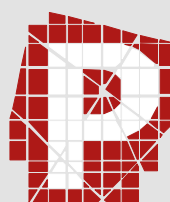


**Buitengebied Neerijnen,
veegplan 2017**

**Wijzigingsplan
Zandstraat 114 Opijnen**

Gemeente West-Betuwe



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1960. WPZandstraat114-ONT1

Datum: 30-08-2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20024

Opdrachtgever: Dhr. R. Warnar



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Landschappelijke inpassing.....	6
2	Beleidsmatige onderbouwing	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.5	Conclusie	14
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
3.1	Milieueffectrapportage	15
3.2	Bedrijven en milieuzonering	15
3.3	Geluidhinder (verkeer en industrie)	16
3.4	Geurhinder (veehouderijen).....	17
3.5	Ecologie en natuurbescherming	17
3.6	Bodemkwaliteit.....	19
3.7	Luchtkwaliteit	19
3.8	Externe Veiligheid	20
3.9	Bescherming cultuur en landschapswaarden.....	21
3.10	Waterhuishouding	23
3.11	Verkeer en Parkeren	26
4	Juridische planbeschrijving.....	27
4.1	Plansystematiek.....	27
4.2	Opzet van de regels	27
4.3	De bestemmingen.....	28
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6	Bijlagen	30



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de eigenaar/bewoner van de Zandstraat 114 om de agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor caravanstalling. Het gebruik als statische opslag is echter strijdig met het vigerende beleid van het perceel als Agrarisch – grondgebonden veehouderij.

De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 art. 3.7.5. Het perceel zal van Agrarisch een herbestemming krijgen als Bedrijf. Het bouwvlak van nu ruim 10.000 m² dient daarbij gewijzigd te worden naar maximaal 5.000 m².

Aangezien de gemeente positief stond tegenover het principe verzoek, is op 30 maart 2018 het perceel aangekocht door initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn vervolgens gestart met het bedrijf Caravanstalling West-Betuwe (<https://caravanstallingwestbetuwe.nl/>). Het feitelijke gebruik is daarmee niet meer in overeenstemming met de vigerende bestemming. Om het planologisch correct te regelen moet een wijzigingsplan opgesteld worden met daarin de opgenomen wijziging van het bouwvlak en de wijziging van de bestemming. Voorliggend plan voorziet in de toelichting van het wijzigingsplan om het bouwvlak te verkleinen en het herbestemmen van het perceel naar Bedrijf.

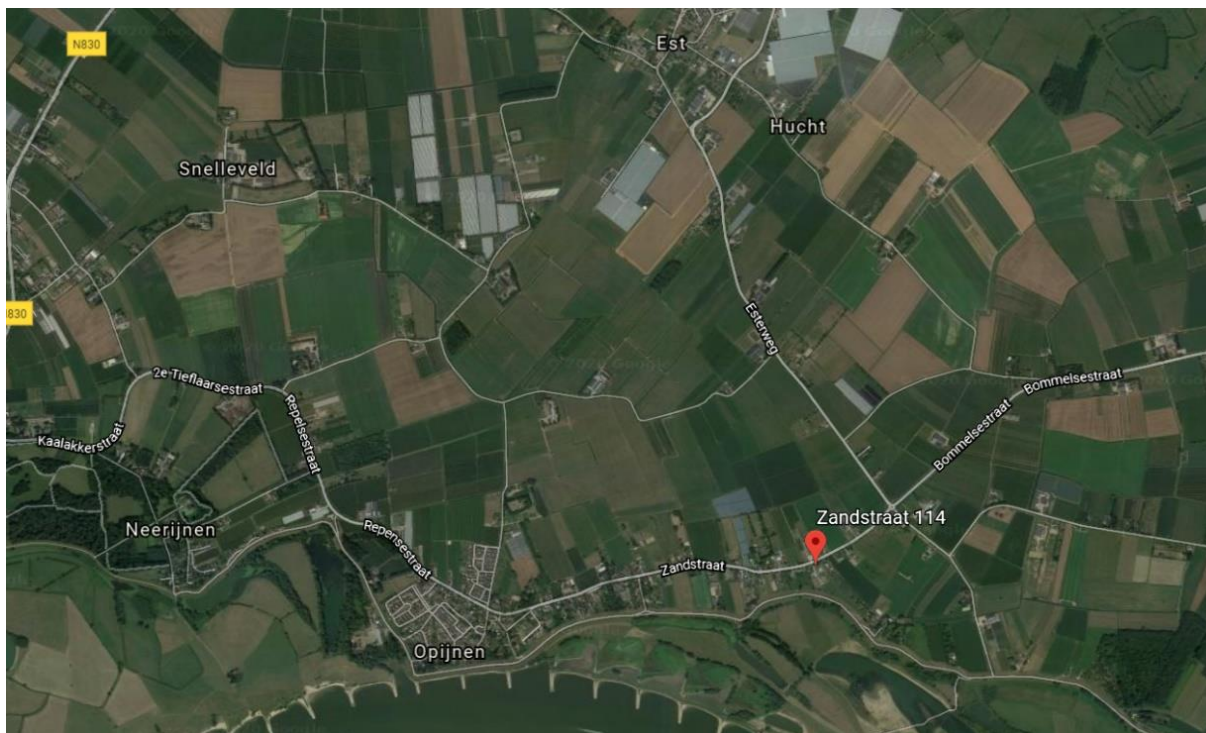
Als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid dient altijd binnen de gemeente een verantwoorde landschappelijke inpassing plaats te vinden. Hiervoor is een apart erfbeplantingsplan opgesteld.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing en de bij het wijzigingsplan horende juridische regels en verbeelding.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bedrijf mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto's weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de dijk van de Waal en op ca.10 min rijden van de A2 (Den Bosch – Utrecht) en de A15 (Gorinchem – Tiel).





