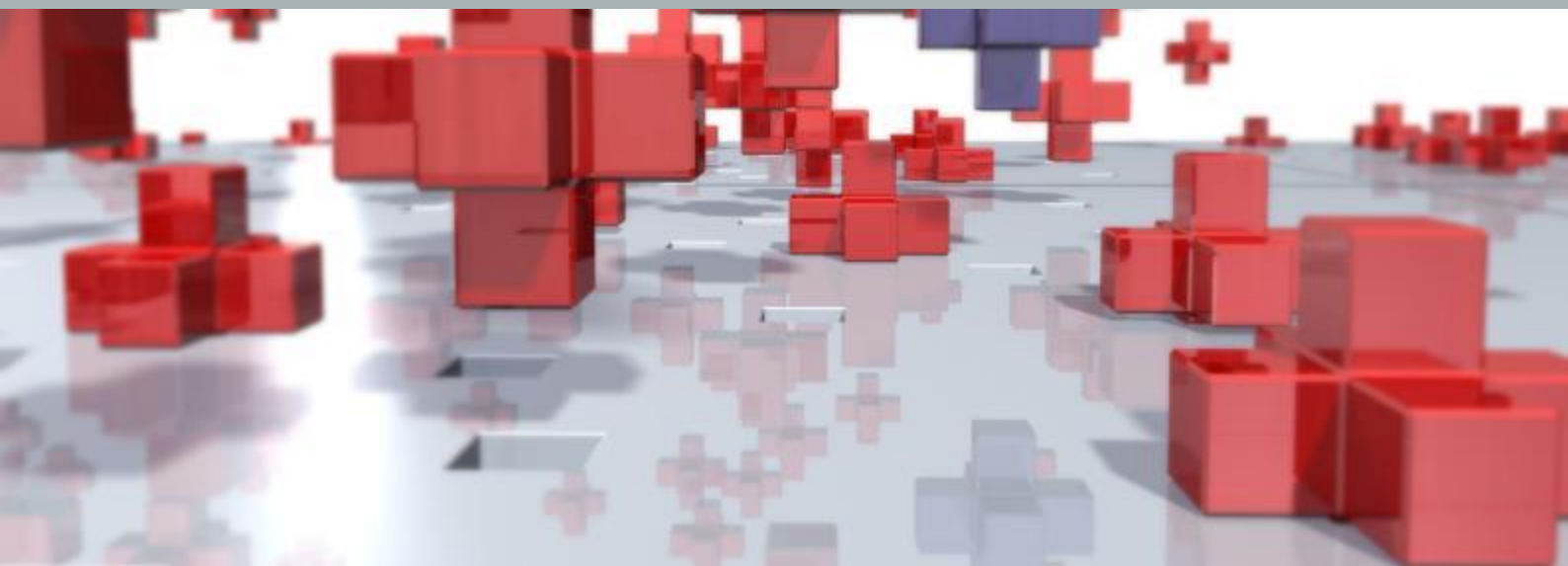


Wijzigingsplan Bommelsestraat 28, Ophemert
Gemeente West Betuwe
Vastgesteld



Wijzigingsplan Bommelsestraat 28, Ophemert

Gemeente West Betuwe

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05011_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1960.OPHbommelsestr28-VGS1
Datum:	11 juni 2024
Opdrachtgever:	Gemeente West Betuwe
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Concept:	17 februari 2022
Ontwerp:	27 november 2023
Vaststelling:	11 juni 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Vergroting van het agrarische bouwvlak op de locatie Bommelsestraat 28 te Ophemert

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

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4.OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.1.1 Toetsingskader	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	20
4.2 Geluid	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.2 Doorwerking plangebied	21
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.3.1 Toetsingskader	21
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	25
4.5 Geur agrarisch	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	26

4.5.3 Conclusie	26
4.6 Kabels en leidingen	26
4.7 Externe veiligheid	26
4.7.1 Toetsingskader	26
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Ecologie	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	31
4.8.3 Conclusie	32
4.9 Bodem	32
4.9.1 Toetsingskader	32
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Water	33
4.10.1 Toetsingskader	33
4.10.2 Doorwerking plangebied	33
4.10.3 Conclusie	34
4.11 Archeologie	34
4.11.1 Toetsingskader	34
4.11.2 Onderzoek	34
4.11.3 Conclusie	36
4.12 Cultuurhistorie	36
4.12.1 Toetsingskader	36
4.12.2 Onderzoek	36
4.12.3 Conclusie	37
4.13 Spuitzones	37
4.14 M.e.r.-plicht	38
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 39
5.1 Inleiding	39
5.2 Plansystematiek	39
5.3 Bestemmingen	41
 6. UITVOERBAARHEID	 43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	43
6.1.2 Kostenverhaal	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Natuurtoets
- Bijlage 2: Stikstofdepositie
- Bijlage 3: Waterparagraaf
- Bijlage 4: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Landbouwkundig advies

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Bommelsestraat 28 te Ophemert het agrarisch bouwvlak te vergroten, zodat er een uitbreiding van de huidige bebouwing gerealiseerd kan worden. De uitbreiding van de huidige bebouwing is voorzien aan de achterzijde. Momenteel is er ongeveer 52 hectare eigen fruit aanwezig. Dit wordt in eigen beheer gekoeld, gesorteerd en verpakt. Naast het eigen fruit wordt er ook voor ongeveer 32 hectare van aangesloten telers gekoeld, gesorteerd en verpakt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een uitbreiding van het koelgebouw, een laaddock, extra sorteerruimte en een machineberging.

De gewenste uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing, en daarmee het bouwvlak, past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' en 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. Het nieuwe bedrijfsgebouw past niet in de huidige bestemming (gecombineerd agrarisch en wonen). Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Bommelsestraat 28 ligt ten westen van de kern Ophemert, in het buitengebied van Neerijnen, gemeente West Betuwe. Rondom het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. Ook zijn er aangrenzend aan het plangebied enkele waterlopen aanwezig. De locatie staat kadastraal bekend als Ophemert, Sectie H, perceelnummers 527, 694 en 921. De ligging van het plangebied is op figuur 1.1 aangegeven.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel meerdere ruimtelijke plannen, namelijk:

- Buitengebied (vastgesteld op 18 februari 2016);
- Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (vastgesteld op 6 december 2018).

