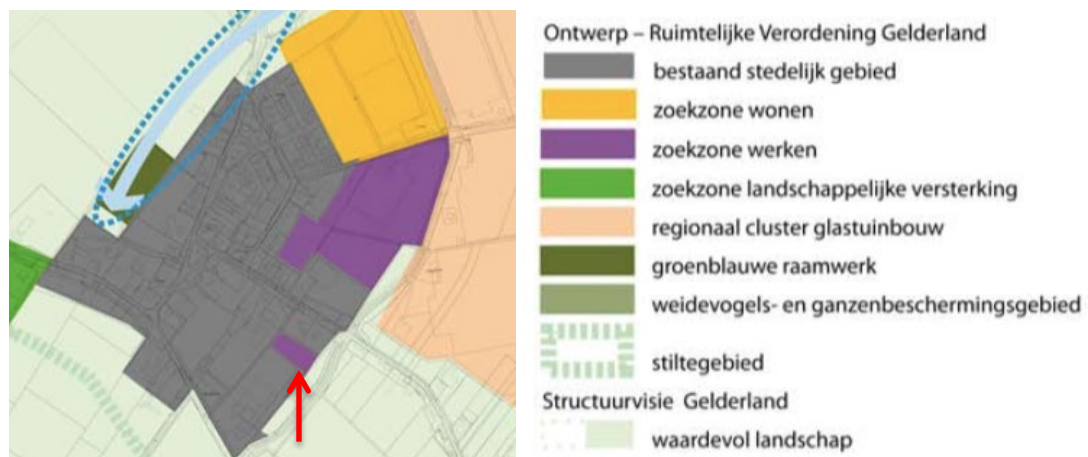


Fig. 2.1 Uitsnede structuurvisie (zoekzone projectlocatie: zie rode pijl)

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de ontwikkelingen aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est.

3. HET PLAN

3.1 Beschrijving onderdelen wijziging bestemming

De aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan is de wens om de bebouwingsmogelijkheden uit te breiden voor het bedrijf Groda BV, aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est. Voorts ziet de wijziging van het bestemmingsplan nog op een aantal andere onderdelen. Hieronder volgt een opsomming van alle onderdelen:

1. De landschappelijke inpassing langs Het Nieuwe Achterom, de Esterweg en langs de grens met de begraafplaats.
2. Het wijzigen en vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het vergroten van het daarin aangegeven bouwvlak;
3. Het herbestemmen van de bedrijfswoning
4. De agrarische gronden op een juiste wijze herbestemming ten behoeve van het gebruik van de inrit en het parkeren.

Ad 1. Landschappelijke inpassing

Het perceel aan Het Nieuwe Achterom 1 is een bestaand bedrijfsperceel, gelegen aan de zuidkant van de kern Est. Ingevolge het bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van het perceel reeds de bestemming 'Bedrijf' (bestemmingsvlak bedraagt 12.022 m²). Tevens geldt voor een deel de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze agrarische bestemming zijn deels de inrit en de parkeerplaats gesitueerd. Gelet op de ligging van de locatie, aan de zuidelijke rand van het dorp Est, alsmede gelet op de grootte van het bedrijfsgebouw, is een goede landschappelijke inpassing van groot belang.

Aan de westkant (achterzijde) van het bedrijf ligt bovendien de begraafplaats, de geplande uitbreiding daarvan en een bedrijf. Om een goede overgang te waarborgen tussen de begraafplaats en het bedrijf is het van belang dat de groenstrook aan de achterzijde van het bedrijfspand blijft. Dit geldt ook voor het deel tussen de woningen aan de Dreef en de bedrijfslocatie. Ook daar is een goede landschappelijke overgang gewenst, tussen het bedrijfsperceel en de woonpercelen.

Door de landschappelijke inpassing langs Het Nieuwe Achterom 1 een meer permanent te geven (door de bestemming 'Groen'), kan het vlak met de bedrijfsbestemming naar voren geschoven worden (richting de weg Het Nieuwe Achterom) en tevens worden uitgebreid richting de Dreef (in noord-oostelijke richting).

Ad 2. Wijzigen bestemming Bedrijf

Het bestemmingsvlak bedraagt op dit moment 12.022 m². Het huidige bouwvlak bedraagt 6.311 m². In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de zuid-oostzijde uitgebreid, alsook aan de noord-oostzijde. Datzelfde geldt voor het bouwvlak. Met dit bestemmingsplan wordt onder meer de uitbreiding mogelijk gemaakt van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en van het daarbinnen vallende bouwvlak. Voorts is de uitbreiding van de bedrijfsbestemming noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van een parkeerplaats en de inrit (zie hieronder, Ad 4.).

De uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is noodzakelijk geworden vanwege de groei van het bedrijf. Groda is een familiebedrijf dat is opgericht begin 1971, als eenmanszaak. Het bedrijf heeft sindsdien een groei doorgemaakt en heeft nu 20 vaste medewerkers in dienst. Het bedrijf is zowel in het binnen- als in het buitenland actief. Het heeft een groot

netwerk van aan fruit gerelateerde partners, waarmee zaken wordt gedaan. Vanwege de doorgemaakte groei, de veranderende markt en de daardoor in de toekomst te verwachten groei, dient het pand aan de Het Nieuwe Achterom 1 te worden uitgebreid wil het bedrijf zijn huidige positie en rol in de keten te kunnen vasthouden.

Wat betreft de gebruiks- en bouwregels wordt aangesloten op de nu reeds geldende regels voor de betreffende bestemmingen. Dat betekent ook dat de bestaande hoogte van de bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd.

Ad 3. Herbestemmen bedrijfswoning

De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt bewoond door de eigenaar c.q. oprichter van het bedrijf. De situatie is ontstaan dat vanuit het bedrijf geen behoefte meer bestaat aan deze bedrijfswoning, nu de opvolger aan de oostzijde van het bedrijf, langs de Dreef, een woning heeft gebouwd. Om deze reden is het wenselijk om de bedrijfswoning een gewone woonbestemming te geven.

Ad 4. Herbestemmen inrit en parkeren

Voorts valt, zoals opgemerkt, een deel van de parkeerplaats en de inrit binnen de agrarische bestemming. Weliswaar is het binnen deze bestemming mogelijk om verharding en parkeervoorzieningen te realiseren, echter formeel enkel ten dienste van een agrarisch bedrijf. Nu de parkeerplaats en inrit wordt gebruikt ten dienste van de bedrijfsbestemming is het ook van belang dat deel van het perceel de bestemming 'Bedrijf' te geven.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals hierboven benadrukt, ziet deze bestemmingsplanwijziging op de uitbreiding van een *bestaande* bedrijfsbestemming. Dat betekent dat de ruimtelijke omgeving ter plaatse reeds wordt gekenmerkt door onder meer de aanwezigheid van het bestaande bedrijf. Een uitbreiding van een bestaand bedrijf is doorgaans van minder grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dan de vestiging van een nieuw bedrijf.

Dat geldt ook voor de situatie aan Het Nieuwe Achterom. Daar komt bij dat ook reeds in de bestaande situatie is gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, door een groenwal op het perceel heen te realiseren. Dat maakt de huidige bedrijfsbebouwing en de toekomstige bedrijfsbebouwing niet het aanzicht van het dorp domineren. Hierbij wordt opgemerkt dat wat betreft de hoogte van de uit te breiden bebouwing wordt aangesloten bij de hoogte van de bestaande bebouwing.

Ook richting de naastgelegen functies (wonen aan de Dreef en de begraafplaats aan de Esterweg) wordt een goede overgang gecreëerd, door het tussengelegen gedeelte als 'groen' te bestemmen.

In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' wordt nader stilgestaan bij milieuhygiënische effecten van het plan op de omliggende woningen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van deze toelichting waarbij specifiek wordt ingegaan op de woning van Esterweg 7. De aangehouden afstanden tot de overige dichtstbijzijnde woning(en) (van minimaal circa 50 meter, tot aan de bedrijfsbestemming) wordt als voldoende ruim beschouwd om ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Voor wat betreft de ligging van het bedrijf ten opzichte van de naastgelegen begraafplaats wordt opgemerkt dat deze niet verandert. Het bouwvlak aan die zijde blijft op gelijke plaats

liggen. De bedrijfsbestemming aan die zijde, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, wordt gewijzigd in 'Groen'.

Het voorgaande heeft geleid tot onderstaand 'vlekkenplan' (als onderlegger voor de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding).

