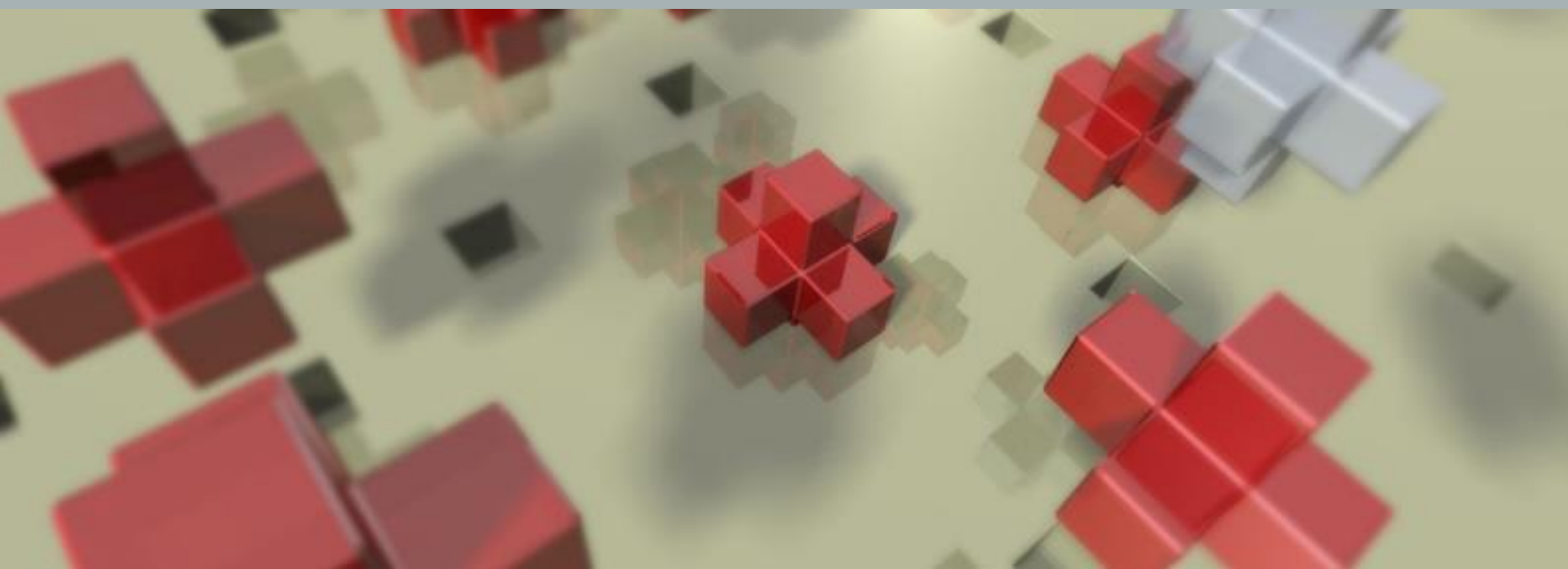


Bestemmingsplan Steenweg Noord 4 te Neerijnen
Gemeente West Betuwe
Ontwerp



Bestemmingsplan Steenweg Noord 4 te Neerijnen

Gemeente West Betuwe

Ontwerp

Rapportnummer:	P04102
Identificatienummer:	NL.IMRO.1960.NEESteenwegN4-ONT1
Datum:	25 februari 2022
Opdrachtgever:	Van Kessel Architectuur
Projectteam BRO:	CVe, LvK, JvdA
Concept:	2 juli 2021, 19 juli 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	24 januari 2022, 25 februari 2022
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	abstract
Beknopte inhoud:	Ontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Steenweg Noord 4, te Neerijnen

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Beschrijving bestaande situatie	7
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009-2015; Lekker leven langs de Linge	14
3.3.2 Energieneutraal in 2030	14
4. RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Flora en fauna	16
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3 Water	23
4.4 Bodem	26
4.5 Bedrijven en milieuzonering	27
4.6 Geurhinder	28
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 M.e.r.-plicht	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Toelichting op de regels	33

6. UITVOERBAARHEID	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan wet natuurbescherming
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Wateraspect
- Bijlage 4: Aeries-berekening
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 7: Ontwerpvergunning

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het adres Steenweg Noord 4 te Neerijnen, bedrijfsbebouwing te herontwikkelen. De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Steenweg Noord 4 in Neerijnen. Dit bedrijfsgebouw zal drie bestaande gebouwen vervangen aangezien deze een rommelig beeld vertonen, er asbest aanwezig is in de gebouwen en er verkeershinder ontstaat door de ligging van de gebouwen.

De gewenste functiewijziging past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Het nieuwe bedrijfsgebouw past niet in de huidige bestemming (gecombineerd agrarisch en wonen). Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavige locatie is gelegen aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen. De Steenweg Noord is een provinciale weg, de N830. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, Sectie Y, perceelnummer 315 en heeft een oppervlakte van 810 m². De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Neerijnen, en wordt aan de noord- en oostzijde door voornamelijk agrarische percelen begrenst. Onderhavige locatie en bebouwing zijn ook (deels) in gebruik voor agrarische doeleinden en zijn (deels) als zodoende bestemd. Aan de westzijde van het plangebied loopt een waterloop welke uitkomt in de 'Voorvliet' en ten zuiden wordt het plangebied begrenst door verkeer. In onderstaande figuur 1.1 is de locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 (Globale) ligging plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl en Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