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van toepassing. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht. Voor het vigerende paraplubestemmingsplan ter plaatse geldt dat uitsluitend het aspect parkeren is aangevuld.

Op basis van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' geldt op de locatie de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' in beide bestemmingsplannen opgenomen. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug' opgenomen. Het uitbreiden van de bebouwing buiten het bouwvlak is op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is voor dit plandeel dan ook noodzakelijk.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (ligging plangebied indicatief weergegeven)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Bommelsestraat 28 te Ophemert. De Bommelsestraat vormt de verbindingsweg tussen de kernen Ophemert en Opijnen. Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden aan de noord-, oost- en westzijde. Ten zuiden is de Bommelsestraat gelegen. Aan de oostzijde en de noordwestzijde zijn enkele watergangen gelegen.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit verhard gebied. Aan de zijde van de Bommelsestraat is voorzien in een brede oprit en verharding ten behoeve van het manoeuvreren van vrachtverkeer. Na de verharding begint de bedrijfsbebouwing. De bebouwing bestaat uit verschillende tegen elkaar geplaatste schuren. Rondom het plangebied zijn voornamelijk agrarische onverharde gronden gelegen. Aan de zijde van de Bommelsestraat is eveneens nog een bedrijfswoning gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele woningen gelegen.

Het plangebied heeft een omvang van circa 17.505 m². De begrenzing van het plangebied is op figuur 3 zichtbaar. Hierop is ook de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar.



Figuur 3 Huidige situatie plangebied

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing uit te breiden met een koelgebouw, laaddock, extra sorteerruimte en machineberging. De totale afmeting van de fruitloodsen is momenteel circa 125 x 70 meter. Door de nieuwbouw wordt dit vergroot met een koelgebouw van ca. 85 x 35 meter achter aan het bedrijf en een aangebouwde machineberging van 15 x 30 meter aan de noordoostzijde van het bedrijf. Totaal ongeveer 3.500 m². Voor, achter en naast de loodsen is erfverharding aanwezig voor het manoeuvreren van vrachtwagens. Fust, machines en overig materieel wordt grotendeels opgeslagen binnen het bedrijf.

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk dat het huidige bouwvlak wordt vergroot. Door de uitbreiding van de huidige bebouwing zal een deel van de agrarische gronden worden bebouwd. In de toekomstige situatie kan er na de uitbreiding maximaal 17.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig zijn binnen het plangebied. Dit betekent een toename van circa 6.500 m² aan bedrijfsbebouwing. Er zijn concrete plannen voor ongeveer 3.500 m² nieuwe bebouwing. Voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing kunnen de bestaande bouwregels van een maximale goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter worden gehandhaafd.



Figuur 4 Toekomstige situatie plangebied

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plan heeft gezien de beperkte schaalgrootte en de aard van de ontwikkeling geen nationale belangen en is te kleinschalig om de benoemde nationale belangen te realiseren. Op enkele doelstellingen, waaronder het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de behoefte en het streven naar een duurzame en circulaire economie, speelt het initiatief in.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels opgevolgd door de NOVI) die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Gelet op het ontbreken van nationale belangen die met het plan gemoeid zijn, kan een nadere toetsing aan het Barro achterwege blijven.

3.1.2 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

Door de omvang van het ruimtelijk initiatief kan dit niet worden beschouwd als zijnde een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. 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 en milieuhygienische waarden binnen en rondom het plangebied. 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 van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. 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 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,

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).

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 voor het uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de huidige bedrijfsbebouwing past in deze provinciale beleidsdoelen, omdat deze gericht is op versterking van een onderdeel van de agrarische sector door het optimaliseren van de bedrijfsvoering. Het beoogde initiatief is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening provincie Gelderland (hierna: de omgevingsverordening of verordening) is in werking getreden van 2 januari 2024.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op 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 provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Het plangebied behoort conform de verordening tot het landelijk gebied en glastuinbouw. In het plangebied zijn geen specifieke aanduidingen van toepassing. Het planvoornemen voorziet niet in de uitbreiding of oprichting van een glastuinbouwbedrijf maar in de uitbreiding van een reeds bestaand agrarisch bedrijf.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie West Betuwe

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 22 februari 2022. De Omgevingsvisie beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 en biedt een kader voor toekomstige initiatieven. In paragraaf 3.5 worden de ambities voor de landbouw verwoord:

- Als West Betuwe blijven we ons ontwikkelen als dé fruitgemeente van Nederland. We zoeken daarbij naar een gezonde balans in het bieden van ruimte voor uitbreiding, schaalvergroting, teeltondersteunende voorzieningen en het versterken van ons landschap, bescherming van de cultuurhistorie, de natuur en de gezondheid van onze inwoners.
- We zetten als gemeente West Betuwe in op het benutten van koppelkansen in kringlooplandbouw en ondersteunen innovatieve agrariërs hierin: klimaatadaptatie (waterberging), maatregelen voor een gezonde bodem, telen onder zonnepanelen, behoud landschappelijke kwaliteit, natuurbeheer en het bevorderen van biodiversiteit.

- Bij (nieuwe) agrarische ontwikkelingen in West Betuwe zal de gemeente kringloop landbouw stimuleren en ondersteunen.
- Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) bekijken we met eigenaar en omgeving naar alternatieven bij het landschap passende invulling voor het vastgoed zoals recreatie, wonen, zorg etc..