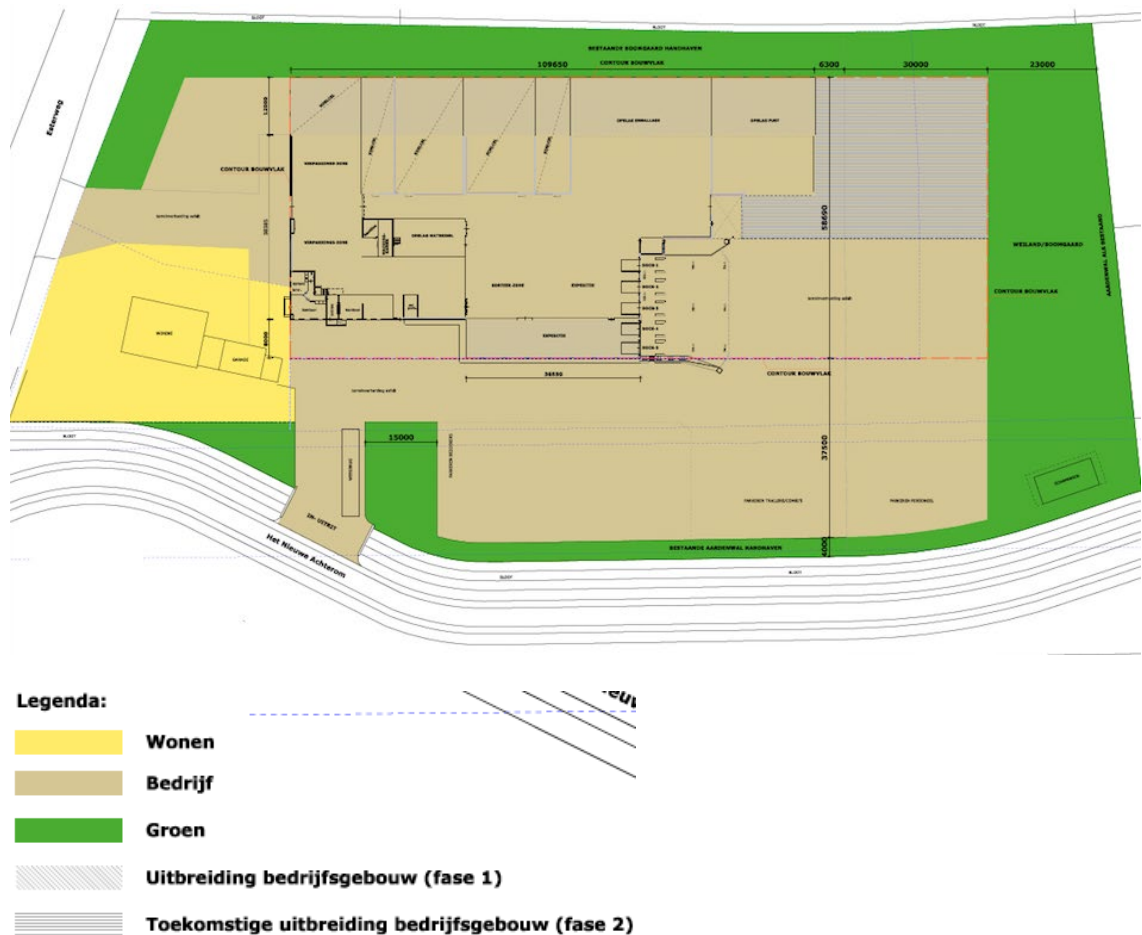


Fig. 3.1 Vlekkenplan nieuwe situatie

4. MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

4.1 Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het wijzigingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde waterparagraaf voor het plangebied.

Verharding / wateropgave

Wanneer vanwege een (bouw)ontwikkeling sprake is van een toename van verharding, is zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied een compenserend waterberging nodig. Om echter te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

In onderhavig geval is sprake van een toename van verharding (zie onderstaande tabel) en geldt bovengenoemde vrijstelling niet. Dat betekent dat een extra waterberging nodig is.

	Oude situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
<i>Totale perceel</i>	20.990	20.990
<i>Verhard oppervlak (bebouwd en onbebouwd)</i>	10.295	14.950
<i>Onverhard oppervlak</i>	10.695	6.040
<i>Afname onverhard oppervlakte</i>	4.655 m²	

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

De compensatieberekening ziet er dan als volgt uit: $4.655 \text{ m}^2 * 0,0436 \text{ m}^3 = 202,96 \text{ m}^3$ waterberging nodig. Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 677 m² op zomerwaterpeil ($202,96 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ m}$ peilstijging). Dit wateroppervlak kan worden gerealiseerd binnen het perceel, bijvoorbeeld ter plaatse van de groenstrook tussen de woningen aan de Dreef en de bedrijfsbebouwing. Tevens is het mogelijk om de ten noord-westen van het perceel gelegen watergang te verbreden. Binnen de planregels wordt onder de bestemming 'Groen' ook de functie 'water' meegenomen.

Watergangen en status watergangen

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Op de leggerkaart van het waterschap is ten noorden-westen van het perceel een zogenaamde B-watergang aanwezig en ten zuid-westen en ten zuid-oosten een zogenaamde A-watergang.