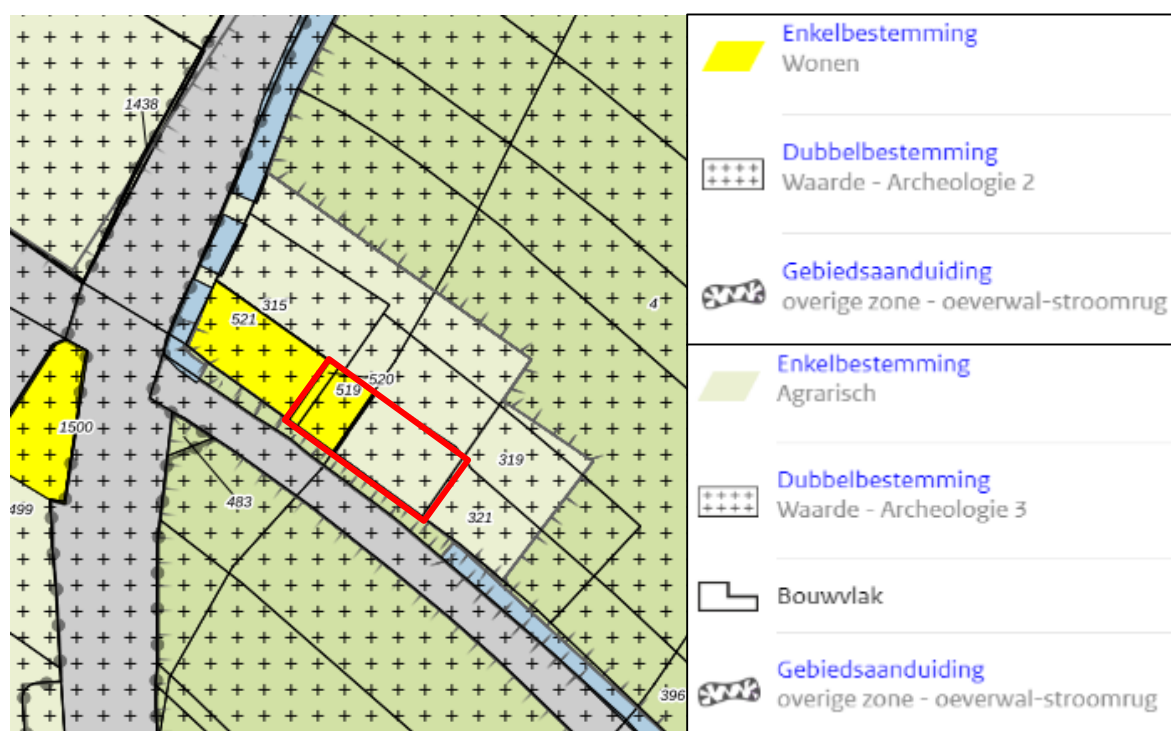
Voor onderhavig plan zijn meerdere bestemmingsplannen geldend:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' (vastgesteld op 18 februari 2016);
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (vastgesteld op 6 december 2018);
- Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' (vastgesteld op 30 juni 2020).

Bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen', vastgesteld op 18 februari 2016. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. Tevens rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' op het plangebied. In paragraaf 4.2 'Cultuurhistorie en Archeologie' zal hier nader op in worden gegaan. Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal – stroomrug' op het gehele plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivier-oeverwallen en stroomruggen.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan gezien de nieuwe bedrijfshal zou komen te liggen binnen de bestemming 'Wonen'. Voor het oprichten van de bedrijfshal is het noodzakelijk dat de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bedrijfshal omgezet wordt naar de bestemming 'agrarisch'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende



Figuur 2.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'

relevante onderdelen haalbaar is. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'

Het veegplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' is opgesteld nadat meerdere wijzigings- en postzegelplannen vast zijn gesteld. Het was wenselijk deze gezamenlijk mee te nemen in een veegplan. Daarbij zijn enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' doorgevoerd in het veegplan en is er een categorie die voortschrijdende inzichten en particuliere wensen behelst. Het veegplan heeft geen betrekking op de beoogde ontwikkeling.

'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'

De voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen (per 1 januari 2019 samengegaan in de gemeente West Betuwe) hadden al enige tijd hun parkeerbeleid met bijbehorende parkeernormen in hun bouwverordening vastgelegd. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 geldt echter dat stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening in een bestemmingsplan geregeld moeten worden. Met het opstellen van een paraplubestemmingsplan parkeren wil de gemeente West Betuwe voor haar grondgebied haar parkeerbeleid juridisch-planologisch vastleggen door middel van een uniforme regeling, waarin het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' in voorziet.

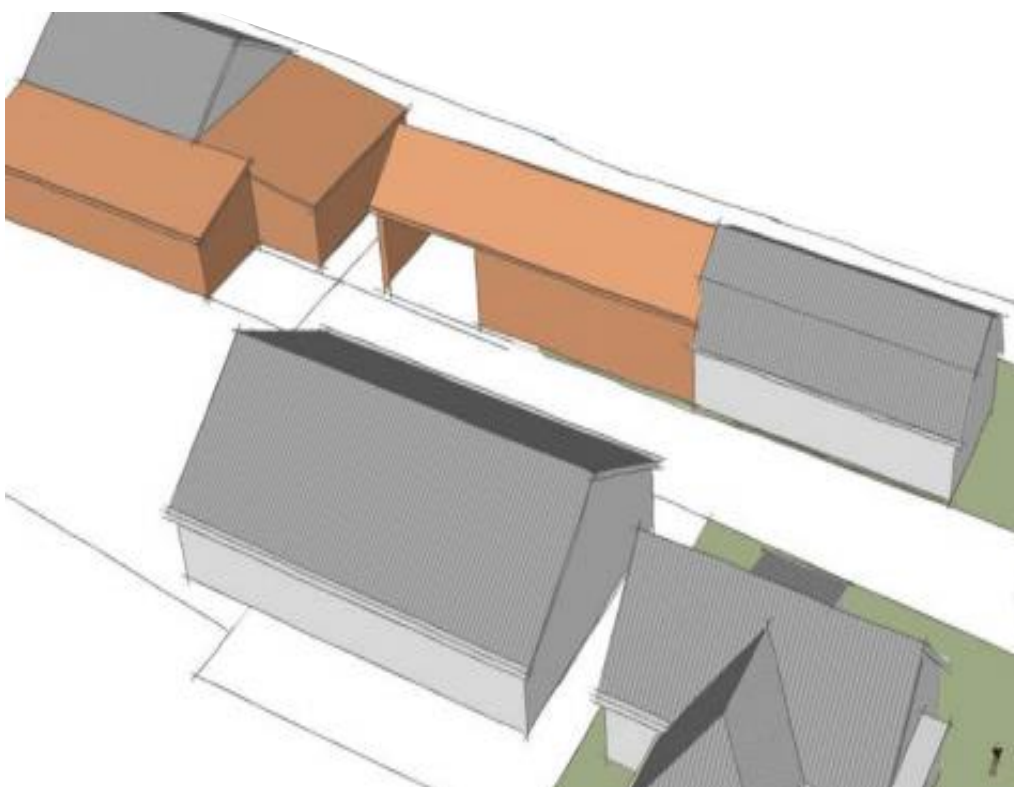
1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van de bestaande situatie, 3) een toets aan het beleidskader, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, ofwel de randvoorwaarden, 5) de juridische aspecten en 6) respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op het plangebied aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen bevinden zich in de huidige situatie een drietal oude gebouwen welke een nogal rommelig beeld vertonen, voor verkeersproblematiek zorgen en waarin asbest is aangetoond. Momenteel ligt er zowel een woonbestemming als agrarische bestemming op de locatie en zijn de bovengenoemde drie oude gebouwen deels gesitueerd binnen de woonbestemming en deels binnen de agrarische bestemming. In figuur 2.1 zijn afbeeldingen weergegeven waarin de huidige situatie in is afgebeeld.