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de uitbreiding van de bebouwing van een reeds bestaand fruitteeltbedrijf. De uitbreiding is noodzakelijk doordat er momenteel ongeveer 52 hectare eigen fruit in eigen beheer gekoeld, gesorteerd en verpakt. Naast het eigen fruit wordt er ook voor ongeveer 32 hectare van aangesloten telers gekoeld, gesorteerd en verpakt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een uitbreiding van het koelgebouw, een laaddock, extra sorteerruimte en een machineberging ten behoeve van de optimalisatie van de bedrijfsvoering ter plaatse. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast zodat de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied wordt geborgd en waar mogelijk versterkt. Hierdoor is het planvoornemen in lijn met de ambities zoals gesteld in de Omgevingsvisie West Betuwe.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017

In het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017”. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Neerijnen op 6 juli 2017. Dit plan vormt een herziening op het moederplan “Buitengebied”, waarbij in de vorm van een veegplan verschillende aanpassingen worden meegenomen. De gebiedsvisie van het buitengebied, de doelen en uitgangspunten in de toelichting van het bestemmingsplan richten zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om de kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water). Dit plan sluit verder aan bij de strategische visie / structuurvisie van de gemeente Neerijnen. De structuurvisie richt zich meer specifiek op het versterken van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de: uiterwaarden langs de Waal, oeverwallen/stroomruggen en de komgebieden. Ten aanzien van de landbouw is de volgende subdoelstelling opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan: behoud en waar mogelijk versterking van de agrarische bedrijvigheid met aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezige landbouw (bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling). De beleidsmatige aandachtspunten in het bestemmingsplan die van belang zijn. Het gaat bij bedrijfsontwikkeling specifiek over een goede afstemming op ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling / landschapsversterking, een doorwerking van beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie en borgen van water.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied indicatief weergegeven)

Hieruit valt op te maken dat de voorgenomen ontwikkeling gelegen is in de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn er op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Echter, de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (en uitbreiding van het bouwvlak) zijn enkel voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' geldt dat er een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht wanneer er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden bij een oppervlak vanaf 10.000 m². De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van circa 6.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied zijn onder andere de regels uit artikel 3 van toepassing. In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak voor een agrarisch perceel (zie art. 3.7.2). Voor de wijzigingsbevoegdheid dient voldaan te worden aan enkele voorwaarden. Navolgend worden de wijzigingsvoorwaarden nader uiteengezet en vindt er eveneens een toets plaats aan de wijzigingsvoorwaarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- b. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.
- c. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.
- d. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 5 ha, waarvan maximaal 4 ha netto glas voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw' een vergroting van meer dan 5 ha is toegestaan, mits:
 1. wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
 2. verplaatsing naar een concentratiegebied of regionaal cluster bedrijfseconomisch niet mogelijk is;
 3. rekening gehouden wordt met aanwezige gebiedskwaliteiten.
- e. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- f. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- h. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- j. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

Toetsing wijzigingsvoorwaarden

- a. *Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:*
1. *een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;*
 2. *bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;*
 3. *bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;*
 4. *een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.*

De uitbreiding van het bouwvlak betreft een oppervlak van circa 6.500 m². Door deze toename wordt het bouwvlak vergroot naar een oppervlak van 17.505 m² (1,75 hectare). Dit houdt in dat de uitbreiding beneden de gestelde grenswaarde blijft.

Indien de voorgenomen ontwikkeling wordt gezien als een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn artikelen b, c, d en e niet van toepassing.

- f. *De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.*

Er is advies gevraagd aan de S/A/A/B. Het advies is als bijlage bijgevoegd. De S/A/A/B heeft in een eerder advies gesteld dat de realisatie van koelcellen ter plaatse van de toen voorziene ruimte voor een nieuw sorteercentrum en werktuigenberging, mede ter vervanging van de verouderde koelcellen als noodzakelijk worden gezien. De totale koelcapaciteit bleef hiermee voldoende voor de koeling van het eigen fruit en dat van gelieerde fruittelers. Het merendeel van het gekoelde en verhandelde fruit betreft eigen teelt. Nu genoemde ruimte gereserveerd blijft voor fustopslag en een tweede sorteerlijn, dient elders ruimte te worden gereserveerd voor de benodigde koeling. Dit ook ter vervanging van verouderde cellen. Daarbij is door de gestegen teelt van met name peren en daarmee gestegen productie per hectare zal zeker circa 1,6 miljoen meer ULO-koeling benodigd de komende jaren. Alles overwegende stelt de S/A/A/B dat op de locatie Bommelsestraat 28 te Ophemert sprake is van een ruim volwaardig agrarisch bedrijf. De oprichting van een extra fruitloods en de daarvoor benodigde vergroting van het bouwperceel kan uit landbouwkundig oogpunt als noodzakelijk worden geacht voor een doelmatige toekomstgerichte bedrijfsvoering.

- g. *De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.*

De vergroting van het bouwvlak vindt plaats aan de noordzijde en oostzijde van het bestaande bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan deze wijzigingsvoorwaarde.

- h. *De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn*

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De milieueffecten worden in hoofdstuk 4 beschreven.

- i. *De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor beperkingen bij omliggende bedrijven. Dit aspect wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

j. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een landschappelijk Inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in de bijlage van voorliggend wijzigingsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk legt op de omgeving. Daarnaast dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de verkeersgeneratie, die nieuwe initiatieven met zich meebrengen en de wijze waarop het verkeer wordt afgewikkeld.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal leiden tot slechts een geringe toename van de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW kengetallen². Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' met de ligging 'buitengebied'. Er is, worstcase, uitgegaan van de maximale normen en bedraagt 5,7 per 100 m². Op basis van de normen zal de beoogde uitbreiding 370,5 (5,7 x 65) motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag. Echter betreft dit een overschatting van het daadwerkelijke aantal extra motorvoertuigbewegingen doordat de voorgenomen ontwikkeling er slechts voor zorgt dat de bedrijfsvoering ter plaatse wordt geoptimaliseerd.

Derhalve is er een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied. Middels een worst-case benadering wordt uitgegaan van 10 extra werknemers waarbij iedere werknemer met eigen vervoer komt. Uitgaande van een 5-daagse werkweek wordt een verkeerstoename van 400 verkeersbewegingen per maand verwacht ten opzichte van de huidige bedrijfssituatie. Per etmaal betekent dit een verkeersgeneratie van 20 mvt/etmaal in totaal. Daarnaast is aangegeven dat er gemiddeld 4 vrachtwagens/etmaal komen laden en/of lossen. Dit resulteert in 8 vrachtverkeersbewegingen per etmaal in totaal. Twee maanden in het jaar is het door het seizoensgebonden werk slechts beperkt drukker. De geplande uitbreiding zal netto een minimaal effect hebben op toename van het vrachtverkeer aangezien de toevoer van fruit van buiten de eigen regio afneemt door extra koelruimte. Voor de uitbreiding wordt verondersteld dat dit gepaard gaat met een stijging van 4 vrachtwagens per werkdag. Dit komt neer op 8 mvt/etmaal ten aanzien van vrachtverkeer.