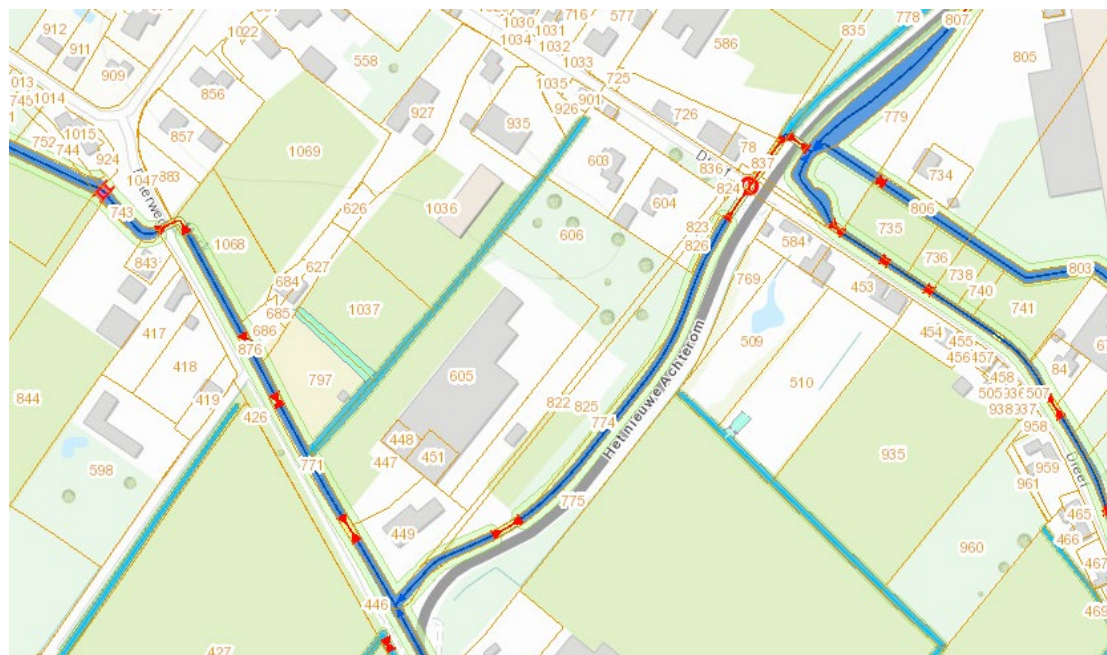


Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Met de ontwikkelingen ten behoeve van dit bestemmingsplan blijven deze watergangen ongemoeid. Er wordt niet gebouwd binnen de beschermingszones van deze watergangen.

Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa 3,5 meter +NAP.

Afvalwater

Deze ontwikkelingen brengen geen wijzigingen met zich met wat betreft de aansluiting op het rioleringsysteem.

Hemelwater

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat hemelwater van nieuwe dakoppervlakken niet mag worden afgevoerd op de riolering. Hemelwater wordt ter plaatse in het watersysteem gebracht, overeenkomstig de huidige situatie.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlopende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om zo negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die het waterschap en de gemeente stellen aan de De waterparagraaf is ter goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft in het kader van de inspraakprocedure op 2 oktober 2018 een positief wateradvies afgegeven, mits de door het waterschap gemaakte opmerkingen in de toelichting en de regels zouden worden verwerkt. Zie bijlage VII (Nota beantwoording Inspraak en Vooroverleg) voor wat betreft de inhoud van de reactie van het waterschap. Het plan is op dit onderdeel dus uitvoerbaar.

4.2 Leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

4.3 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

Een groothandel voor fruit valt in het algemeen in milieucategorie 3, waarvoor een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk geldt. Het thema gevaar is

daarbij maatgevend. Het aspect gevaar is echter slechts relevant wanneer gebruik wordt gemaakt van een koelsysteem met 1.500 kg of meer ammoniak en dat is in onderhavige situatie niet aan de orde. Daarmee wordt geluid de maatgevende milieufactor, met een algemene richtafstand van 30 meter in geval van omgevingstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied', respectievelijk een richtafstand van 10 meter in geval van omgevingstype 'gemengd gebied'.

Hoewel vanwege Het Nieuwe Achterom een zekere geluidsbelasting aanwezig is, wordt in onderhavige situatie uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van een richtafstand van 30 meter. Binnen deze 30 meter is enkel de woning aan de Esterweg 7 te Est gelegen. Deze woning wordt, ook in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, omgezet van bedrijfswoning naar 'burgerwoning'. Om die reden is het van belang om te onderzoeken in hoeverre het aspect 'geluid' een belemmering vormt voor de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. In onderstaande paragraaf (4.4) wordt nader ingegaan op dit onderwerp. Daaruit blijkt dat de woning aan de Esterweg 7 geen belemmering vormt, mits de aan deze woning verbonden aan- en uitbouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak geen woonfunctie of –bestemming hebben. Hiermee is rekening gehouden bij de situering van het bouwvlak op de verbeelding. Tevens is dit in de planregels nader geborgd.

Conclusie

Uit het oogpunt van 'Bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor de realisatie van deze ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Wat betreft het onderwerp geluid is het voor dit plan van belang te onderzoeken in hoeverre de uitbreiding van de bedrijfsbestemming gevolgen heeft voor omliggende geluidsgevoelige bestemming. Van Kooten Akoestisch Advies heeft naar dit aspect een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Akoestisch Advies, Het Nieuwe Achterom 1 en Esterweg 7 in Est*, 20 februari 2018, zie bijlage I).