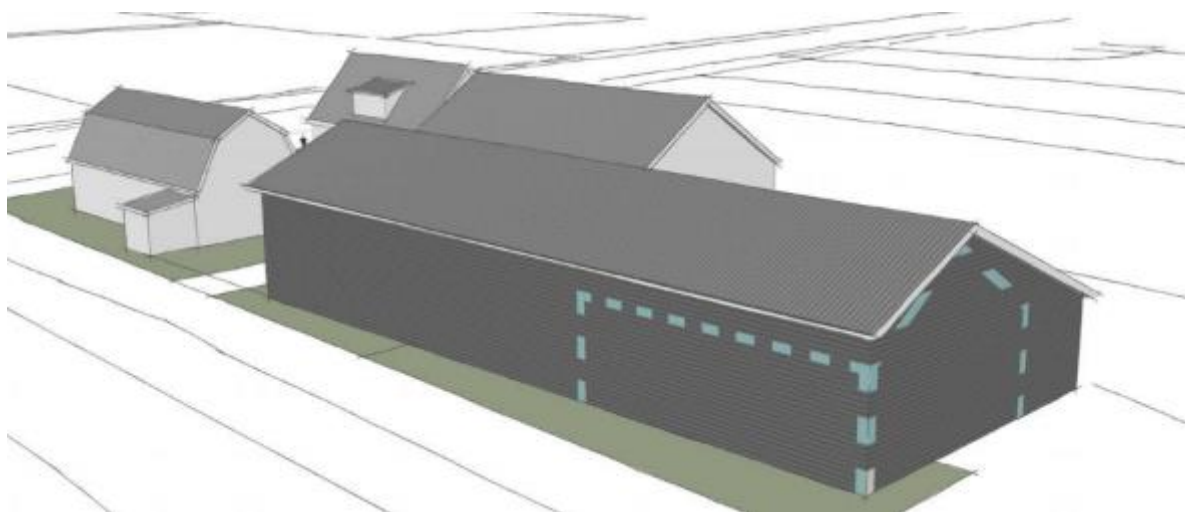
Figuur 2.1 Huidige situatie

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

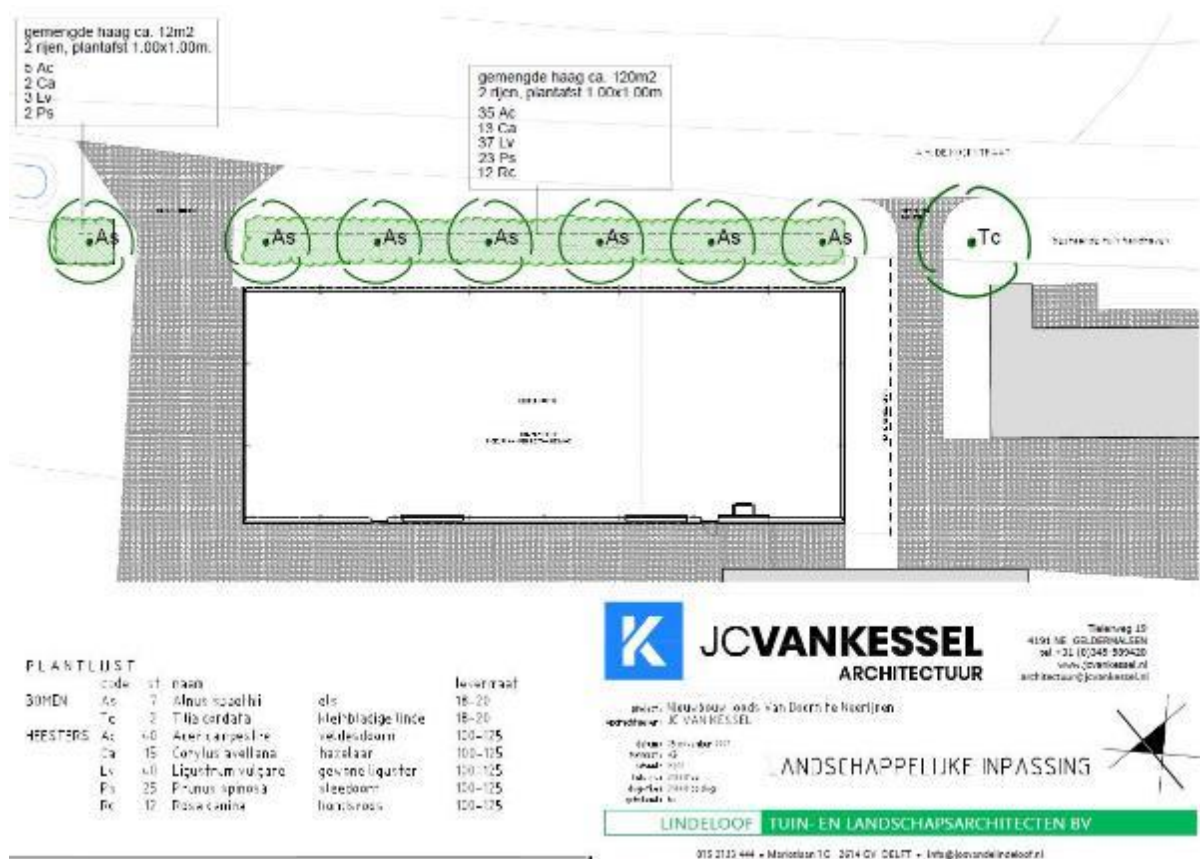
Het voornemen bestaat om de oude bebouwing te slopen om plaats te maken voor een nieuwe bedrijfshal. In figuur 2.1, op de onderste afbeelding, zijn de te slopen gebouwen oranje gekleurd. De nieuwe situatie is in figuur 2.2 weergegeven. De bestaande koelcel (in figuur 2.2 met stippellijn weergegeven) zal behouden blijven en de constructie hiervan zal op worden genomen in de nieuwbouw. Met de oprichting van de nieuwe bedrijfshal zal de bestaande rommelige situatie een verbeterde invulling krijgen. De nieuwe bedrijfshal zal een oppervlakte krijgen van 620 m² (40 meter x 15.5 meter), wat een toename betreft van 28 m² ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij kunnen de bestaande bouwregels van een maximale goothoogte van een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter worden gehandhaafd.

Door het weghalen van de oude bebouwing wordt er ruimte geboden voor een nieuwe uitrit. Deze uitrit zal zich bevinden aan de A.H. de Kockstraat. Door het toevoegen van deze nieuwe uitrit wordt een veiligere verkeerssituatie gecreëerd aangezien er op deze manier niet direct in- en uitgevoerd hoeft te worden op de drukke Steenweg Noord.

De bedrijfshal zal landschappelijk worden ingepast. Op figuur 2.3 (en in de bijlagen) is de landschappelijke inpassing opgenomen.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie



Figuur 2.3 Landschappelijke inpassing (zie ook de bijlage)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Er is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

Doorwerking plangebied

Er is geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan,

is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het toevoegen van bedrijfsruimte wordt ingevolge jurisprudentie pas gezien als een stedelijke ontwikkeling, indien sprake is van een substantiële toename. Wanneer een plan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). Onderhavig plan betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfshal binnen het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Er wordt daarom qua bouwcontouren niet afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de hal wordt een beperkte oppervlakte (28 m²) aan extra bebouwing gerealiseerd ten opzichte van de huidige bebouwing. Bovendien voorziet het plan niet in een functiewijziging en blijkt uit diverse onderzoeken (zie hoofdstuk 4) dat onderhavig plan geen negatieve ruimtelijke effecten zal hebben op de omgeving. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie was op 19 december 2018. De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De beoogde ontwikkeling past in deze provinciale beleidsdoelen, omdat deze gericht is op versterking van een onderdeel van de agrarische sector door het optimaliseren van de bedrijfsvoering middels het oprichten van één centrale bedrijfshal in plaats van drie losse gebouwen. Het beoogde initiatief is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het voorliggend initiatief verder wordt getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (OVG) meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie was op 19 december 2018. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Doorwerking plangebied

Op het plangebied zijn geen artikelen van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. Het planvoornemen is hiermee ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009-2015; Lekker leven langs de Linge

De ruimtelijke visie voor de (voormalige) gemeente Geldermalsen is vervat in de 'Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009-2015; Lekker leven langs de Linge'. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied. De structuurvisie bestaat enerzijds uit een bundeling van bestaand beleid, en is anderzijds gebaseerd op de structuurvisie uit 1999 en de actualisatie 'Wikken en Wegen' uit 2005.

De basis van de structuurvisie wordt gevormd door de kernkwaliteiten van de gemeente Geldermalsen, namelijk:

- Landschapskwaliteit als drager van ruimtelijke kwaliteit;
- Knooppuntkwaliteit zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling;
- Kernkwaliteit: 'eenheid in verscheidenheid'.

In het kader van de landschapskwaliteit is vooral de ruimtelijke structuur van Geldermalsen een belangrijk punt. Deze ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door historische en landschappelijke kenmerken van het Betuws rivierengebied, zoals de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en cultuurhistorisch landschap. De gemeente wil deze landschapskwaliteit behouden en zo mogelijk versterken.

Daarnaast beschikt Geldermalsen over een knooppuntkwaliteit gezien de doorkruising van meerdere belangrijke transportwegen (zoals de snelwegen A2 en A15 en spoorlijn de Betuwelijn) door het gebied. De knooppuntkwaliteit geeft Geldermalsen een economisch sterke basis en versterkt de vestigingspositie van de gemeente.

Tot slot telt de gemeente een grote verscheidenheid aan kernen met elk hun eigen karakter. Verscheidenheid maar ook sociale cohesie spelen een belangrijke rol in de gemeente.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen worden verouderde bedrijfshallen gesloopt en komt daarvoor een nieuwe bedrijfshal in de plaats. Door deze ontwikkeling is ook ruimte voor een nieuwe uitrit op het terrein. Deze ontwikkeling heeft voornamelijk tot doel het efficiënter maken van de bedrijfsvoering en het veiliger maken van de verkeerssituatie. Hiermee is echter ook de landschapskwaliteit gebaat, gezien de 3 te slopen bedrijfsgebouwen een rommelig beeld vertonen. Met de bouw van één nieuw bedrijfsgebouw zal de beeldkwaliteit verbeteren.

3.3.2 Energieneutraal in 2030

De (voormalige) gemeente Geldermalsen heeft een duurzaamheidsvisie opgesteld met de ambitie 'energieneutraal in 2030'. Deze visie is tevens van toepassing verklaard voor de gemeente West Betuwe. De visie maakt het mogelijk om de inspanningen van de gemeente Geldermalsen beter te kunnen

richten en sturen. In deze visie staan vijf thema's centraal die de basis vormen van het gemeentelijk beleid:

1. Klimaat en energie: het verminderen van en het aanpassen aan de klimaatproblemen.
2. Werken en bedrijven: het verduurzamen van de bedrijfsvoering van lokale bedrijven.
3. Wonen en leven: het duurzaam bouwen, onderhouden, wonen en werken in huizen, kantoren en andere gebouwen.
4. Mobiliteit: het verduurzamen van het verkeer met een focus op 4 V's: voorkomen, verkorten, vervoerskeuze en verschonen.
5. Duurzaam gedrag: de bewustwording van de klimaatproblemen en vervolgens het aanpassen van het gedrag.

De ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. De gemeente gaat in de komende periode samen met 11 duurzaam, woningcorporaties, het onderwijs en het bedrijfsleven aan de slag om met concrete uitvoeringsplannen deze ambitie te bereiken. Met als resultaat een aantrekkelijke en duurzame gemeente voor iedereen om in te wonen, werken, ondernemen en recreëren.

Doorwerking plangebied

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal niet verwarmd worden, omdat het bedrijfsgebouw gebruikt wordt voor opslag en verbruikt geen energie. Het nieuwe bedrijfsgebouw is geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Bescherende houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 van de Wnb zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10, niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied flora en fauna

Er is door Blom Ecologie een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De belangrijkste conclusies zullen hieronder worden besproken. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebied en het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 1,7 km ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Op een afstand van circa 1,1 km ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 1,2 km ligt de Groene Ontwikkelingszone.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Blom Ecologie B.V. adviseert om projecten die kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden te beoordelen middels de AERIUS Calculator.

Stikstofberekening

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is "Rijntakken" en ligt op circa 1,7 kilometer afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een bedrijfsloods betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) per 1 juli 2021 heeft de wetgever een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk gemaakt van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en loopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarbij inbegrepen zijn de voertuigbewegingen die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze activiteiten. De wetgever verwacht wel van initiatiefnemer een inspanningsverplichting om bij bouw- en sloopwerkzaamheden gebruik te maken van zo schoon mogelijk materieel.

In het licht van deze vrijstelling voor de bouw- en sloop-werkzaamheden is een berekening van stikstofemissie en bijbehorende stikstofdepositie niet vereist. Het is immers aannemelijk dat door het tijdelijk karakter van de emissies door bouwactiviteiten de stikstofemissie op landelijk niveau gelijk blijft en slechts een klein aandeel vormt van de totale stikstofdepositie, te weten circa 1,3 procent van de stikstofdeken.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie voor de gebruiksfase uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zullen hieronder worden besproken. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Toetsing beschermde houtopstanden

In de beoogde ontwikkeling zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Toetsing soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De geplande ontwikkeling is uitvoerbaar, mits rekening wordt gehouden met onderstaande:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader cultuurhistorie

Voor een zorgvuldige inpassing van ontwikkelingen in de ruimte dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van artikel 3.1.6 lid 5 sub a Bro dient een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

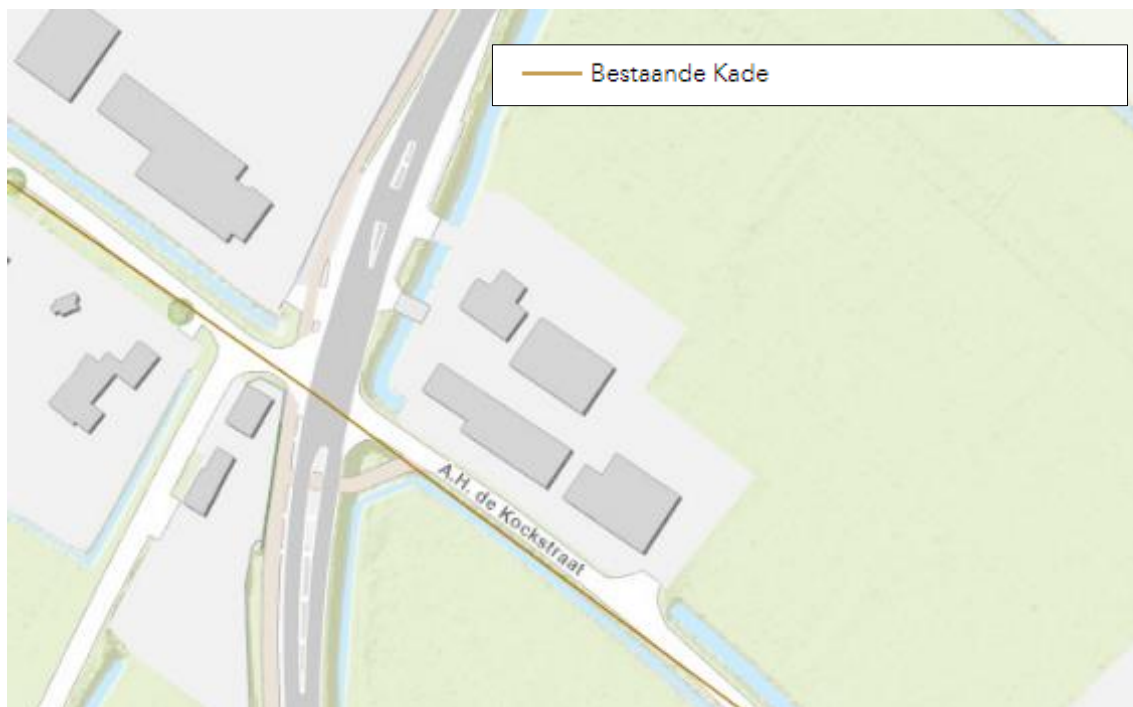
Toetsingskader archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die 1 juli 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied zijn afgebeeld op de 'cultuurhistorische waardenkaart' van de Provincie Gelderland. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1. Op deze uitsnede is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Wel is er in de omgeving van het plangebied een waardevol lijnelement aanwezig (bestaande kade). De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van dit lijnelement.

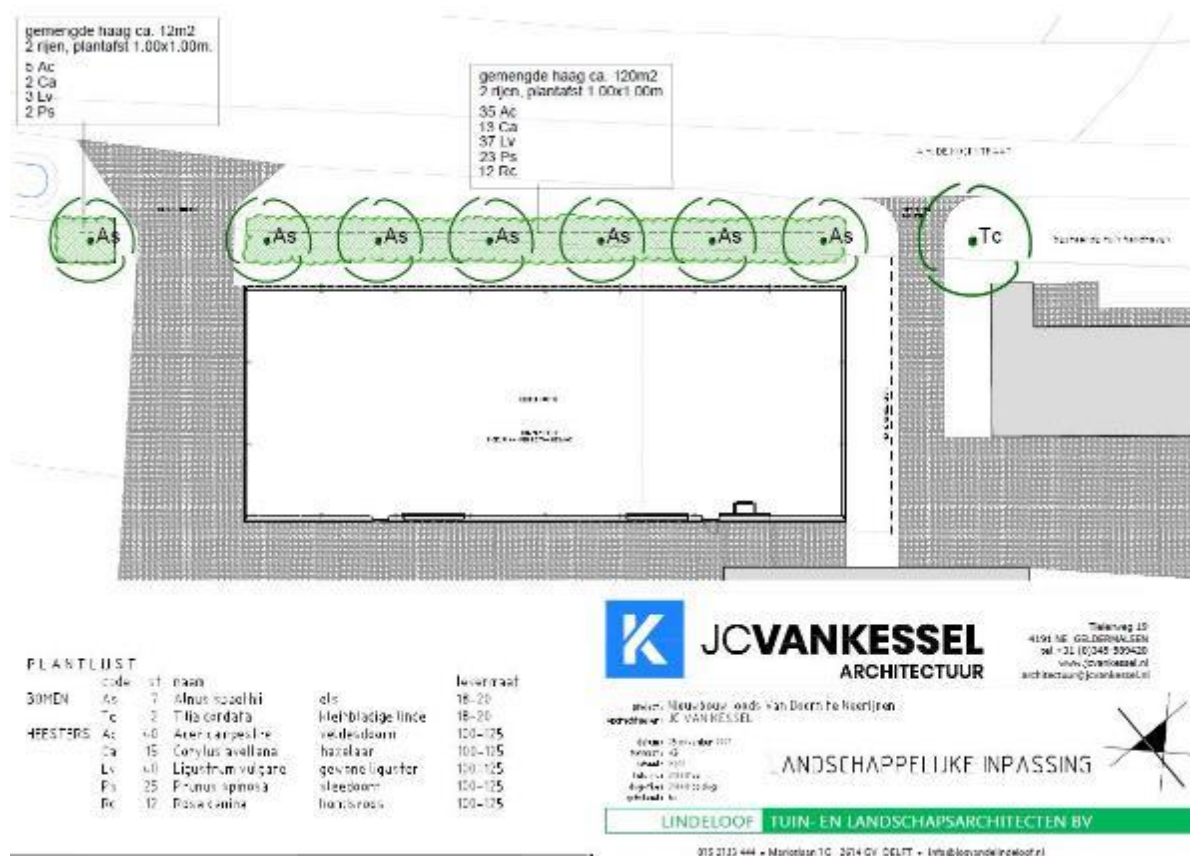


Figuur 4.1 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

Daarnaast is het plangebied ook gelegen in het 'rivierengebied'. Het rivierengebied wordt gekenmerkt door oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen en regelmatige stroomrugontginning op de hogere delen van de stroomrug. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt uitgesloten dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van het Rivierengebied.

Tot slot is het plangebied (op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017) gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeverwallen en stroomruggen. Ook voor de ligging binnen deze gebiedsaanduiding geldt dat gezien de aard en omvang van het plan geen doorwerking plaatsvindt naar de landschappelijke waarden van het gebied.

Er is een landschappelijke inpassing gemaakt. Deze inpassing heeft een positief effect op de in het gebied aanwezige cultuurhistorische/landschappelijke waarden. De landschappelijke inpassing is opgenomen als voorwaardelijke verplichting voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfspshal.



Figuur 4.2 Landschappelijke inpassing (zie ook de bijlage)

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

Doorwerking plangebied archeologie

Op het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Voor deze dubbelbestemming geldt dat bij bodemingrepen respectievelijk groter dan 250m² of dieper dan 50 cm of bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm de bodemwerkzaamheden onderzoekspliktig zijn. De werkzaamheden overschrijden deze grenzen en een archeologisch onderzoek is dus noodzakelijk.

Onderzoek

Voor onderhavig initiatief is een verkennend- en karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd voor de opstallen achter Steenweg Noord 2 en 4 in Neerijnen (gemeente West Betuwe).

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op en direct naast de stroomgordel van Meteren heeft het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd in de top van de oeverafzettingen. In het oosten kunnen in de diepere ondergrond nog resten aanwezig zijn uit het Neolithicum en Bronstijd op dieper gelegen oeverafzettingen van de Deil stroomgordel. De oeverafzettingen kunnen zijn afgedekt met een pakket komklei en het terrein is ca. 0,3 tot 0,6 m opgehoogd. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor bouwhistorische resten ouder dan 1936.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase. Tijdens het booronderzoek zijn de verwachte afzettingen aangetroffen. Tussen 1,2 en 2,1 m beneden maaiveld zijn oeverafzettingen van de Meteren stroomgordel waargenomen onder komafzettingen. Daaronder kwam beddingzand voor. In het oosten van het plangebied is in afwijking van de zanddieptekaart en stroomgordelkaart ook beddingzand aangetroffen met daarboven een laag siltarme klei met enige plantenresten. Gezien de diepteligging is het onduidelijk of dit een restgeul is van de Meteren stroomgordel of beddingzand van de Deil-stroomgordel met daarboven komklei van een stroomgordel.

Vanaf 1,6 à 1,8 m beneden maaiveld is in de top van de oeverafzettingen een verspoeld humeus niveau aangetroffen in het westen van het plangebied. Normaliter zou een dergelijke verspoelde laag in een afzonderlijke verkennende fase mogelijk al geen aanleiding zijn geweest tot de karterende fase. In de karterende fase is geen archeologische laag waargenomen, waardoor de archeologische verwachting voor de diepere afzettingen in het plangebied van een hoge naar lage archeologische verwachting kan worden bijgesteld.

De top van de komafzettingen zou op basis van verkennende fase normaliter ook geen aanleiding gevormd hebben voor het uitvoeren van een karterende fase, bovendien is de top van de komklei verploegd of verstoord door de aanleg van de bestrating. In de karterende fase zijn baksteenspikkels waargenomen en lokaal houtskoolspikkels in de top van deze afzettingen. Deze vormen geen concrete aanwijzing voor een vindplaats in het plangebied ouder dan de kadastrale minuut, aangezien deze insluitsels waarschijnlijk het gevolg zijn van het recente landgebruik. Het onderzoek geeft geen aanleiding om de lage verwachting voor huisplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bij te stellen.

Op basis van deze lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek en om de archeologische dubbelbestemming in het onderzochte gebied te laten vervallen. Het bevoegd gezag kan hiermee instemmen. Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk

gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht conform art. 5.10 Erfgoedwet. Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens dienen direct en zonder omhaal de provincie, als mogelijk eigenaar van de vondsten, en de lokale overheid, de betreffende gemeente, van de melding archeologische toevalsvondst op de hoogte gesteld te worden.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.3 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Nationaal Waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland: Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (inwerking getreden op 22 december 2021) gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het programma is in samenwerking met externe partners opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2019-2023 en visie 'Doelmatige en klimaatbestendige waterketen door gebalanceerde innovatie van de watertaken'

De gemeente West Betuwe heeft een Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2019-2023, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap en andere riviergemeentes. Hierbij hebben ze de volgende gezamenlijke visie opgesteld: 'Doelmatige en klimaatbestendige waterketen door gebalanceerde innovatie van de watertaken'. In dit beleid speelt duurzaam ontwikkelen een rol, zodat bij nieuwbouw wateroverlast kan worden vermeden. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse wil men 2 panden slopen voor een iets groter nieuw bedrijfspand. Rondom de bestaande panden is een klinkerverharding aanwezig. Deze verharding is door de ligging in het buitengebied reeds gescheiden waarbij het hemelwater op de nabijgelegen A-watergang aangesloten is. Ter plaatse is zover bekend geen wateroverlast bekend.

Het plangebied ligt op circa 3,0 m +NAP. Voor de ontwikkeling van het pand wordt voldaan aan voldoende drooglegging (minimaal 1,3 meter vanaf oppervlaktepeil). Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil zoals bestaand of circa 20 cm boven het maaiveld aangehouden te worden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het oppervlaktewater.

Bij de nieuwbouw zal net als bestaand een gescheiden stelsel aangelegd worden. De afvalwaterstroom naar het gemeentelijk rioolstelsel zal naar verwachting ongewijzigd blijven. Gezien de bestaande verharding ter plaatse en het bijkomend groen nabij de woning is sprake van een verhardingsafname.

Vanuit waterschap Rivierenland dient hiervoor derhalve geen watercompensatie gerealiseerd te worden. Het opgevangen hemelwater kan net als bestaand naar het nabijgelegen oppervlaktewater afstromen. Door gebruik te maken van nietuitloogbare bouwmaterialen en het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden blijft de waterkwaliteit van het watersysteem gewaarborgd.

De gemeente West Betuwe heeft een verordening vastgesteld ten behoeve van de afvoer hemel- en grondwater. Vanaf 19 mei 2021 dient hiermee bij planontwikkelingen binnen de gehele gemeente rekening gehouden te worden. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden wordt. De Verordening afvoer hemel- en grondwater maakt geen onderscheid tussen binnen en buiten de bebouwde kom. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:

- 20 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m² en als er reeds een compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap of
- 43,6 liter per m² verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m² of meer is.

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

De hemelwaterberging dient op eigen terrein aangebracht te worden, met de voorkeur voor hergebruik van het hemelwater (bijvoorbeeld voor toiletspoelingen). Andere oplossingen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een wadi, het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, vijver of een verdiept gedeelte in de tuin, groen/blauw dak etc. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande adviezen kan geconcludeerd worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Steenweg Noord 4 Neerijnen. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder beschreven.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het kader van dit bodemonderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 verricht. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Uit de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat er op de oostelijke loods (fruitbewaarplaats) een asbestverdachte golfplatendakbedekking aanwezig is. Deze is voorzien van een intacte gootconstructie. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in de bovengrond baksteenresten waargenomen. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem is derhalve als laag ingeschat maar kan echter niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om een verkennend asbest in bodemonderzoek uit te voeren na sloop van het pand om de aan/afwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met enkele zware metalen en enkele OCB's. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Het grondwater blijkt (zeer) licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw loods). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de Nota Bodembeheer regio Rivierenland en het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

In de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met bovenstaande adviezen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'².

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en is te typeren als rustig buitengebied (omgevingstype rustige woonwijk).

Doorwerking plangebied

De te herontwikkelen bedrijfshal heeft een bepaalde milieucategorie, op basis waarvan afstandsrichtlijnen gelden voor geur, stof, geluid en gevaar tot gevoelige bestemmingen. Het betreft hier een bedrijfshal ten behoeve van de fruitteelt. Op basis van deze functie gelden de volgende richtafstanden: 10 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar en 30 meter voor het aspect geluid.

De bedrijfshal zal op circa 20 meter komen te liggen van de woning Steenweg Noord 4, en op circa 11 meter van de woning aan de Steenweg Noord 2. Deze afstanden overschrijden de afstandsrichtlijnen voor geluid. Echter wordt de bedrijfshal verder van de woningen gerealiseerd dan momenteel het geval is. De te amoveren bedrijfshal is aanpandig aan de woning Steenweg Noord 2, en bevindt zich op 17 meter van de woning Steenweg Noord 4.

De afstand van de nieuwe bedrijfshal tot de woning Steenweg Noord 2 biedt tevens ruimte voor een nieuwe uitrit. Hierdoor wordt minder last ondervonden van kerende voertuigen op het perceel. Gezien deze nieuwe uitrit en bovenstaande toelichting dat de nieuwe bedrijfshal op een grotere afstand komt

² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

te liggen dan momenteel het geval is, wordt minder hinder verwacht van de bedrijfshal naar de woningen toe in de nieuwe situatie.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe bedrijfshal mogelijk. Het betreft hier geen geurgevoelig object (de bedrijfshal wordt niet verwarmd) en de Wet geurhinder en veehouderij is dan ook niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Doorwerking plangebied

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling bevat geen geluidgevoelige functies of daarmee gelijk te stellen functies. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen

belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt een nieuwe bedrijfshal opgericht ter plaatse van 3 te slopen bedrijfsgebouwen. Met deze ontwikkeling wordt een toename van 28 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Het doel van de beoogde ontwikkeling is niet de uitbreiding van het bedrijf, maar het optimaliseren en efficiënter maken van de bedrijfsvoering. Er zal dus geen sprake zijn van een toename aan verkeer. Derhalve zal het niet nodig zijn de NIBM toets te doorlopen om te bepalen wat de invloed van het initiatief op de luchtkwaliteit is.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of erin of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. In het kader van het Bevb dient beoordeeld te worden of het plangebied binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen ligt.

Doorwerking plangebied

De nieuwe bedrijfshal betreft een nieuw beperkt kwetsbaar object. Er is geïnventariseerd welke externe veiligheidsrisico's in de omgeving aanwezig zijn.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen in de nabijheid van het plangebied waarvan de risicocontour tot over het plangebied loopt.

Transport over weg, water en spoor

Op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied loopt de 'Betuweroute'. Vanwege het transport van zeer toxische gassen en zeer toxische vloeistoffen over deze spoorweg reikt het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) tot 4 kilometer vanaf deze spoorlijn. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied.

Spoorlijn Utrecht- Den Bosch

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht – Den Bosch.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied, op circa 446 meter ligt een hogedruk aardgasleiding (A-555). Deze aardgasleiding heeft een 100%-letaliteitsafstand van 190 meter en een 1%-letaliteitsafstand van 490 meter. Het plangebied ligt binnen de laatstgenoemde afstand. Hiertoe dient normaliter (voor de realisatie van beperkt kwetsbare objecten) een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Aangezien het aantal personen in het plangebied echter niet zal toenemen, zal het groepsrisico ook niet toenemen en heeft het geen meerwaarde een verantwoording van het groepsrisico te doorlopen.

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 825 meter ligt de aardgasleiding (W-531-06). Deze aardgasleiding heeft een 100%-letaliteitsafstand van 70 meter en een 1%-letaliteitsafstand van 140 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstanden.

Overwegingen

Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw kwetsbaar object opgericht, wel een beperkt kwetsbaar object. Echter zal het aantal personen binnen het plangebied niet toenemen door de ontwikkeling, en het groepsrisico zal dan ook niet toenemen. Verder is er, gezien de afstand van het plangebied tot de risicobronnen, geen aanleiding om te verwachten dat de Veiligheidsregio aanvullende maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid of bestrijdbaarheid aan bijvoorbeeld gebouwen zal verlangen. Hierdoor is er ook geen meerwaarde om een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico te doorlopen, inclusief advies van de Veiligheidsregio.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling wordt een beperkt kwetsbaar object opgericht binnen de invloedsgebieden van de aardgasleiding A-555, de Betuweroute en de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. Aangezien het aantal personen in het plangebied echter niet zal toenemen, zal het groepsrisico ook niet toenemen. Daarnaast wordt ook geen risicovolle inrichting opgericht.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Relevant zijn de effecten van het nieuwe bedrijf voor het verkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Met de beoogde ontwikkeling zal geen verschil optreden in de verkeersgeneratie. Wel wordt een extra ontsluiting aangelegd aan de A.H. de Kockstraat wat zorgt voor een veiligere verkeerssituatie ten opzichte van de huidige situatie. Met de toekomstig te ontwikkelen ontsluiting kan in- en uitgereden worden op de A.H. de Kockstraat in plaats van op de drukkere Steenweg Noord.

Parkeren

Ook de parkeersituatie zal niet wezenlijk veranderen. De ontwikkeling heeft niet tot doel het uitbreiden van de bedrijfsvoering, enkel het efficiënter maken. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zal echter worden nagegaan wat volgens de CROW-kencijfers aan parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. In een 'niet stedelijk' gebied in het buitengebied geldt een maximum van 2,6 parkeerplaatsen voor een arbeidsintensief bedrijf. De extra 28 m² bvo behoeven dus (afgerond) 1 extra parkeerplaats. Er is meer dan voldoende ruimte op het bedrijfsperceel voor het parkeren van de vrachtwagens, materieel en de personenauto's op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapport nodig.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- de toelichting;
- de regels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing, beschrijving en verantwoording van het plan. Daarnaast geeft de toelichting een verklaring van de in het plan opgenomen bestemmingen en regels.

De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan. De regels vormen de juridische bepalingen voor het gebruik van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden, de toegelaten bebouwing op deze gronden en het toegestane gebruik van (aanwezige of nog op te richten) bebouwing. De regels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De (digitale) grenzen van de bestemmingen en aanduidingen vormen in juridisch opzicht het werkingsgebied van de planregels.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke standaarden (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012) en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal ontsloten.

5.2 Toelichting op de regels

De indeling van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De inhoud van deze hoofdstukken wordt hierna toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn begrippen opgenomen, die in de planregels worden gehanteerd. Deze begrippen zijn gedefinieerd. Bij toetsing aan en toepassing van de planregels wordt van de in dit artikel toegekende betekenis uitgegaan. De begrippen zijn behulpzaam bij de uitleg van de regels.

Wijze van meten

In artikel 2 is aangegeven hoe de hoogte, oppervlakte en andere maten, die volgens de bouwregels van het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels behorende bij de op de verbeelding opgenomen per bestemming opgenomen. Deze bestemmingen worden kort toegelicht.

Agrarisch (artikel 3)

Het gehele plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, één bedrijfswoning en een aantal bijbehorende functies en voorzieningen, zoals parkeren, water en groen. Onder bepaalde voorwaarden zijn specifieke vormen van gebruik, zoals kleinschalig kamperen, toegestaan.

In het plangebied is tevens een bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat er bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In de bouwregels zijn voorschriften opgenomen over de toegestane hoogten. Verder zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming is een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van deze bevoegdheid een omgevingsvergunning verlenen voor de beschreven, doorgaans relatief kleinschalige afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels. Hierbij zijn de voorwaarden om deze bevoegdheden te kunnen toepassen, telkens aangegeven.

Waarde – Archeologie 2 en 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan, met het oog op het waarborgen van de archeologische belangen. Voor het bouwen of uitvoeren van andere grondwerkzaamheden groter dan respectievelijk 250 m² of 5.000 m² en een diepte van >0,30 meter, is een omgevingsvergunning op basis van een archeologisch onderzoek nodig. In voorkomende gevallen kunnen nadere voorwaarden aan de vergunning worden gesteld met het oog op eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemmingen kunnen worden verwijderd, als aangetoond is dat er geen kans op het aantreffen van archeologische waarden is.

Waterstaat – Beheerszone watergang

Een kleine strook van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de A-watergang parallel aan de Steenweg. Deze zone is bestemd als 'Waterstaat – Beheerszone Watergang'. Binnen deze

bestemming zijn de gronden primair bestemd voor het beheer en functioneren van de betreffende watergang. In de bestemming zijn beperkingen ten aanzien van het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen.

Langs de A.H. De Kockstraat (zuidzijde plangebied) is een A-watergang aanwezig welke voorzien is van een betonnen duiker (diameter 1 meter). De bestaande bebouwing valt deels binnen de beschermingszone van deze A-watergang. Bij het nieuwe pand wordt eenzelfde bouwlijn als bestaand aangehouden. Voor de nieuwbouw dient een watervergunning aangevraagd te worden. Gezien de aanwezige duiker en bestaande situatie vormt dit aspect geen belemmerende factor.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn overkoepelende regels opgenomen, die voor het plangebied gelden. Het gaat hier onder meer om algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor geringe afwijkingen of wijzigingen. Verder is in dit hoofdstuk het parkeren en laden en lossen geregeld. Deze regeling komt overeen met het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn twee artikelen opgenomen.

Overgangsrecht

Dit artikel bevat het wettelijk verplichte overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Dit is van toepassing indien er sprake is van bestaande bebouwing of bestaand gebruik dat afwijkt van de regels van het bestemmingsplan.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze het plan moet worden geciteerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gronden binnen het plangebied zijn op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan in eigendom van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten, zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Er zijn geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren. Daardoor geldt er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Afstemming omgeving

De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Steenweg Noord 4 in Neerijnen. Dit bedrijfsgebouw zal drie bestaande gebouwen vervangen aangezien deze een rommelig beeld vertonen. Met de directe burens Steenweg Noord 2 is contact geweest over het verwijderen van de inrit en zij zijn daarmee akkoord gegaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is reeds gedeeld met de Provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. De Provincie heeft aangegeven dat het plan niet van provinciaal belang is. Het Waterschap heeft enkele opmerkingen gedeeld die verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen.

Een ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in dit kader zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling inspreken.