Er treedt geen verandering op aan de ontsluiting van het plangebied. De ontsluiting zal plaats vinden via de Bommelsestraat. Gezien de geringe te verwachten stijging in het aantal verkeersbewegingen kan worden verondersteld dat de omliggende wegenstuur de toename in het aantal verkeersbewegingen goed kan verwerken.

² CROW-Publicatie 381, december 2018.

Parkeren

Met de uitbreiding wordt beoogd de huidige bedrijfsvoering te optimaliseren en efficiënter in te richten. Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd, zodat alle motorvoertuigen van werknemers, bezoekers, leveranciers etc. op het eigenterrein kunnen parkeren. Het perceel wordt zodanig ingericht dat alle verkeer het terrein vooruitrijdend kan verlaten.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	500 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Situatie	Maximale ontheffings-waarde	Artikel
Stedelijk gebied - Nieuwe woningen - Vervangende nieuwbouw	63 dB 68 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied - Nieuwe woningen - Agrarische bedrijfsbebouwing - Vervangende nieuwbouw - Vervangende nieuwbouw* binnen een zone van een autoweg of autosnelweg	53 dB 58 dB 58 dB 63 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh Artikel 83, lid 4 Wgh Artikel 83, lid 7 Wgh Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het uitbreiden van reeds bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bommelsestraat 28 te Ophemert. 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.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt bestaande bedrijfsbebouwing uitgebreid. Met deze ontwikkeling wordt een toename van circa 6.500 m² extra aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Het doel van de beoogde ontwikkeling is het optimaliseren en efficiënter maken van de bedrijfsvoering. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 is er slechts een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten (circa 20 mvt/etmaal personenvervoer en 8 mvt/etmaal vrachtverkeer). Derhalve zal het niet nodig zijn de NIBM toets te doorlopen om te bepalen wat de invloed van het initiatief op de luchtkwaliteit is. Voor de volledigheid is voorliggend initiatief wel getoetst aan de NIBM-tool en de NSL-monitoringstool waarbij echter, worstcase, is uitgegaan van de berekende verkeersgeneratie op basis van de CROW kengetallen.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 20 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 40%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2023 (worst-case scenario), zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7 NIBM-toets

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,06 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,01 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 21.3 µg/m³ en voor PM₁₀ 16.5 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 9.2 µg/m³.

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	1155098	15.6	16.0	6.0	9.0	2020
Rekenpunt	15559436	15.6	16.0	6.0	9.0	2020
Rekenpunt	696724	21.3	16.5	6.0	9.2	2020
Rekenpunt	691503	18.5	16.2	6.0	9.1	2020

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 21.4 µg/m³ en 16.5 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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 te worden gehouden met milieuzonering om 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.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Invloed omgeving op initiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen, waarvan de hindercontouren in onderstaande tabel zijn weergegeven. De maximale richtafstanden zijn gebaseerd op de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het bedrijf voor (dynamische) opslag materiaal en materieel wegmarkeringsbedrijf, het stukadoorbedrijf en de handelsonderneming reinigingsmachines werden niet als zodanig genoemd in de VNG brochure. Deze bedrijven zijn gelijkgesteld aan respectievelijk 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)', 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.' en 'Groothandel in machines en apparaten (overige)'.

Soort bedrijf	Milieucat.	Maximale richtafstand	Werkelijke afstand
Bommelsestraat 63 (autobedrijf en tankstation met lpg)	3.1	50 m	Circa 980 m
Uilenburgstraat 31 (fruit- en koelbedrijf)	3.1	50 m	Circa 780 m
Bommelsestraat 67 (evenementenbureau en opslag)	2	30 m	Circa 1.150 m
De Geer 13 (Autobedrijf)	2 (planologische 3.1 toegestaan, 50 m)	30 m (planologisch 50 m)	Circa 650 meter

Invloed initiatief op omgeving

De uit te breiden bedrijfsbebouwing 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:

- Geur: 10 meter;
- Stof: 10 meter;
- Gevaar: 10 meter;

- Geluid: 30 meter.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal op circa 70 meter afstand van het bouwvlak van de woning aan de Bommelsestraat 4 en op circa 100 meter komen te liggen van de woonbestemming aan de Bommelsestraat 6 en 32. Deze afstanden overschrijden geen van de afstandsrichtlijnen. Daarnaast wordt de uitbreiding voorzien op een afstand die meer bedraagt dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Stiltegebied

De Wet milieubeheer bepaalt dat in de provinciale milieuverordening (die is opgenomen in deze Omgevingsverordening) regels worden opgenomen om geluidhinder te voorkomen of te beperken in bij de verordening aangewezen gebieden (Wet milieubeheer artikel 1.2, tweede lid onder b). De grenzen van deze zogeheten Stiltegebieden zijn op perceelsniveau aangegeven op de kaart Regels Veilige Leefomgeving van de Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerd februari 2022). Deze kaart maakt deel uit van deze verordening en is juridisch bindend. Afdeling 3.4 bevat de regels die in de Stiltegebieden van toepassing zijn. Gedragingen die het stille karakter van het gebied verstoren, zijn verboden (artikel 3.58 en 3.59). Het gaat hierbij om:

- Toestellen: Het is verboden een toestel te gebruiken dat het ervaren van de natuurlijke geluiden kan verstoren.
- Terreinrijden: Het is verboden zich met een motorvoertuig of bromfiets te bevinden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen.

Het deel van plangebied waar de voorgenomen uitbreiding van de agrarische bebouwing is voorzien is gelegen in een stiltegebied. Voorgaand is beschreven dat er voldaan wordt aan de richtafstanden zoals deze zijn opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze publicatie gaat echter uit van een richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustig buitengebied op een gegeven afstand in relatie tot de zwaarte van een bedrijfscategorie. Hierbij mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan 45 dB(A). Echter, in een stiltegebied gelden normaliter een richtwaarde van 40 dB(A). Het is echter onduidelijk welke geluidnorm in het stiltegebied geldt waar de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Gedragingen die het stille karakter van het gebied verstoren zijn verboden.