Voor wat betreft wegverkeerslawaai en de omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat er in het kader van deze bestemmingsplanwijziging geen onderzoek nodig is. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

4.4.2 Industrielawaai

Voor wat betreft de gevolgen van de uitbreiding voor geluidsgevoelige effecten is het van belang rekening te houden met de woning aan de Esterweg 7. Dit betreft de bedrijfswoning die wordt omgezet naar 'burgerwoning'.

De woning Esterweg 7 ligt ten zuiden van het bedrijfspand van Groda AGF. Tussen de woning (de hoofdbebouwing daarvan) en het bedrijfspand zijn ruimten in gebruik als garage en/of opslag. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat deze ruimten niet voor bewoning kunnen worden gebruikt vanwege een te hoge geluidsbelasting. Dat betekent dat de aan deze woning verbonden aan- en uitbouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak geen woonfunctie of –

bestemming kunnen hebben. Hiermee is rekening gehouden bij de situering van het bouwvlak op de verbeelding. Tevens is dit in de planregels nader geborgd.

Uit het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat het bedrijf Groda AGF, met in achtneming van het voorgaande, kan voldoen aan de normen langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en piekniveau ter plaatse van de woning Esterweg 7. De immissieniveaus zijn tevens zodanig dat ingevolge de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering kan worden gesproken van een aanvaardbare situatie. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het betreffende geluidsrapport.

Conclusies

Gezien bovenstaande zijn er geen belemmeringen om voorgenomen uitbreiding van het bedrijf Groda AGF te realiseren en de naastgelegen bestemming van Esterweg 7 te wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

4.5.2 Doorwerking plangebied

Een bedrijfsgebouw is een beperkt kwetsbaar object. De beoogde uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing (die zelf niet wordt beschouwd als een risicobron) leidt niet tot meer personeel, maar tot het efficiënter indelen van de bestaande processen en daarbij horende personeel. De wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning leidt tot een nieuw kwetsbaar object, maar deze ligt niet binnen een PR 10-6 contour of veiligheidsafstand van een risicobron. Daarmee vormt dit geen belemmering.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is voor het plangebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en het spoor Meteren-Utrecht en door de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (A-555).

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de genoemde transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 10 juli 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een “standaardsituatie”, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) “bijzonder kwetsbare object”, bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de Betuweroute of op het spoor Meteren-Utrecht

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.”

Verantwoording groepsrisico Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op grond van art. 12 van het Bevb moet voor het groepsrisico in dit geval worden ingegaan op:

- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval in verband met een calamiteit met de leiding; en
- de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

De betreffende woning in het plangebied ligt op circa 41 meter van de leiding. Hier kan de stralingsbelasting als gevolg van een calamiteit met de leiding ruim meer dan 15 kW/m² bedragen. Boven 15 kW/m² is voor een normaal gebouw brandoverslag ook bij kortdurende aanstraling waarschijnlijk. Tussen 15 en 10 kW/m² is dit afhankelijk van de tijdsduur van de aanstraling. Beneden 10 kW/m² is brandoverslag onwaarschijnlijk. Doordat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename van het risico zal plaatsvinden ten opzichte van de

bestaande situatie is er geen reden om de ontwikkeling tegen te houden. Daarnaast vinden er ook geen (ver)bouwwerkzaamheden aan de woning plaats, waarbinnen het redelijk zou kunnen zijn om nu aanvullende risicobeperkende maatregelen te verlangen.

De bedrijfsruimte zal worden vergroot. Het is echter niet de verwachting dat het aantal werknemers zal toenemen. Voor het groepsrisico is deze uitbreiding dus niet relevant. Het aantal personen zal niet toenemen t.o.v. de huidige situatie. Een berekening van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 10 juli 2018 aangegeven dat hier sprake is van een situatie sprake waar de “standaard” verantwoordingstekst gebruikt kan .

- Personendichtheid en hoogte groepsrisico

Vanwege de afstand tot de risicobron zal een toename van de personendichtheden in het invloedsgebied van de aardgasleiding niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Calamiteiten met hogedruk aardgastransportleidingen doen zich alleen voor als een leiding beschadigd raakt en gas ontsnapt. Een fakkelbrand is daarbij het maatgevende scenario.

Bestrijding van deze gasontsnapping door de hulpdiensten is niet mogelijk. Hiervoor is het noodzakelijk dat de leidingbeheerder (De Gasunie) de leiding inbloeit (afsluit). Na dit inbloeien zal echter nog geruime tijd gas vrij blijven komen. Bij ontsteking leidt dit tot een fakkelbrand. De inzet van de hulpdiensten zal dan gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie (ongeveer honderd man brandweerpersoneel en bijbehorend materieel) noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten.

Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus/koelwatervoorzieningen vooral op wijkniveau te worden beoordeeld. Hoewel dit locatiespecifiek is, zijn hier op voorhand geen grote problemen bekend of te verwachten. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen, zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan.

- Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Aangezien het plangebied binnen het 100% letaliteitsgebied ligt, is de hittestraling dusdanig groot dat de mensen binnen de woning of bedrijfsgebouw onvoldoende bescherming ondervinden. In de huidige situatie is dit ook al het geval. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning verandert niets aan de situatie. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig te worden gewaarschuwd. Dit gebeurt normaliter door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem). Een fakkelbrand is echter ook zichtbaar, hoorbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen, waardoor de effectieve strategie voor zelfredzaamheid door aanwezigen juist kan worden ingeschat. Op termijn zal dit WAS worden vervangen door NL-alert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, over het spoor Meteren-Den Bosch en door een hogedruk aardgasleiding. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden

voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit is niet het geval bij een calamiteit met de hogedruk aardgasleiding. De voorgenomen veranderingen zijn echter niet van invloed op de persoonsdichtheid in het plangebied.

Mede omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt en de aanwezige personen beschermd zijn in een gebouw, wordt het restrisico door het bevoegd gezag geaccepteerd.

In het kader van het aspect externe veiligheid hoeven geen nadere eisen aan het plan te worden gesteld.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

4.6.2 Onderzoeken

Voor de locatie zijn voor de twee onderdelen van dit bestemmingsplan (namelijk het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning en het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf) twee onderzoeken uitgevoerd.

Woning Esterweg 7 te Est

Door Lawijn Advies & Management is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek, Esterweg 1 te Est, Kenmerk 17.3269-A1, d.d. 12 april 2018, zie bijlage II). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel, lood, zink en organochloorbestrijdingsmiddelen (DDE, hexachloorbenzeen) aangetroffen. Zintuiglijk is plaatselijk zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de bovengrond.
- In de zwak puinhoudende laag in de bovengrond op het noordwestelijk gedeelte van de locatie is, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.
- In de ondergrond van de locatie zijn analytisch lichte verontreinigingen met nikkel en zink aangetroffen. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen grind waargenomen ondergrond.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden op de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Neerijnen (regio Rivierenland).

Bedrijfsbebouwing Het Nieuwe Achterom 1 te Est

Door Lawijn Advies & Management is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Het Nieuwe Achterom 1 te Est, Kenmerk 18.3486-A1, d.d. 13 april 2018, zie bijlage III). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de kleiige laag in de bovengrond verspreid over de onderzoekslocatie is sprake van een lichte verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (DDE).
- Hiernaast is in de bovengrond op het noordoostelijk gedeelte van de locatie een lichte verontreiniging met zink aangetroffen, en is in de bovengrond op het westelijk gedeelte van de locatie een lichte verhoogd nikkelgehalte gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde. Zintuiglijk is plaatselijk geringe bijmenging van sporen grind waargenomen in de bovengrond.
- In de zandige bovenlaag onder de terreinverharding op het noordwestelijk gedeelte van de locatie is een lichte verontreiniging met kobalt aangetroffen. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de zandige bovenlaag.
- In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is sprake van een licht verhoogde concentratie barium, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrond- waarde.
- In het grondwater uit de peilbuis bij de bovengrondse dieselolie-installatie, op het terreindeel ten zuidwesten van het bedrijfsgebouw, is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetroffen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingvergunning.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Neerijnen (regio Rivierenland).

Conclusies

Er bestaan uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor realisatie van dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In dit geval is sprake van de uitbreiding van een bedrijventerrein. Deze uitbreiding heeft te maken van een autonome groei van het betreffende bedrijf. Uitgegaan kan worden van een toename van vervoersbewegingen van ongeveer 10 per dag. Met deze geringe toename kan worden geconcludeerd dat de invloed op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van

beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.8.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Het Nieuwe Achterom 1, Est*, d.d. 26 januari 2018, zie bijlage IV) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied is uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn en algemene vogels. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Dit is te voorkomen door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken.
- Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van vaste rust en of verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van Habitatrichtlijnsoorten uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Inleiding

Sinds 7 juli 2017 zijn door een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage ook procedurevereisten gesteld aan de vormvrije mer-beoordeling. Het plan moet hier worden gekwalificeerd als een activiteit die is genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) D11.2 *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject...”* . Bij deze activiteit is in kolom 4 onder ‘Besluiten’ genoemd: *‘De vaststelling van een plan bedoeld in artikel 3.6 ...van de Wro’*.