Figuur 1. Luchtfoto omgeving Zandstraat 114. Plangebied nabij rode pijl. (Bron: Google Earth)

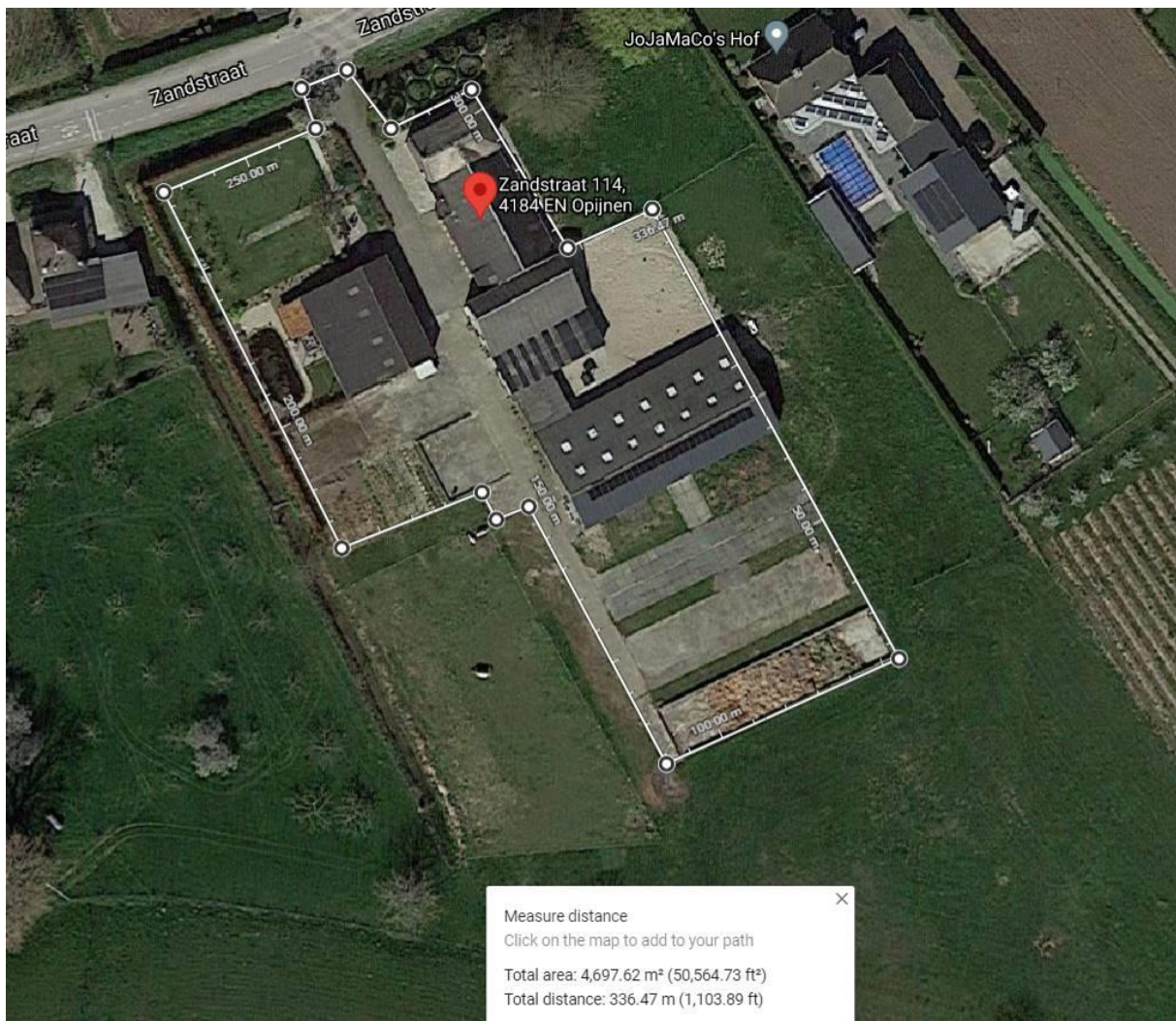


Figuur 2. Luchtfoto Zandstraat 114. Planperceel globaal in rood kader. (Bron: Google Earth)

Het perceel aan de Zandstraat 114 met kadastrale aanduiding 'Est en Opijnen E 668' heeft een oppervlakte van 14.840 m². Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met een aantal agrarische bedrijfsgebouwen die voorheen werden gebruikt als veestallen. De bestemming van het perceel is Agrarisch met de specifieke aanduiding Grondgebonden veehouderij.



Het plan bestaat uit het gebruik van de voormalige veestallen als statische opslag voor caravans en boten. Hiertoe dient de bestemming van het perceel gewijzigd te worden van Agrarisch naar Bedrijf. De woning zal als bedrijfswoning gebruikt blijven worden. In overeenstemming met de juridische regels ten behoeve van bestemmingswijzigingen dient het bouwvlak van 10.391 m² verkleind te worden naar max. 5.000 m². Het nieuwe bouwvlak zal om de bebouwing heen liggen. Zie onderstaande afbeelding



Figuur 3. Luchtfoto met bouwvlak. (Bron: Google Earth)

1.3 Landschappelijke inpassing

1.3.1 Erfbeplantingsplan

Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld door bureau Groenconcepten, zie bijlage 1. De huidige erfbeplanting bestaat in de voortuin uit karakteristieke leilinden en buxushagen. De afscheiding op het erf bestaat uit een rode beukenhaag. Verder is er nog een kleine boomgaard met appel, peer en pruim. Ook is er een vijver die een grote diversiteit aan dieren herbergt. Een groot deel van het perceel bestaat uit weiland.

Aan de erfbeplanting zal in de toekomstige situatie weinig veranderen. Er zal vooral achterstallig onderhoud worden weggewerkt aan het gazon, borders, fruitbomen en vijver. Verder zal het weiland gebruikt blijven worden als weiland en deels begraaasd worden door vee en deels gebruikt voor hooiproductie.



Er zullen slechts drie kleine aanpassingen doorgevoerd worden. Als eerste is de oprit voorzien van een klassiek hekwerk. Daarnaast zullen de perkjes rondom het gazon elk jaar worden voorzien van eenjarige bloeiers. Tot slot zullen op meerdere plekken op de boerderij bloembakken gehangen worden. Deze aanpassingen zullen de boerderij een verzorgde uitstraling geven.



Figuur 4. Uitsnede landschappelijke inpassing. (Bron: Groenconcepten)



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente West-Betuwe. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming Agrarisch – Grondgebonden Veehouderij naar een (niet-agrarisch) Bedrijf in. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Titel 2.1. Rijksvaarwegen
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam



- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal

2.3.1 De omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland is 19 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau. Het doel van de visie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dat houdt in dat de provincie zich enerzijds inzet voor een gezonde leefomgeving zonder vervuiling, die klimaatbestendig en veilig is. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk-, en ondernemersklimaat met goede bereikbaarheid, zonder schadelijke impact op de natuur, en innovatief gebruik van energie.

De gemeente heeft hierop een zevental ambities geformuleerd op het gebied van energie, klimaat, economie, natuur, mobiliteit, werken en wonen. De ambities van de gemeente zijn:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van een agrarisch perceel naar bedrijfsperceel. Voorliggend plan past binnen de provinciale structuurvisie. Door het voormalig agrarisch perceel met gebouwen her te gebruiken als caravanstalling blijft de economische kwaliteit van het perceel behouden, evenals de agrarische uitstraling van het perceel. De impact op de natuur en leefomgeving neemt echter af, omdat de caravanstalling minder stikstofuitstoot en geuroverlast geeft dan een grondgebonden veehouderij. Dit alles draagt bij aan een krachtig vestigingsklimaat en aangename woon- en leefomgeving.



2.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening is 19 december 2018 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Het plangebied is, op basis van de digitale kaart behorende bij de verordening van 2018, aangeduid als plussenbeleid en ammoniakbuffergebied en daarnaast als intrekgebied voor water. Voor het plussenbeleid en ammoniakbuffergebied zijn regels gegeven voor de omvang van agrarische bedrijvigheid. Voor onderliggend plan is deze aanduiding derhalve niet relevant. Een intrekgebied voor water maakt de winning van fossiele brandstoffen niet mogelijk en is ook niet relevant voor onderhavig plan. De provinciale verordening heeft verder geen specifieke regels die van toepassing zijn op het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Neerijnen

Om een goede structuurvisie op te kunnen stellen is deelproduct 1 Inventarisatie, Knelpunten en Keuzes opgesteld. Onderstaande de beknopte samenvatting van deelproduct 1.

Per kern is er een evaluatie uitgevoerd naar de samenhang, actualiteit en eventueel noodzakelijke bijstelling van de beleidsuitgangspunten. De knelpunten zijn per kern inzichtelijk gemaakt. Bij elke kern wordt er geëindigd met conclusies, knelpunten, aandachtspunten, en/of met nieuwe vragen.

Planspecifiek

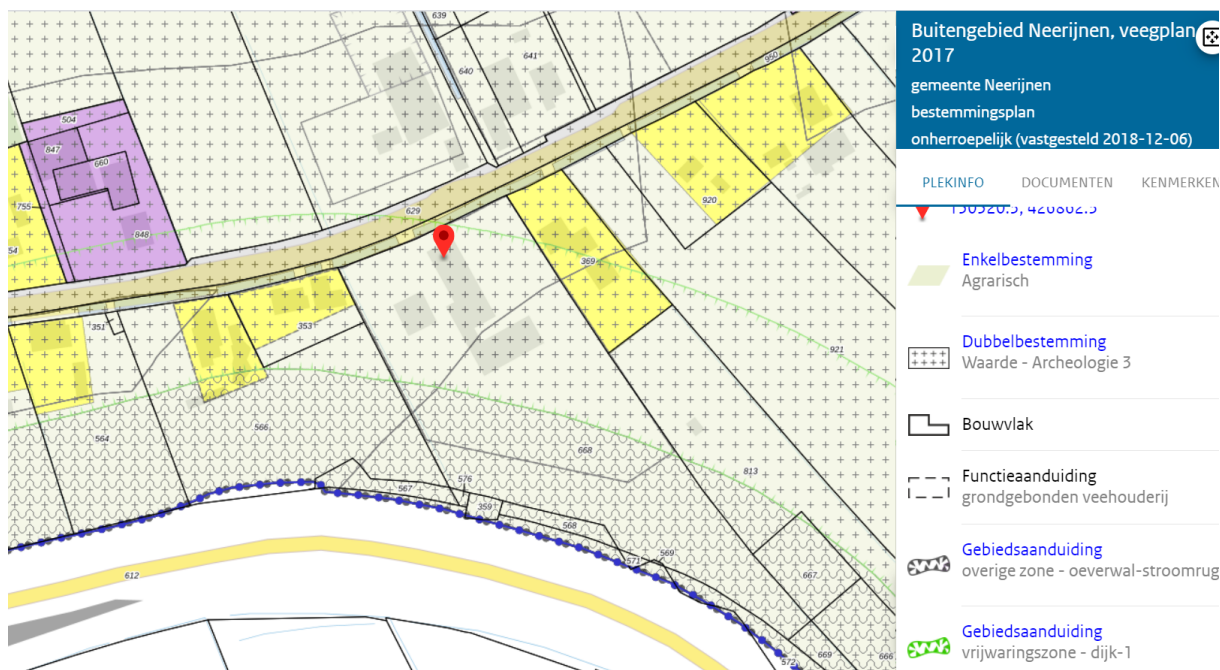
In de structuurvisie wordt niet specifiek iets over de planlocatie gezegd. Het plan ligt niet in zoekgebied landschappelijke inpassing. Zoals beschreven in paragraaf 1.3 is voor het plan een beknopte landschappelijk aanpassingsplan opgesteld. Er zijn geen overige randvoorwaarden of aandachtspunten die van toepassing zijn op het plan.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het plan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met als specifieke aanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Daarnaast heeft het perceel als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', waarbij de bovenste helft van het perceel categorie 3 en de onderste helft in categorie 2 valt. Verder valt een deel van het perceel nog onder de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – oeverwalstroomrug' en 'Vrijwaringszone dijk-1'.

Bij de beoogde wijziging wordt het bouwvlak verkleind naar 5.000 m² en krijgt het bouwvlak de bestemming 'Bedrijf' met als specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling en opslag van recreatiemiddelen'. De delen van het perceel buiten het bouwvlak houden de bestemming 'Agrarisch'. De specifieke aanduiding 'grondgebonden veehouderij' komt te vervallen. De overige waarde- en gebiedsaanduidingen blijven behouden.





Figuur 5. Vigerend bestemmingsplan (met kadastrale grenzen).

2.4.3 Wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- c. Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m².
- d. De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van:
 1. wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m².
 2. niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m²;
 3. niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m² en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m²;
 4. niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.
- e. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.
- f. In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.
- g. In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m² aan gesloopte kassen 125 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m².
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.



- i. Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- j. In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.
- k. Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.
- l. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- m. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Artikel 3.7.5. Wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak

De bedrijfsbestemming blijft binnen het bouwvlak. Er worden geen gebouwen bijgeplaatst.

b. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'

Aangezien er geen aanduiding 'overige zone - regionaal glastuinbouw' is, is deze voorwaarde niet van toepassing.

c. Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m²

Het bouwvlak zal worden verkleind tot 5.000m² en als Bedrijf bestemd worden. Zie ook de verbeelding.

d. De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van:

1. wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte; niet meer mag bedragen dan 750 m²;
2. niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m²;
3. niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m² en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m²;
4. niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.

Uitzondering 4 is van toepassing. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m² (aanduiding oeverwal - stroomrug), vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.

De bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' bestaan uit een vijftal gebouwen.

1. Voormalige koeienschuur: 468 m²
2. Voormalige kapschuur: 208 m²
3. Voormalige melkkamer: 42 m²
4. Voormalige jongveeschuren: 149 m²
5. Achterhuis woning: 114 m²

zie voor de exacte locaties van de bebouwing de navolgende afbeelding:





Figuur 6. Gebouwen op het perceel.

De totale oppervlakte van de gebouwen binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch bedrijf' komt daarmee op een totaal van 867 m². Het achterhuis van de woning betreft bijgebouw bij de woonfunctie en is daarom niet meegeteld als bedrijfsbebouwing.

De bedrijfsbebouwing voor de toekomstige situatie gaat 117 m² over de drempelwaarde van 750 m². Hiervan mag 75% worden vermeerderd met de bestaande opstallen (bedrijfsgebouwen) en dient 25% gesloopt te worden. (± 30 m²). Het totaal toegestane bedrijfsbebouwing bedraagt derhalve in totaal 750 + 87 (114 minus 30) = 837 m². Het oppervlakte te gebruiken voor bedrijfsbebouwing zal vastgelegd worden in de planregels.

De initiatiefnemer kiest ervoor om 40% van de jongveeschuur te verwijderen, onder andere in het kader van het in ere herstellen van het achterhuis. Daarvoor wordt in totaal ± 60 m² gesloopt. Met in totaal ca. 807 m² aan bedrijfsbebouwing wordt dus voldaan aan de gestelde voorwaarde.

e. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt
Deze voorwaarde is niet van toepassing.

f. In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid
Deze voorwaarde is niet van toepassing.

g. In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m² aan gesloopte kassen 125 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m²
Deze voorwaarde is niet van toepassing.

h. Buitenopslag is niet toegestaan.
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden. Aan deze voorwaarde kan voldaan worden.



i. Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten

De geplande stalling valt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' en de tabel 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (categorie 1 t/m 3.2) uit de SBI 2008 – versie 2018 in milieucategorie 2. Op basis van de tabel valt de caravanstalling onder sbi-code 52109 (opslaggebouwen – verhuur opslagruimte). Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde.

j. In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf

Deze voorwaarde is niet van toepassing.

k. Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven

De milieutechnische aspecten worden in het volgende hoofdstuk behandeld. Daaruit volgt dat dit aspect geen belemmering vormt.

l. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken

De gewenste verkeersbewegingen zullen plaats vinden via bestaande infrastructuur, zonder dat er op de openbare weg zal worden gestopt of geparkeerd. In paragraaf 3.9 worden de verkeer- en parkeeraspecten behandeld.

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

In paragraaf 1.3 is het erfbeplantingsplan beschreven om een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing en beplanting te waarborgen. De bestaande beplanting zal gehandhaafd blijven en onderhouden worden zoals bij de agrarische bestemming werd gedaan conform een onderhoudsplan. De onnodig geworden agrarische statische buitenopslag zal worden verwijderd. Hierbij moet worden gedacht aan graansilo's, hooi- en storollen, bergen snoeiafval, agrarische voertuigen, tunnelkassen, etc.

2.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

3.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden



hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een wijziging van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming mogelijk. De bestaande (agrarische) bedrijfswoning blijft behouden als bedrijfswoning. Beoordeeld moet worden of de bedrijfsbestemming inpasbaar is in de omgeving, zowel ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen als andere nabij liggende bedrijven.

Gesteld kan worden dat het perceel ligt in gemengd gebied waar woningen en (agrarische) bedrijven gecombineerd worden. Tegenover het perceel op nr. 115 ligt een bloemist, schuin tegenover op nr. 117 een agrarisch bedrijf als grondgebonden veehouderij, en even verderop op nr. 127 de Stalling Overeem met de statische opslag van ABC goederen. Verder ligt er nog een autobedrijf op nr. 59.

In de vigerende bestemming is een agrarisch bedrijf – grondgebonden veehouderij mogelijk. Deze heeft een richtafstand van 100 m tot gevoelige bestemmingen (zie onderstaande tabel). Een statische opslag heeft 30 meter als richtafstand en valt in categorie 2. Het gebied kan echter als gemengd gebied worden beschouwd aangezien in de directe omgeving woningen, bedrijven en agrarische bedrijven elkaar afwisselen. Vanwege het gemengde gebied kan een trede lager aangehouden worden, namelijk categorie 1 met een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen. Aan deze afstand kan voldaan worden aangezien de afstand naar beide zijburen ca. 20 meter betreft. Verder kan worden gesteld dat er een afname is van de milieubelasting en verkleining van de milieuzone vanwege het beëindigen van de grondgebonden veehouderij.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

Tabel 1. VNG richtlijnen milieuzonering (Bron: VNG brochure bedrijven en milieuzonering)

SBI-2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2
52109 B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2

3.3 Geluidhinder (verkeer en industrie)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van Agrarisch naar Bedrijf in. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal gebruikt blijven worden als bedrijfswoning. De toegestane geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï op de gevel zal dan ook niet wijzigen. In de bestaande situatie is de woning op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk..

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Geurhinder (veehouderijen)

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan wordt de bestemming 'Bedrijf' met een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie is reeds een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Verder zijn op naastgelegen percelen reeds woonbestemmingen aanwezig met burgerwoningen. De wijziging naar een (gewone) bedrijfswoning vormt daarmee geen extra belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Verder verandert er niets aan de verblijfsduur en blijft het geurgevoelige object op dezelfde plaats. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Ecologie en natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

3.5.1 Flora en Fauna (soortenbescherming)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling versterking of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele



soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch bedrijf naar Bedrijf in. Er zullen geen gebouwen worden gesloopt of gebouwd of bosschages worden verwijderd. Er hoeft daarom geen nader ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5.2 Stikstofdepositie (gebiedsbescherming)

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Het plangebied ligt nabij Natura-2000 gebied. Aan de andere kant van de dijk waar het perceel aan grenst ligt het Vogel- en Habitatrichtlijngebied van de Rijntakken. Nabij het plangebied zijn enkele overbelaste hexagonalen vanwege het nabij liggende agrarische gebied met hoge stikstofuitstoot.

Voorliggend plan betreft een wijziging in bestemming en bedrijfsactiviteiten. Er zullen geen gebouwen gesloopt of gebouwd worden. Daarnaast zorgt de wijziging van de bedrijfsactiviteiten voor een lagere stikstofuitstoot. Vanwege het nabij liggende natuurgebied dient echter berekend te worden wat het effect is van de verandering van bedrijfsactiviteiten. De conclusie van de stikstofberekening luidt:

De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of beoogde bedrijfsactiviteiten van een statische opslag aan de Zandstraat 114 te Opijnen geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Er is in de directe omgeving (binnen 1 km afstand) een Natura 2000-gebied aanwezig. Op ongeveer 100 meter afstand is het Natura 2000-gebied Rijntakken gelegen. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/j.

Voor het invoeren van de gegevens is uitgegaan van een verschilberekening voor de veranderde bedrijfsactiviteiten. Voor de beoogde situatie zijn de vervoersbewegingen ten bate van de caravanstalling meegenomen. Voor de uitgangssituatie is uitgegaan van een schapenhouderij van 300 schapen en de bijbehorende vervoersbewegingen.

De conclusie is dat voor alle onderdelen de activiteit niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming is er voor het plan



geen vergunning voor de stikstofdepositie noodzakelijk. Gebiedsbescherming vanwege de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

3.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch bedrijf naar Bedrijf in. Het nieuwe gebruik stelt geen hogere milieueisen aan de bodem dan het huidige gebruik. Een algemeen verkennend bodemonderzoek is daarom niet nodig.

In de gegevens van de Omgevingsdienst is opgenomen dat er tijdelijk een dieselpompinstallatie op het perceel aanwezig is geweest. De Omgevingsdienst raadde een bodemonderzoek aan om te zien of de installatie een plaatselijke verontreiniging heeft veroorzaakt. De initiatiefnemer heeft echter kunnen aantonen dat van een verontreiniging geen sprake is. Daarop heeft de gemeente aangegeven een bodemonderzoek niet meer noodzakelijk te achten.

Het aspect bodemkwaliteit wordt hiermee voldoende onderbouwd geacht en vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

Tabel 2: Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.



Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch bedrijf naar Bedrijf in. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Om te bepalen of de huidige en toekomstige luchtkwaliteit van de omgeving voldoet aan de grenswaarde en advieswaarde is de website NSL-monitoringstool geraadpleegd. De meest Nabijgelegen meetpunten voor de planlocatie zijn gelegen op de Steenweg (N830). Voor stikstof blijven de waarden voor 2020 en 2030 onder de 35 µg/m³, voor fijnstof PM10 blijven de waarden voor 2020 en 2030 onder de 35 µg/m³ en voor ultrafijnstof PM2,5 geldt dat de waarden in 2020 en 2030 onder de 20 µg/m³ blijven. Er wordt derhalve aan de grenswaarden en voor zover inzichtelijk te maken is ook aan de advieswaarden voldaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord,



ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied.

3.9 Bescherming cultuur en landschapswaarden

3.9.1 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan



archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In voorliggend plan zal de bestemming gewijzigd worden van Agrarisch naar Bedrijf. Daarbij zullen de bedrijfsactiviteiten gewijzigd worden van categorie 3.2 naar 2.0. De bodem zal niet geroerd worden door de sloop of bouw van gebouwen of andere grondroerende activiteiten. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.9.2 Cultuurhistorie

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

Het rivierengebied is één van de oudste bewoonde gebieden in Nederland. De natuurlijke hoogten (oeverwallen) langs de rivier zijn al van oudsher in gebruik voor bewoning. De grilligheid van de natuur leidt door de eeuwen heen tot veranderende rivierlopen en overstromingen. Nederzettingen komen en gaan. Pas in de middeleeuwen ontstaat het nederzettingenpatroon zoals dit nu nog herkenbaar is.

De historisch geografische kernkwaliteiten zijn in Neerijnen voor een belangrijk deel gelegen in het contrast tussen de oeverwallen en het kommengebied. Verder liggen de meeste cultuurhistorische waarden op de oeverwallen. Het gaat dan om het beschermde dorpsgezicht bij Neerijnen en de aanwezige historische linten. Verder zijn de waterstaatkundige objecten als dijken, kaden en de aan het water verbonden objecten en structuren als wielen, grienden, sluizen en steenfabrieken herkenbare kwaliteiten.

In het Nota cultuurhistorisch beleid is aangegeven wat de gemeente Neerijnen verstaat onder cultuurhistorie en bij welke onderdelen die genoemd zijn in het hoofdstuk Cultuurhistorie gemeente Neerijnen een onderzoek verplicht kan worden gesteld bij een bijzonder belang. Onder cultuurhistorie verstaat de gemeente Neerijnen het volgende:

1. Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen zoals deze door de raad is vastgesteld (Bijlage 1 van de Nota cultuurhistorisch beleid),
2. Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening (Bijlage 3.1 – 3.6 van de Nota cultuurhistorisch beleid),
3. Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg (Bijlage 3.7 van de Nota cultuurhistorisch beleid),
4. Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente Neerijnen getekend is (Bijlage 4 van de Nota cultuurhistorisch beleid),
5. Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

Er hoeft geen rekening met cultuurhistorie gehouden te worden indien voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten. Op grond van deze afbakening worden met alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 gerealiseerd zijn, buiten het beschermd dorpsgezicht indien deze niet beschermd zijn, of zijn geweest, als monument en niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965, geen rekening gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.



Planspecifiek

In voorliggend plan zal de bestemming gewijzigd worden van Agrarisch naar Bedrijf. Voor het perceel geldt geen specifieke landschappelijke bescherming of bescherming van de woning uit 1920 en de overige gebouwen. Er zullen ook geen significante wijzigen plaatsvinden in het aanzicht van het perceel. Verder is er een erfbeplantingsplan opgesteld (zie bijlage 1) om het perceel landschappelijk in te passen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.10 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

3.10.1 Nationaal waterbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.



3.10.2 Regionaal waterbeleid

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe. Het waterschap gaat mede op basis van de Watervisie 2050 in de loop van dit jaar een nieuw beterbeheerprogramma (2022-2027) opstellen.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelenpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Bestaand watersysteem

Uit de interactieve legger van het waterschap blijkt dat aan de noordzijde van het plangebied een A-watergang ligt en aan de westkant een B-watergang. Beide watergangen alsmede de onderhoudbaarheid van deze watergangen zal als gevolg van het plan niet wijzigen.





Figuur 7. Overzicht legger van het waterschap Rivierenland, plangebied nabij pijl.

Afvalwater

Het afvoer van het afvalwater zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

Hemelwater

Het hemelwater op zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

Verharding

Het verhard oppervlak als gevolg van het plan zal afnemen. Er zal ca 60 m2 gesloopt worden. Tevens zijn in voorliggend plan de kuilvoederbakken, achter de koeienschuur verwijderd. De hiernavolgende foto laat zien waar voorheen de kuilvoederbakken stonden.



Figuur 7. Foto voormalige locatie van de kuilvoederbakken



Zoals op de voorgaande foto zichtbaar is, is een deel van de klaargemaakt voor het inzaaien van vegetatie (gras) en een deel bestraat. De waterafloop van het bestrate deel loopt richting het grasveld.

Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.11 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Bedrijf in. De agrarische bedrijfsactiviteiten zullen plaatsmaken voor de bedrijfsactiviteiten van een statische opslag.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de woning blijft gelijk. Parkeren van bezoekers van de stalling zal plaatsvinden op het perceel. Daarbij zal slechts één bezoekersauto per keer aanwezig zijn voor de duur van het halen- of brengen van de caravan of boot. Er is meer dan voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein ten behoeve van het plan.

Verkeersstructuur

Als gevolg van het plan komt de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie te vervallen. De verkeersdruk vanwege (zwaar) agrarisch materiaal komt daarmee eveneens te vervallen. De verkeersbewegingen door de gebruikers van de stalling, die hun caravan of boot slechts enkele keren per jaar komen halen of brengen, is beperkt. Deze seizoensgebonden verkeersbewegingen van de stalling is minder dan de dagelijkse verkeersbewegingen van de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten. De verkeersgeneratie als gevolg van de functiewijziging zal door de beoogde wijziging afnemen.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Zandstraat 114' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een Statische Opslag. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct geldende bestemmingsplan ter plaatse 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen. Bij een wijzigingsplan wordt in de planregels verwezen naar de planregels van het moederplan. Daarom is onderstaande beschouwing beknopt.

Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (NL.IMRO.0304.BPbgneerijnenveegp-1702) vastgesteld op 8 juni 2016. Inhoudelijk zijn geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van deze regels opgenomen.

Artikel 4 Bedrijf

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' wordt verwezen naar artikel 6 van bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (NL.IMRO.0304.BPbgneerijnenveegp-1702) vastgesteld op 8 juni 2016. Inhoudelijk zijn geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van deze regels opgenomen.

Artikel 5 en 6 Waarde – Archeologie 2 en Archeologie 3

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd. Voor deze regels wordt verwezen naar de artikelen 27 en 28 van bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (NL.IMRO.0304.BPbgneerijnenveegp-1702) vastgesteld op 8 juni 2016.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden die tevens onderdeel zijn van een waterkering of de daarbij behorende beschermingszone tevens bestemd als 'Waterstaat – Waterkering'. Door middel van deze dubbelbestemming blijft de kering aanvullend geborgd van werkzaamheden die de kering kunnen beschadigen. Voor deze regels wordt verwezen naar artikel 33 van bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (NL.IMRO.0304.BPbgneerijnenveegp-1702) vastgesteld op 8 juni 2016.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden worden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

5.2.2 (Verslag zienswijzen)

Het plan zal tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd worden.



6 Bijlagen

1. Erfbeplantingsplan, Groenconcepten.nu, 12-10-2018
2. Aeriusberekening Zandstraat 114, Plannen-makers, 9-6-2020