4.4.3 Conclusie

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is voldoende gegarandeerd en de planontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor de omliggende functies. Doordat het plangebied gelegen is in een stiltegebied geldt een lagere geluidnorm. Gedragingen die het stille karakter van het gebied verstoren zijn verboden. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal advies worden gevraagd aan de provincie Gelderland. Mogelijk is een omgevingsvergunning benodigd van de provincie Gelderland.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

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.

4.5.2 Onderzoek

Het plan maakt geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk, daar de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling slechts voorziet in het uitbreiden van de bestaande bedrijfsbebouwing. De Wet geurhinder en veehouderij is dan ook niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder levert geen belemmering op.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt

een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het

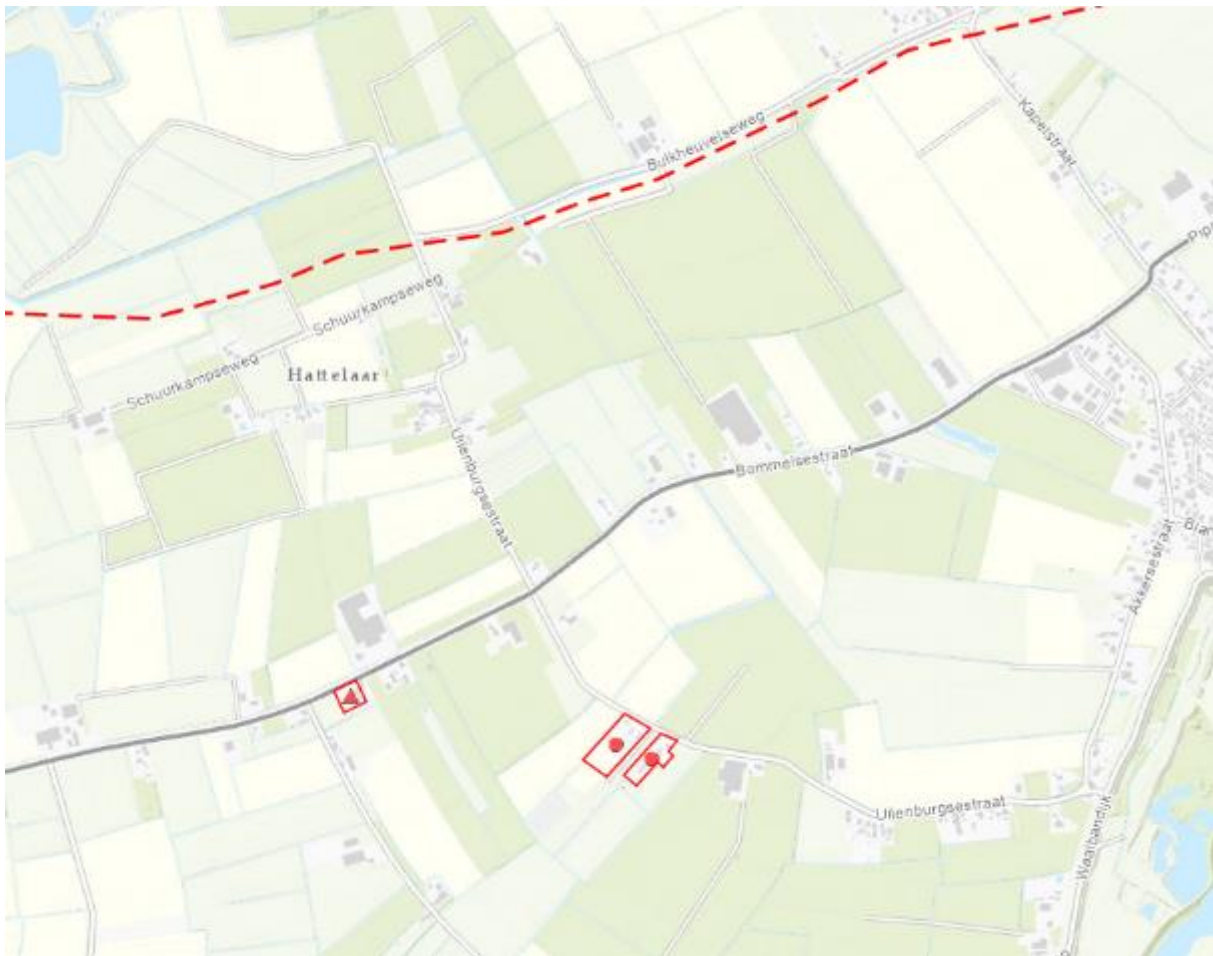
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.7.2 Onderzoek

Met het plan worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening vindt er navolgend een toetsing plaats ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Risicokaart waarop de nabijgelegen risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen gelegen zijn.



Figuur 8 uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende drie risicovolle inrichtingen gelegen:

- Bommelsestraat 63: Tankstation met LPG, gelegen op circa 1.000 meter;
- Uilenburgsestraat 31a: Propaantank, gelegen op circa 700 meter;
- Uilenburgsestraat 31b: Propaantank, gelegen op circa 740 meter.

Gezien de dermate grote afstand tussen het plangebied en de risicovolle inrichtingen kan worden verondersteld dat de ligging van de risicovolle inrichtingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Risicovolle transportroutes

Op basis van de uitsnede van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle transportroutes gelegen zijn in de omgeving van het plangebied. Echter is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wel gelegen binnen het toxische invloedsgebied (op een afstand van ruim 3.400 meter) van de Betuweroute. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar is niet gelegen over het plangebied. De veiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeven niet kwantitatief inzichtelijke gemaakt te worden. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en het gegeven dat in de Omgevingswet een afkapgrens van het gifwolkaandachtsgebied wordt gehanteerd van 1.500 meter is ervoor gekozen geen akkoord van de VRGZ te vragen en de verantwoording van het groepsrisico achterwege te laten.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is een buisleidingen gelegen. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ is niet gelegen buiten de buisleiding. Onderstaande tabel geeft de letaliteitsafstanden en werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleidingen weer. Hieruit valt op te maken dat het plangebied gelegen is buiten de 100% - letaliteitsafstand, maar binnen de 1% - letaliteitsafstand van de buisleiding. Het plan heeft echter geen betrekking op de ontwikkeling van een nieuw beperkt kwetsbaar object. Het betreft de uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object. Op grond daarvan is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Buisleiding	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	100% - letaliteitsafstand (in m.)	1% - letaliteitsafstand (in m.)	Werkelijke afstand (in m.)
A-555	42	66.2	200	520	Circa 480