Dat betekent dat het gaat om de ‘overige gevallen’ zoals die zijn aangewezen in artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit milieueffectrapportage en dat toepassing moet worden gegeven aan artikel 7.16, 7.17 lid 1 t/m 4, 7.18 en 7.19 lid 1 en 2 en 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 7.16 Wm bepaalt dat de initiatiefnemer moet melden aan het bevoegd gezag dat hij voor een dergelijk activiteit een vergunning wil aanvragen (de mer-aanmeldnotitie). Hij moet daarbij de info verschaffen die in artikel 7.16 van de Wm is vermeld.

Op grond van artikel 7.17 Wm moet het bevoegd gezag op grond van de aangeleverde informatie beslissen of de gevolgen voor het milieu zodanig zijn dat het noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen. Dat moet in een zo vroeg mogelijk stadium, in ieder geval vóórdat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

4.9.2 Mer-aanmeldnotitie

Voor dit plan is een Mer-aanmeldnotitie opgesteld (Aanmeldnotitie Vormvrije Mer-beoordeling, Ten behoeve van het bestemmingsplan: *‘Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1’*, zie bijlage V).

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de Mer-aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van de ontwikkeling.

5.1 Algemeen

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Voorts geldt hier de 'Erfgoedverordening gemeente Neerijnen 2018'. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

Voorts heeft de gemeenteraad op 5 februari 2015 de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. De gemeente Neerijnen houdt daarom rekening met cultuurhistorie bij haar ruimtelijke ordening.

5.2 Cultuurhistorie

De Nota cultuurhistorisch beleid wordt aangegeven dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met cultuurhistorische waarden indien de betreffende bouwwerken, wegen en structuren na 1826 gerealiseerd zijn, buiten het beschermd dorpsgezicht liggen, en indien deze niet beschermd zijn, of zijn geweest, als monument en niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het perceel aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

5.3 Archeologie

5.3.1 Archeologisch onderzoek

Op de Archeologische Waarden- en beleidskaart van de gemeente Neerijnen wordt de locatie aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est aangeduid als een locatie met een hoge archeologische verwachting (zie onderstaande kaart).

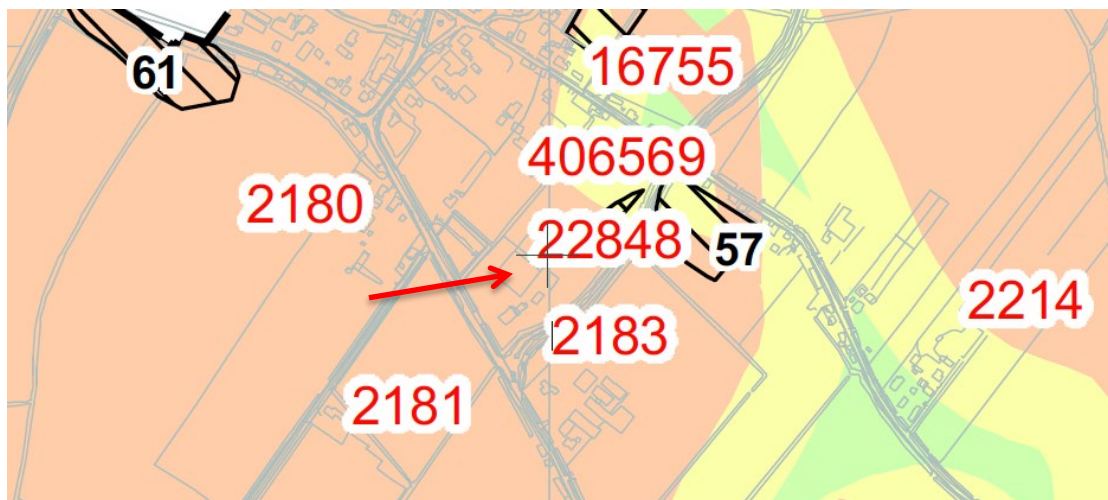


Fig. 5.1 Uitsnede Archeologische Waarden- en beleidskaart (projectlocatie: rode pijl)

Vanwege deze hoge archeologische verwachting is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase, 'Est, het Nieuwe Achterom 1 Gemeente Neerijnen (GD)', Transect-rapport 1577, d.d. 26 januari 2018, zie bijlage VI). In dit rapport komt Transect tot de volgende bevindingen en conclusies.