Verantwoording groepsrisico

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 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. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie. Relevant hierbij is 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

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, waarvan de ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren uitbreiding van het bedrijfsgebouw voldoet aan deze voorwaarden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuwe-lijn. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

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. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming 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 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, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een natuurtoets⁴ opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone ligt. Gezien de ingreep een aanbouw aan een bestaand object en de afstand is het uit te sluiten dat er een negatief effect optreedt ten aanzien van de beschermde gebieden. Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het dichtstbijzijnde N2000 gebied op een kilometer afstand van het plangebied ligt. Het betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de ingreep een aanbouw aan een bestaand object en de afstand is het uit te sluiten dat er een negatief effect optreedt ten aanzien van de beschermde gebieden.

Stikstofdepositie

Ook is er een stikstofdepositieberekening opgesteld doordat het plangebied gelegen is op circa 1 kilometer van een Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Uit de berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hierdoor kan worden gesteld dat er geen sprake is van significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Dit houdt in dat voor deze activiteit geen vergunningsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Als extra waarborg is als strijdig gebruik van de bestemming agrarisch een toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar op voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie

⁴ Vos Nnatuurbeheer, *Natuurtoets perceel aan de Bommelsestraat 28 te Ophemert*, versie 0.1 concept, d.d. 1 februari 2022

op het moment van inwerkingtreding van het plan uitsluitend binnen de geografische begrenzing van het plan in de regels opgenomen.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komen geen beschermde soorten voor als marterachtigen. Het deel waar de ingreep plaats vindt bestaat uit een puinverharding tegen een boomgaard aan. Het is onlogisch dat zich hier beschermde soorten ophouden. Er zijn geen sporen gevonden in de vorm van ontlasting of prooi-resten. Daarnaast is de loods hermetisch afgesloten en zijn er geen gaten of kieren in de muren of damwanden aangetroffen.

Binnen het plangebied is het mogelijk dat er beschermde soorten als de gewone, kleine en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en de rosse vleermuis voorkomen. Het plangebied waar de ingreep plaats gaat vinden is mogelijk geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er staan geen bomen binnen het plangebied waar vleermuizen in kunnen verblijven. De huidige fruitloods is niet geschikt voor bewoning door vleermuizen. Deze bestaat uit stalen panelen met een hoge borstwering van bakstenen. In de muren zijn geen open stootvoegen aanwezig en tevens zitten er geen kieren tussen de stalen panelen en de bakstenen muren. Het plangebied is geschikt als mogelijk foerageergebied voor de gewone/kleine/ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het is echter geen essentieel foerageergebied vanwege het ontbreken van groen in de vorm van bomen.

Daarnaast is het plangebied niet geschikt voor het voorkomen van algemene broedvogels, beschermde flora, beschermde amfibieën, reptielen en vissen, libellen en dagvlinders en overige ongewervelden.

4.8.3 Conclusie

Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat er geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden naar beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

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.

4.9.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft het uitbreiden van bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeven van het optimaliseren en efficiënter inrichten van de bedrijfsvoering ter plaatse van het plangebied. Er wordt derhalve geen gevoelige functie opgericht binnen het plangebied. Daarnaast is het plangebied door de jaren heen uitsluitend in gebruik geweest ten behoeve van agrarische doeleinden. Gezien het agrarische grondgebruik van het plangebied over de afgelopen jaren kan worden verondersteld dat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor mogelijke grondvervuiling heeft plaatsgevonden. Het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

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. De Waterwet verplicht waterschappen als beheerder van de regionale wateren een waterbeheerplan op te stellen voor hun beheergebied. Hierin concretiseert het waterschap het provinciale waterbeleid. In het waterbeheerplan staan de maatregelen om de gestelde beleidsdoelen te halen. Om die reden dienen plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen door het waterschap beoordeeld en goedgekeurd te worden. Het indienen van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gedaan door middel van een watertoets. De watertoets is een samenwerkingsproces van gemeente en waterschap. Het doel is om elkaar vroegtijdig te informeren en waterhuishoudkundige aspecten vanaf de start van ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen. De nieuwe ontwikkeling aan de Bommelsestraat 28 te Ophemert ligt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland. Op deze ontwikkeling zijn daarom de beleidsregels en keur van waterschap Rivierenland (WSRL) van toepassing.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een waterparagraaf opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend wijzigingsplan.

In de huidige situatie is het bouwvlak 11.062 m² groot, het gewenste bouwvlak in de toekomstige situatie bedraagt 17.505 m². Het bouwvlak zal daarmee met 6.443 m² toenemen. Op grond van de keur van waterschap Rivierenland (artikel 3.4) is het niet toegestaan om zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen. De negatieve effecten die de aanleg van nieuw verhard oppervlak heeft op het watersysteem dienen gecompenseerd te worden. De voorgenomen toename in verharding zal worden gecompenseerd door middel van de aanleg van nieuw open water. De compensatie eis die waterschap Rivierenland hierbij stelt bedraagt 436 m³/ha verhard oppervlak. De resulterende bergingsopgave is berekend en weergegeven in navolgende tabel.

Onderdeel	Hoeveelheid
Toename verhard oppervlak (m ²)	6.443
Bergingseis (m ³ /ha)	436
Bergingsopgave (m ³)	281

Ten oosten van deze nieuwe ontwikkeling wordt 1.427 m² nieuw open water aangelegd door middel van het verbreden van bestaande watergangen. Dit staat gelijk aan 428 m³ berging. De aanleg van het nieuwe open water zorgt ervoor dat er ruim voldoende bergingscapaciteit ontstaat ter compensatie van de nieuwe ontwikkeling. Na compensatie van de nieuwe ontwikkeling blijft er nog 147 m³ berging over die in de toekomst ingezet kan worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

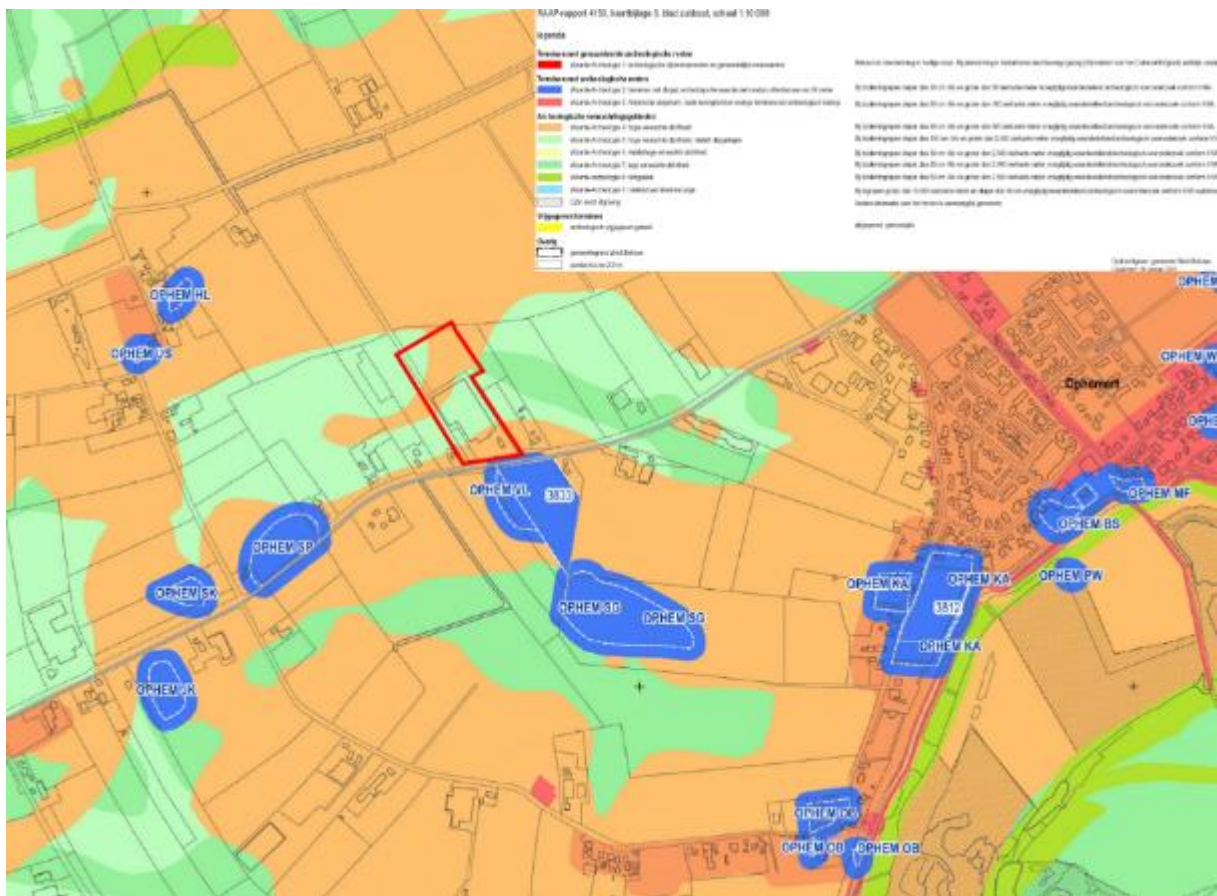
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart (september 2021).



Figuur 9 Uitsnede archeologische beleidskaart (2021), plangebied rood omlijnd

In het plangebied zijn archeologische dubbelbestemmingen van toepassing, te weten:

- 'Waarde – Archeologie 4' (500 m², 30 cm-mv);
- 'Waarde – Archeologie 5' (2.500 m², 150 cm-mv);
- 'Waarde – Archeologie 7' (5.000 m², 30 cm-mv).

De uitbreiding van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedraagt 6.500 m². Hierdoor wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak.

Gezien het binnen het onderzoeksgebied volledig ontbreken van bewoonbare afzettingen en van bodemverschijnselen die op bewoning in of nabij het onderzoeksgebied zouden kunnen wijzen, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Niettemin blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, zijn de gronden ter plaatse van het onderzoeksgebied vrijgegeven. In het wijzigingsplan is voor deze gronden niet langer een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op de overige gronden worden de archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd (overeenkomstig het (ontwerp) 'Veegplan Archeologie West Betuwe').

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

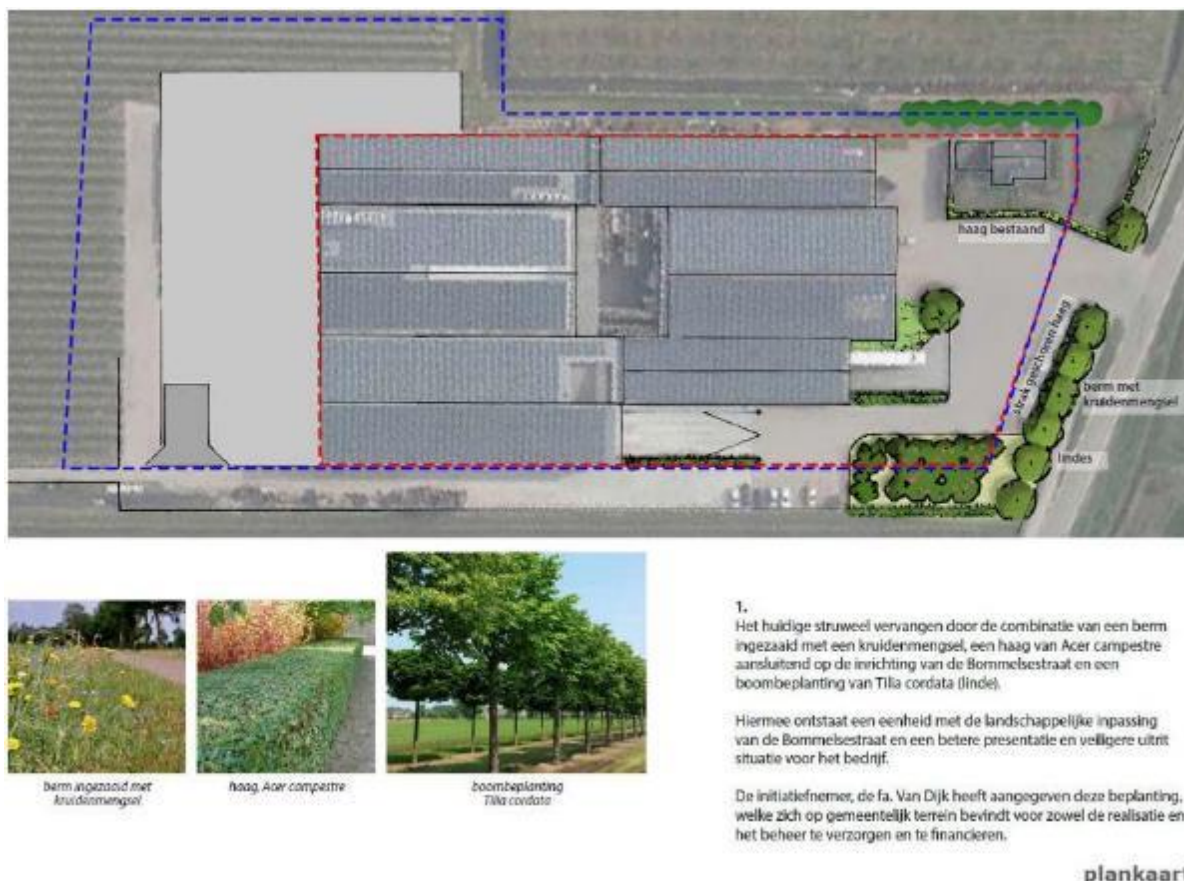
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische elementen in of nabij het plangebied. Het plangebied behoort tot de gebiedscategorie 'oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen. Ten westen is een cultuurhistorische waterloop gelegen, de Lange Maatsche Sloot. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft echter geen negatieve effecten op de Lange Maatsche Sloot.

Er is een landschappelijke inpassing opgesteld. De huidige bedrijfsbebouwing wordt voor het merendeel opgenomen in de boomgaard van het landschap, wat een typerend en passend beeld is van het Betuwse landschap. In de landschappelijke inpassing wordt voorgesteld het huidige struweel te vervangen door de combinatie van een berm ingezaaid met een kruidenmengsel, een haag van *Acer campestre* aansluitend op de inrichting van de Bommelsestraat en een boombeplanting van *Tilia cordata* (linde). Hiermee ontstaat een eenheid met de landschappelijke inpassing van de Bommelsestraat en een betere presentatie en veiligere uitrit situatie voor het bedrijf.



Figuur 10 Landschappelijke inpassing (zie ook in de bijlage)

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.13 Spuitzones

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing. De uitbreiding zorgt er voor dat een deel van de bestaande fruitgaard wordt verwijderd. De voorgenomen ontwikkeling zorgt daarmee niet voor een ontwikkeling waarbij het oppervlak van een boomgaard, danwel fruitgaard wordt vergroot. Het aspect spuitzones zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'spuitzones' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 M.e.r.-plicht

Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage C of D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan niet worden gezien als een activiteit die voorkomt in Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van dit wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' is opgenomen om het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' te vergroten (art. 3.7.2). Het voorliggende wijzigingsplan is binnen de in deze wijzigingsbevoegdheid gestelde kaders opgesteld.

Evenals een bestemmingsplan, is een wijzigingsplan een bindend plan voor burgers en overheden. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. Deze gaan vergezeld van de voorliggende toelichting, die op zichzelf niet bindend is, maar de beschrijving en verantwoording van het plan bevat.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan deze plannen moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit wijzigingsplan heeft tot doel om het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de locatie Bommelsestraat 28 te Ophemert uit te breiden. Hiermee is het mogelijk om de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. Concreet betekent dit dat het bouwvlak is vergroot om de uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken. Aan de zuidwestzijde heeft een geringe correctie van het bouwvlak plaatsgevonden, waarmee dit overeenkomt met de situering van de bestaande legale bebouwing. De bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal – stroomrug' zijn gehandhaafd. Daarnaast zijn de archeologische dubbelbestemmingen overeenkomstig het (ontwerp) 'Veegplan Archeologie West Betuwe' gehandhaafd, behoudens de gronden die zijn vrijgegeven (zie par. 4.11).

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen', inclusief het veegplan uit 2017 en inclusief het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' zijn, voor zover van toepassing op de onderhavige locatie, integraal overgenomen. Met uitzondering van de extra bouw mogelijkheden die de vergroting van het bouwvlak biedt, zijn er dus geen wijzigingen in de juridisch-planologische situatie binnen het plangebied aan de orde.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt in dit geval met een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een ruimtelijk plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Ook is een regeling voor bestaand afwijkend (legaal) gebruik opgenomen.

- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal – stroomrug'. Deze regels gelden aanvullend op het bepaalde in de bestemmingen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: in dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen de opgenomen archeologische dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk kunnen verwijderen, dan wel kunnen wijzigen in een andere dubbelbestemming.
- overige regels: dit artikel bevat een regeling omtrent het parkeren en laden en lossen. Deze komt overeen met het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' en vormt een toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Agrarisch

Het gehele plangebied blijft 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, dat zoals eerder aangegeven is uitgebreid ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. 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 3, 4 en 6

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 6' zijn overgenomen uit het (ontwerp) 'Veegplan Archeologie West Betuwe', met het oog op het waarborgen van de archeologische belangen. Dit geldt niet voor de gronden die archeologisch zijn onderzocht en op basis van het betreffende onderzoek zijn vrijgegeven (par. 4.11). Voor het bouwen of uitvoeren van andere grondwerkzaamheden groter dan de in de bestemmingen aangegeven drempelwaarden, 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 conform de algemene wijzigingsregels worden verwijderd, als aangetoond is dat er geen kans op het aantreffen van archeologische waarden is.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure realisatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend wijzigingsplanbestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlak van meer dan 1.000 m². Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is het kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) realisatieovereenkomst sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiermee wordt het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er heeft geen participatie plaatsgevonden, maar omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is er voor de omgeving sprake van een gedragen plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