- *Op basis van het archeologisch vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen. Deze verwachting hangt samen met de ligging van het plangebied op de oevers van de Esterweg stroomrug in combinatie met het aantreffen van een cultuurlaag en vondstmateriaal uit die periode. Ze bevinden zich op een diepte vanaf circa 30 cm -Mv. Het is niet uitgesloten dat eventuele sporen in het plangebied samenhangen met een nederzettingsterrein, zoals ook tijdens de aanleg van het Nieuwe Achterom is gedocumenteerd. De kans dat in het plangebied bewoningssporen aanwezig zijn, is dus groot. Alleen voor het gebied, dat als gevolg van de aanwezigheid van betonverharding niet onderzocht kon worden, is onzeker of dezelfde archeologische verwachting geldt. Voor de periode Neolithicum-Bronstijd en de Nieuwe tijd zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden. Hierop is de verwachting laag.*
- *Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Vanaf een diepte van 30 cm –Mv zijn in het plangebied intacte archeologische resten te verwachten. Vanwege de hoge archeologische verwachting adviseren wij in het kader van de planvorming rekening te houden met de aanwezigheid van archeologische resten. Wanneer in het plangebied graafwerkzaamheden worden gepland, die dieper reiken dan 30 cm –Mv, verdient het de aanbeveling om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Bij voorkeur kan dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor dergelijk vervolgonderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de eisen en onderzoeksvoorschriften voor onderhavig onderzoek zijn verwoord. Dit PvE dient op voorhand te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Neerijnen.*
- *De noodzaak van een gravend (vervolg)onderzoek wordt mede bepaald door de aard en diepte van de geplande ingrepen in relatie tot de diepteligging van de archeologische niveaus. Dit laat ruimte om eventueel aanwezige archeologische resten in te passen op een archeologievriendelijke manier. Het (beperkt) ophogen van de te bebouwen locaties*

behoort hier tot de mogelijkheden. Wanneer de funderingen met bodemingrepen tot 30 cm -Mv gerealiseerd kunnen worden, zullen eventueel resten in de ondergrond bewaard blijven onder de nieuwbouw.

5.3.2 Vervolgstappen

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief gewaardeerd kan worden, kan het effect van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet definitief worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het daadwerkelijk realiseren van de bedrijfsbebouwing een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Na indiening van het archeologische rapport van het proefsleuvenonderzoek met daarin de archeologische waardering van het terrein kan een besluit genomen over het vervolg (opgraven, in situ behouden, technische maatregelen treffen of (bouw)werkzaamheden onder archeologische begeleiding). Het is mogelijk dat de omgevingsvergunning in het belang van de archeologie slechts kan worden verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek. Indien uit het proefsleuvenonderzoek echter blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan.

Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE).

Indien de archeologische waarde voldoende is aangetoond en er door de voorgenomen ingreep geen archeologische waarden worden bedreigd, dan stopt het archeologisch onderzoek. Wel blijft hierbij de wettelijke verplichting tot het melden van toevalsvondsten (Erfgoedwet, artikel 5.10 en 5.11) van kracht.

Indien er wel behoudenswaardige archeologische resten aanwezig te zijn, dan dienen deze voor de bodemingreep veilig gesteld te worden, middels planaanpassing of een definitief onderzoek (opgraving). Hiertoe kunnen bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden gesteld.

Afhankelijk van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek zal het projectgebied ofwel vrijgegeven worden voor de herontwikkeling, danwel aan een te verlenen omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden verbonden in het belang van de archeologie. Hiertoe wordt een regeling opgenomen in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE PLANREGELING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

a. 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 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. 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 bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

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.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 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 opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken 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 moeten 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. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels 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.

6.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, namelijk 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Groen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De ontwikkeling aan Het Nieuwe Achterom 1 te Est is een ontwikkeling van Groda BV. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Voorts heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 24 augustus 2018 t/m 4 oktober 2018 voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Er zijn echter geen inspraakreactie binnengekomen.

Voor de beantwoording van de ingekomen reacties (in dit geval enkel uit het vooroverleg) wordt verwezen naar bijlage VII (*Nota beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan, 'Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1', d.d. 15 oktober 2018*)

Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Voorts wordt door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, van 16 november 2018 tot en met 28 december 2018, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn er echter geen reacties ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Akoestisch Advies, Het Nieuwe Achterom 1 en Esterweg 7 in Est, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 20 februari 2018*
- II. *Verkennd bodemonderzoek, Esterweg 7 te Est, Lawijn Advies & Management, d.d. 12 april 2018*
- III. *Verkennd bodemonderzoek, Het Nieuwe Achterom 1 te Est, Lawijn Advies & Management, d.d. 13 april 2018*
- IV. *Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Het Nieuwe Achterom 1 te Est, Ecoresult, d.d. 26 januari 2018*
- V. *Aanmeldnotitie Vormvrije M.E.R.-beoordeling, Ten behoeve van het bestemmingsplan: 'Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1', juli 2018*
- VI. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase, 'Est, het Nieuwe Achterom 1 Gemeente Neerijnen (GD)', Transect-rapport 1577, d.d. 26 januari 2018*
- VII. *Nota beantwoording Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan, 'Kern Est, herziening Het Nieuwe Achterom 1', d.d. 15 oktober 2018*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl