Toelichting
bestemmingsplan "Bulkheuvelseweg 10-12 te Ophemert"

Planstatus:	ontwerp
Datum:	11 november 2011
IMRO code:	NL.IMRO.0304.BPbgbbulkhweg1012-1002
Auteur:	Buro Hoogstraat Olst | KBM00510

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Korte karakteristiek van het plan 4

1.3 Ligging en begrenzing 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader 9

3.1 Inleiding 9

3.2 Europees beleid 9

3.3 Rijksbeleid 9

3.4 Provinciaal beleid 10

3.5 Regionaal beleid 12

3.6 Gemeentelijk beleid 13

3.7 Conclusie 14

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 16

4.1 Inleiding 16

4.2 Verkeer 16

4.3 Akoestiek 16

4.4 Luchtkwaliteit 19

4.5 Geurhinder 20

4.6 Waterparagraaf 22

4.7 Bodem 23

4.8 Archeologie 24

4.9 Flora en fauna 24

4.10 Externe veiligheid 25

4.11 Conclusie 28

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 29

5.1 Inleiding 29

5.2 Bouwplan 29

5.3 Beplantingsplan 32

5.4 Programma en grondgebruik 33

5.5 Conclusie 34

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten 35

6.1 Inleiding 35

6.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 35

6.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 35

6.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels 36

6.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 37
6.6 Handhaving 37
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 38
7.1 Inleiding 38
7.2 Exploitatie 38
7.3 Planschade 38
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak 39
8.1 Inleiding 39
8.2 Verslag van overleg 39
8.3 Verslag van de terinzagelegging 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

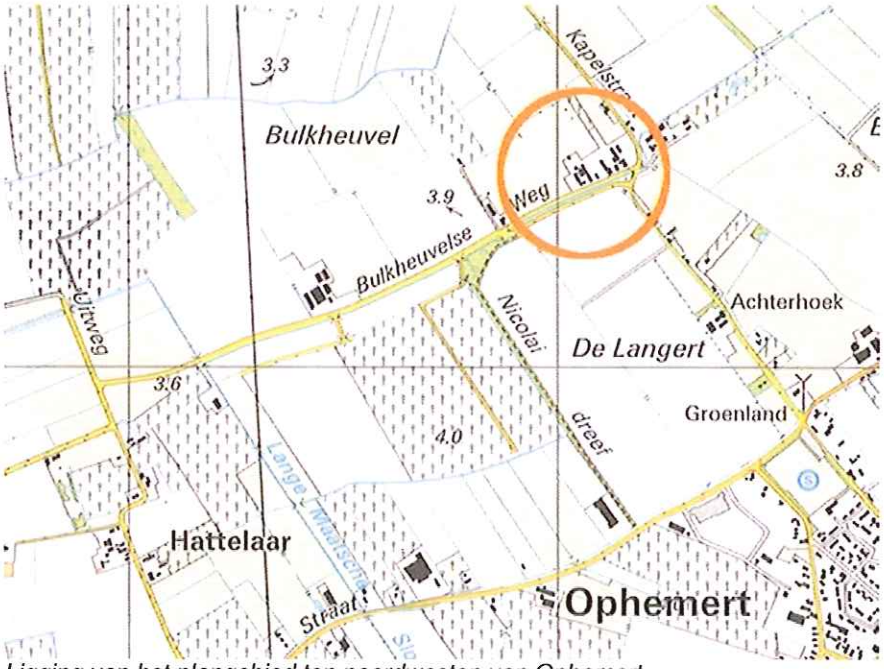
De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de wens van de initiatiefnemer om op het adres Bulkheuvelseweg 10-12 in Ophemert (gemeente Neerijnen) de huidige agrarische bestemming (inclusief twee bedrijfswoningen) te wijzigen in drie woonfuncties. Verder wordt er een vrijstaande burgerwoning opgericht tussen de bestaande (bedrijfs)woningen Bulkheuvelseweg 10 en 12A. In totaal zal 1154 m^2 overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden, de resterende 285 m^2 blijft behouden voor hobbymatige agrarische activiteiten op Bulkheuvelseweg 12A. Om te kunnen afwijken van de regeling 'Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' (VAB) ten aanzien van de sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt een landelijke verevening toegepast in de vorm van de realisatie van een landschapsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat alle relevante informatie die noodzakelijk is voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen.

1.2 Korte karakteristiek van het plan

De bestemmingsherziening van agrarische bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden voor een deel van het perceel Bulkheuvelseweg 10-12, de sloop van een aantal agrarische bedrijfsgebouwen, de functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoning en de bouw van een burgerwoning.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen op ca. 1,5 km ten noordwesten van Ophemert in het buitengebied van de gemeente Neerijnen.



Ligging van het plangebied ten noordwesten van Ophemert.

Luchtfoto van het plangebied. Op Bulkheuvelseweg 12 zal de nieuwe burgerwoning gebouwd worden. Bron: Risicokaart Gelderland.

Het plangebied gezien vanuit het westen. Links Bulkheuvelseweg 12A, geheel rechts huisnummer 10. Bron: Google.

1.4 Leeswijzer

In de eerste hoofdstukken van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Zo wordt in het tweede hoofdstuk het relevante beleid en in het derde hoofdstuk de milieutechnische informatie besproken. In het vierde en vijfde hoofdstuk komen respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied aan bod. De bestaande situatie wordt beschreven aan de hand van het landschap en de bebouwing. De toelichting wordt afgesloten met

twee hoofdstukken ver de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en een toelichting op de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In het verleden bevond zich op het perceel Bulkheuvelseweg 10 een kleine boerderij met opstallen van de familie Verwoerd: een gemengd bedrijf voor veeteelt, akkerbouw en fruitteelt. Dochter Trijn Verwoerd trouwde begin jaren 60 van de vorige eeuw met Wim Wellner en verhuisde met haar gezin naar een bedrijfswoning ten westen van nummer 10, eveneens op hetzelfde perceel.
Als gevolg van een herziening van het bestemmingsplan kreeg de bedrijfswoning op nummer 10 een woonbestemming en bleef de andere woning als bedrijfswoning op het agrarisch bouwperceel staan. In een daarop volgende herziening werd deze beslissing teruggedraaid en werd de burgerwoning van nummer 10 opnieuw bedrijfswoning.

De bedrijfswoning met opstallen aan Bulkheuvelseweg 12A. Bron: Google

De twee bedrijfswoningen zijn enkele jaren geleden herbouwd: op nummer 10 met behoud van de bestaande voorgevel, op nummer 12A is een hedendaagse woning verrezen met aan de achterzijde nieuwe opstallen. Een doorstart als agrarisch bedrijf van de familie Wellner op Bulkheuvelseweg 12A bleek door de kleinschaligheid niet haalbaar.

Bulkheuvelseweg 10 met links de geplande bouwlocatie omsloten door een bouwhek. Bron: Google.

Het landschap in het buitengebied met aan de horizon de lintbebouwing van de woningen aan de Bulkheuvelseweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het voor het plangebied geldende ruimtelijk beleid aan de orde. Op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt het relevante beleid, de doelstellingen en de wijze waarop dit wordt uitgewerkt besproken.

3.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

3.2.1 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz.

3.2.2 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.
Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.
In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 4.9 'Flora en fauna' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.3 Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

3.3 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de nationale ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze rijksnota is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de beleidsnota's en planologische kernbeslissingen (PKB's) uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering daarvan (VINAC). In de nota wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en het geeft een doorkijk naar de periode 2020-2030.

3.3.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.
In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Het plangebied ligt in het gebied waarin wordt gestreefd naar de 'basiskwaliteit'. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. De

Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor de borging van de basiskwaliteit als ondergrens van alle ruimtelijke plannen. Voor een aantal onderwerpen wordt basiskwaliteit via wetten geregeld. Elke partij die ruimtelijke afwegingen maakt, moet in elk geval voldoen aan de eisen die deze nationale of internationale wetgeving stelt. Deze wettelijk geregelde basiskwaliteit heeft vooral betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Inleiding

Op 29 juni 2005 is door Provinciale Staten van de Provincie Gelderland het 'Streekplan Gelderland 2005' (PS2005-413) vastgesteld dat de ondertitel 'kansen voor de regio's' draagt. In de structuurvisie wordt in § 2.3 'Functieverandering van gebouwen in het buitengebied' en in § 2.11 'Ruimtelijk beleid voor stilte' het beleid geformuleerd waar het perceel Bulkheuvelseweg 10-12 in Neerijnen mee te maken heeft.

3.4.2 Doelstellingen bij functieverandering (§ 2.3.1)

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren.
Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn onder meer de volgende:

- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

3.4.3 Verevening (§ 2.3.2)

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.
Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.
Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau.
Binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op locatieniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen.
Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.
Dit zal zijn vertaling moeten krijgen in een door GS geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering (zie § 2.3.6). Totdat een dergelijke regionale beleidsinvulling heeft plaatsgevonden

zal bij het toepassen van functieverandering tenminste worden uitgegaan van die vormen van verevening zoals verwoord in de navolgende paragrafen 2.3.3 en 2.3.4.
Zo gauw nieuwe wet- en regelgeving het mogelijk maakt om door middel van exploitatieovereenkomsten op gebiedsniveau ontwikkelingsbijdragen overeen te komen, kan dat betekenen dat er dan verhoudingsgewijs minder maatregelen op en rond de locatie en meer maatregelen op gebiedsniveau aan de orde zijn.

3.4.4 Algemene voorwaarden (§ 2.3.3)

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

3.4.5 Functieverandering naar wonen (§ 2.3.4)

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.
Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte.
Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.
Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.
Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

3.4.6 Regionale beleidsinvulling (§ 2.3.6)

Van de in § 2.3.4 gehanteerde maatvoering kan worden afgeweken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. De regionale beleidsinvulling zal na definitieve en unanieme vaststelling door alle gemeenten in de regio en na accordering door Gedeputeerde Staten door middel van een afwijkingsprocedure in de plaats treden van het in dit streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio.
Voor een dergelijke regionale beleidsinvulling gelden de volgende randvoorwaarden:

- De doelstellingen, definitie van functieverandering en algemene randvoorwaarden, zoals weergegeven in de paragrafen 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3. zijn uitgangspunten voor de regionale invulling.
- De beleidsinvulling dient een genormeerd kader te bieden wat betreft de vereveningsaanpak zoals verwoord in paragraaf 2.3.2, dat door gemeenten kan worden vertaald in bestemmingsplanvoorschriften (o.a. maatvoering, slooppercentages, e.d.).
- Het beleid voor functieverandering naar wonen moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma, wat ondermeer inhoudt dat nieuwe wooneenheden op vrijkomende/vrijgekomen bouwpercelen moeten voorzien in de regionale woonbehoefte.
- Het regionale beleid moet in ieder geval rekening houden met de omgevingskwaliteiten door tenminste te differentiëren naar groen/blauw raamwerk, multifunctioneel gebied en de waardevolle landschappen. Tevens kunnen regionale gebiedsindelingen aanleiding zijn voor gedifferentieerde invulling van het beleid.
- In de uitwerking van de regionale beleidsinvulling dient aangegeven te worden op grond van welke natuur en/of landschapsplannen er vereveningsmaatregelen kunnen worden overeengekomen. Van belang daarbij is dat voor de initiatiefnemer van de functieverandering direct duidelijk is hoe en waar zijn vereveningsbijdrage wordt ingezet voor de kwaliteit van zijn omgeving.
- Ook moet worden aangegeven voor welke vormen van functieverandering provinciale instemming niet meer nodig geacht wordt.

3.4.7 Ruimtelijk beleid voor stilte (§ 2.11)

De behoefte aan rust en stilte bij mensen neemt toe, terwijl er sprake is van toenemende geluidsverstoring. Ook voor de dierenwereld is stilte van groot belang. In aansluiting op het Gelders Milieuplan kiest de provincie in het streekplan voor koppeling van het beleid voor stilte aan het beleid voor de natuur. Concreet gebeurt dat door handhaving van de acht bestaande stiltegebieden en toevoeging van vijf grote aaneengesloten delen van de Ecologische Hoofdstructuur van Gelderland (zie themakaart 21 'Stilte').
Met dit beleid speelt Gelderland in op de recent ingezette beleidsvernieuwing op Europees en nationaal niveau (de EU-richtlijn Omgevingslawaai). Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van 'stand still - step forward'. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regio Rivierenland: Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Regio Rivierenland - een samenwerkingsverband van Betuwe en Bommelerwaard - wil zich samen met de regiogemeenten inzetten om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Om dit te bereiken heeft Regio Rivierenland beleid opgesteld omtrent het hergebruiken en saneren van vrijgekomen agrarische bebouwing. Doel van dit beleid is om waardevolle agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere functies en landschapsontsierende bebouwing te saneren. De uitvoering van het beleid en het verlenen van medewerking aan concrete initiatieven ligt bij de individuele gemeenten.
De gemeente Neerijnen heeft dit beleid overgenomen in de 'Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied' (september 2009).

3.5.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschap is aan veranderingen onderhevig. Dat is een logisch gevolg van de ontwikkelingen door de tijd heen. In het Rivierengebied is goed te zien hoe deze ontwikkelingen invloed hebben op het gebruik van het landschap. Ook in de toekomst drukken de verschillende gebruiksfuncties hun stempel op het landschap. Nieuwe landgoederen, verbreding van de landbouw, grotere vraag naar buiten wonen, toenemende recreatie, ruimte voor rivieren, voorbeelden van ontwikkelingen waar met een integrale visie sturing aan kan worden gegeven.
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt die mogelijkheid. In samenwerking met de gemeente Geldermalsen en Lingewaal stelde Neerijnen een LOP op. Door de gezamenlijke aanpak kon rekening

worden gehouden met zowel wensen en kansen op gemeentelijk niveau als met ontwikkelingen op regionale schaal. In het buitengebied wonen, werken en recreëren mensen. Hun behoeften en wensen zijn van groot belang voor het uiterlijk en de identiteit van het landschap.
Het LOP is een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het behouden van het bestaande is zeer belangrijk, maar niet voldoende. Er moet een concrete visie zijn hoe nieuwe ontwikkelingen zoals functieverandering in de landbouw, ingrepen in de waterhuishouding, aanleg van wegen, vormgeving van de grens van stad en platteland zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van het landschap.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' en de herziening van 2007 van de gemeente Neerijnen, respectievelijk goedgekeurd door de raad op 28 maart 2002 en 30 november 2006. Op het perceel aan de Bulkheuvelseweg 10-12 zijn de bestemmingen **Agrarisch gebied -A-** en **Agrarische bedrijfsdoeleinden** van toepassing.

Uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2002.

3.6.2 Welstand

In de 'Welstandsnota gemeente Neerijnen juni 2004' worden in § 4.11 'Buitengebied - bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten' de welstandscriteria opgesteld die gelden voor bebouwing aan Bulkheuvelseweg 10-12. Voor dit deel van het buitengebied zal Welstand het plan beoordelen aan de hand van de reguliere toets, dit is welstandniveau 2.

Algemeen
Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor. Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. De meeste agrarische bebouwingslinten zijn uitlopers van de bebouwde kommen van de dorpskernen van de gemeente Neerijnen. Oorspronkelijk betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

Bebouwingsbeeld
De bebouwingslinten bestaan uit losjes gegroepeerde (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in stedelijk gebied, maar niet zo groot dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan.
De agrarisch complexen in de gemeente Neerijnen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, vooral langhuizen, krukboerderijen, T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen.

3.6.3 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling.
'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.
De ambitie in deze woonvisie betreft de realisatie van circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. Voor de woningopgave in de 7 kleinere kernen, waaronder Ophemert, wordt gebruik gemaakt van corporaties, projectontwikkelaars en particulieren (vrije kavels). De te realiseren nieuwbouw versterkt de bestaande identiteit van de kern, verrommeling wordt tegengegaan.
De gemeente speelt een actieve en stimulerende rol. De programmering wordt in overleg met de gemeente bepaald. Nieuwbouw staat expliciet in het teken van doorstroming/wooncarrières.

3.6.4 VAB-beleid en landschappelijke verevening

De gemeente Neerijnen heeft beleid opgesteld ten aanzien van 'Vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB) in de 'Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied', vastgesteld door de raad op 11 februari 2010. In hoofdstuk 4.4 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' worden de uitgangspunten voor functieverandering verwoord. Onderdeel van de functieverandering van agrarisch naar wonen is de sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing.
Het plan voorziet in de sloop van 1152 m^2, waarna nog 285 m^2 agrarische bebouwing blijft bestaan. Ofschoon het bouwplan afwijkt van het VAB-beleid, staat de gemeente Neerijnen positief ten opzichte van het bouwvoorstel aangezien het voorgenomen beplantingsplan past binnen het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan en de toevoeging van een enkele burgerwoning past binnen het bebouwingslint aan de Bulkheuvelseweg (brief 7 mei 2010 met kenmerk 06/00599-2881).

3.7 Conclusie

Ofschoon de bouw van een vrijstaande woning afwijkt van het provinciaal beleid waarin de voorkeur wordt uitgesproken om woongebouwen te realiseren boven solitaire gebouwen, heeft de toevoeging van een enkele burgerwoning binnen het bebouwingslint een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving en past het voorgestelde beplantingsplan binnen de gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan. De vrijstaande woning leidt vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aldus tot een hogere ruimtelijke kwaliteit.
Met uitzondering van het geldende bestemmingsplan past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsnota's van de verschillende overheden. Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om realisatie

van de vrijstaande woning door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan als nog te regelen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Achtereenvolgens worden de verkeerssituatie, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie.

4.2 Verkeer

Het bouwplan houdt in dat een groot deel van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en dat er een nieuwe burgerwoning wordt gebouwd. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat er sprake is van een zeer geringe toename van verkeer is. Deze zeer geringe toename is echter niet van invloed op de verkeerstechnische situatie in Ophemert.

Conclusie
De bouw van de nieuwe woning zal niet leiden tot een wezenlijke toename van verkeer.

4.3 Akoestiek

Voor het aspect akoestiek zijn van belang:

1. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.
2. In het 'Streekplan Gelderland 2005' van de Provincie Gelderland wordt in § 2.11 'Ruimtelijk beleid voor stilte' het beleid geformuleerd waar het plangebied mee te maken heeft.

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Voor het plangebied geldt dat het alleen in de invloedsfeer van wegverkeerslawaai is gelegen. Om deze reden wordt industrielawaai en spoorweglawaai in deze ruimtelijke onderbouwing niet verder uitgewerkt.

Beleidskader wegverkeerslawaai
Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Hiertoe moet een akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

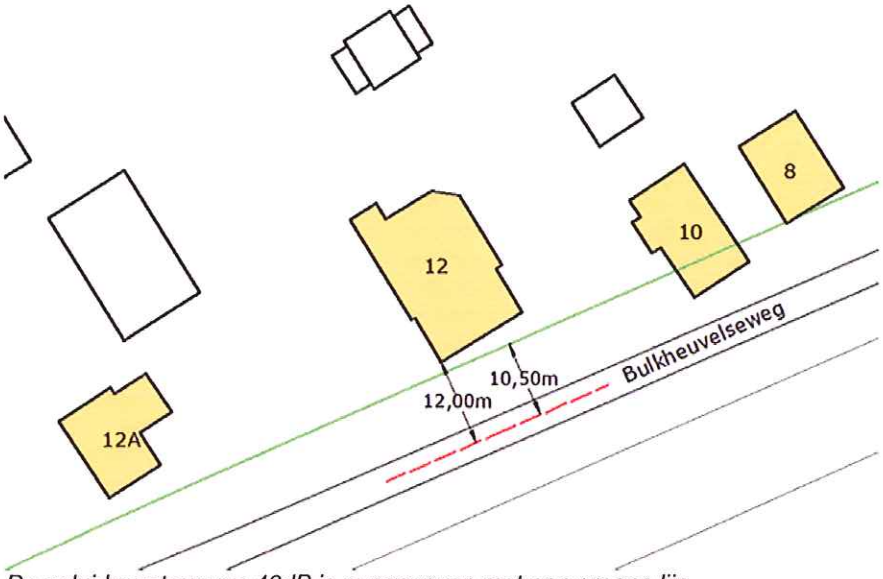
Normstelling
In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op de planlocatie bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.
Voorzover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Uitgangspunten planlocatie
De planlocatie is gelegen aan de Bulkheuvelseweg, waarop de planlocatie ook wordt ontsloten. De weg is verhard met asfalt (type VAB). Op deze weg is ter hoogte van de planlocatie een maximale snelheid van 60 km/uur toegestaan. In de directe omgeving (binnen een straal van 250 meter) van de planlocatie is verder de Kapelstraat gelegen. Gezien de afstand van de planlocatie tot de Kapelstraat in vergelijking tot de afstand tot de Bulkheuvelseweg, kan de invloed van de Kapelstraat op de geluidsbelasting op de planlocatie als ondergeschikt worden beoordeeld. De Bulkheuvelseweg kan als bepalend worden beschouwd voor de geluidsbelasting op de planlocatie door het wegverkeer.
Uit navraag bij de gemeente Neerijnen is gebleken dat er op de wegen Bulkheuvelseweg en Kapelstraat slechts sprake is van het bestemmingsverkeer. De gemeente Neerijnen heeft desgevraagd aangegeven dat wordt verwacht dat op de Bulkheuvelseweg maximaal 200 (motor)voertuigen per etmaal de planlocatie passeren. De dichtstbijzijnde doorgaande weg (Bommelsestraat, overgaand in de Zijvelingsestraat) is op minimaal 780 meter afstand van de planlocatie gelegen. De rijksweg A15 is op circa 3 kilometer afstand gelegen. De geluidsinvloed van deze wegen op de planlocatie kan derhalve worden verwaarloosd. De straal van 250 meter is gebaseerd op de breedte van de geluidszone van een weg in buitenstedelijk gebied, met 1 of 2 rijstroken.
De verkeersintensiteiten en de verkeerssnelheden van de drie categorieën motorvoertuigen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De gegevens zijn gebaseerd op de inschatting van de verkeersintensiteit van de gemeente Neerijnen. Omgerekend naar het jaar 2020 bedraagt de etmaalintensiteit 227 motorvoertuigen, waarbij rekening is gehouden met een autonome groei van 1,25% per jaar. Het type wegdek is DAB 11/16 (referentie). Er zijn geen wallen, schermen, hoogteverschillen of kruispunten aanwezig in de directe omgeving van de planlocatie. De maximale snelheid ter hoogte van de planlocatie bedraagt 60 km/uur.
Hieronder de invoergegevens in de 'Standaard Rekenmethode I':

Verkeersgegevens:	***dag (07-19h)***	***avond (19-23h)***	***nacht (23-07h)***
Personenwagens per uur	*9.9*	*8.6*	*2.1*
Snelheid personenwagens (km/h)	*60*	*60*	*60*
Lichte vrachtwagens per uur	*2.0*	*1.7*	*0.4*
Zware vrachtwagens per uur	*1.3*	*1.1*	*0.3*
Snelheid zwaar verkeer (km/h)	*60*	*60*	*60*
Wegdektype	*DAB 11/16 (referentie)*		
Hoogte weg (m)	*0*		
Horizontale afstand tot de wegas (m)	*10.5*		
Hoogte van waarnemer (m)	*5*		
Zichthoek (°)	*127*		
Fractie absorberend oppervlak	*0.7*		
Percentage reflectie van overzijde	*0*		
Afstand tot kruispunt (m)	*0*		
Afstand tot minirotonde (m)	*0*		
Afstand tot drempel (m)	*0*		
Correctie ex. art. 110g Wgh	*-5 dB*		

Resultaat berekening SRMI
Op basis van bovenstaande invoergegevens is middels SRMI bepaald op welke afstand van het wegas van de Bulkheuvelseweg de 48 dB-contour gelegen is. Op basis van bovenstaande gegevens is bepaald dat de 48 dB-contour (inclusief correctie ex. art. 110g Wgh) op ca. 10,5 meter van de wegas gelegen is.



De geluidscontour van 48dB is aangegeven met een groene lijn.

Conclusie
Aangezien de afstand tussen de wegas van de Bulkheuvelseweg en de gevel van de nieuw te realiseren woning minimaal 12 meter meter bedraagt, kan worden geconcludeerd dat de gevelbelasting voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB(A). Aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 Ruimte voor stilte

De locatie Bulkheuvelseweg 10-12 ligt in het stiltegebied ten noorden van de kern van Ophemert, een gebied zoals dit beschermd is door de provinciale verordening.

Uitsnede van themakaart 21 'Stilte', de rode stip stelt globaal het plangebied voor. Bron: provincie Gelderland

Binnen het plangebied Bulkheuvelseweg 10-12 worden de bedrijfsmatige agrarische activiteiten beëindigd. Als gevolg daarvan zal de geluidssituatie ter plaatse verbeteren.

Conclusie
Door de beëindiging van het agrarische bedrijf zal de geluidssituatie in het stiltegebied verbeteren en daarmee voldoen aan het provinciale principe van 'stand still - step forward'.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing van een ruimtelijk plan aan regelgeving voor luchtkwaliteit, wordt gelet op 2 aspecten:

1. het plan is veroorzaker van verkeer en daardoor verslechtering van de luchtkwaliteit
2. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad 1. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en gemeentelijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.
De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is.
Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).
Om het beoordelen van plannen voor overheden makkelijk te maken is het percentage van 3% ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1000 woningen worden gehanteerd.
De omvang van het voorliggende plan aan de Bulkheuvelseweg is aanzienlijk geringer en kan daarom worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Ad 2. De AMvB 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' beperkt zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (van) snelwegen. Het besluit heeft als doel het beschermen van

mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Het besluit geeft aan dat in zones luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van snelwegen en 50 meter langs provinciale wegen. Gemeentelijke wegen vallen buiten het besluit.
De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
De beoogde bewoners van Bulkheuvelseweg 10-12 worden niet verondersteld extra gevoelig te zijn voor luchtkwaliteit in relatie tot de gemiddelde volwassen Nederlander. De planlocatie ligt niet langs een snelweg of provinciale weg en ter plaatse zijn ook geen overschrijdingen van grenswaarden te verwachten.

Conclusie
De bouw van de woning draagt 'in niet betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook zijn er geen overschrijdingen van grenswaarden te verwachten.

4.5 Geurhinder

Inleiding
In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Paragraaf 3.4 Beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen (d.d. 23 mei 2007) is verwoord op welke wijze ruimtelijke ordeningsplannen moeten worden beoordeeld en rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Volgens bestaande jurisprudentie geldt dat bouwen binnen stankcirkels niet toelaatbaar is. Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen. Voor bouwplannen zowel binnen als buiten de contour van de geurnorm is het, voor een zorgvuldige besluitvorming, nodig om de verwachte geurhinder in het plangebied te evalueren.
In opdracht van de initiatiefnemers is een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de geplande woning op het perceel Bulkheuvelseweg 10-12 te Ophemert. Berekend is de geurbelasting veroorzaakt door rondom het perceel gelegen veehouderijen. Hierbij is gebruik gemaakt van het computerprogramma V-stacks Gebied (opgesteld in opdracht van het Ministerie van VROM). Middels de resultaten van het onderzoek kan worden bepaald of er sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat en of niet iemand onevenredig wordt geschaad in zijn belang.

Uitgangspunten
Het onderzoeksgebied is niet gelegen in een concentratiegebied zoals vastgelegd in bijlage I van de Meststoffenwet. Op grond van artikel 3, lid 1, onder a en b van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de geurbelasting van geurgevoelige objecten buiten een concentratiegebied binnen de bebouwde kom maximaal 2,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Voor de planlocatie geldt derhalve een geurbelasting van maximaal 8,0 odour units per kubieke meter lucht.
Bij de berekening is van de direct omliggende veehouderijen en van de relevante veehouderijen op grotere afstand de vergunde geuremissie bepaald. Deze gegevens zijn afkomstig van Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) van de provincie Gelderland. De geuremissies van de veehouderijen zijn per veehouderij als één bron geprojecteerd.
Bij de berekening is voor wat betreft de beoordelingspunten uitgegaan van vier hoekpunten van het perceel (bouwblok) waarop de toekomstige woning zal worden gebouwd. Dit in tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de gebruikershandleiding V-Stacks Gebied. Hierin wordt ervan uitgegaan dat het middelpunt van het te beschermen object genomen moet worden. Door het aanhouden van de vier hoekpunten van het bouwvlak, kan worden gesteld dat, indien de geurhinder op de vier hoekpunten voldoet, dit tevens geldt voor de nieuw te realiseren woning.

Berekening achtergrondbelasting
Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondbelasting op de beoordelingspunten van het perceel berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.
De achtergrondbelasting op het beoordelingspunt is als volgt:

Locatie	*Geurbelasting (ou/m^3)*
Hoekpunt Noord	*0,28*
Hoekpunt Oost	*0,31*
Hoekpunt Zuid	*0,26*
Hoekpunt West	*0,24*

Berekening voorgrondbelasting
Uit de berekening van V-Stacks Gebied volgt een zeer lage achtergrondbelasting op de beoordelingspunten. Uit bijlagen 6 en 7 van de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij volgt dat de voorgrondbelasting lager zal zijn dan de berekende achtergrondbelasting. Indien de voorgrondbelasting hoger is dan de helft van de achtergrondbelasting, wordt de voorgrondbelasting als bepalend beschouwd.
Uit bovenstaande volgt vervolgens dat, wanneer uitgegaan wordt van een worst-case scenario, de voorgrondbelasting op de beoordelingspunten maximaal 0,3 ou/m3 bedraagt. Dit zou betekenen dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de geurhinder.

Toetsing van de geurbelasting
Bij wijzigingen (of vrijstelling) van het bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Voor geurhinder, afkomstig van veehouderijen, is van belang of er bij toekomstige geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderijen (bijlage 6; Tabel Geurhinder) kan het percentage geurgehinderden worden bepaald. Wanneer uitgegaan wordt van de ligging in een concentratiegebied, bedraagt het percentage geurgehinderden:

- o.b.v. achtergrondbelasting: 1%
- o.b.v. voorgrondbelasting: 3%

Om het percentage geurgehinderden te vertalen naar een kwalificatie van het woon- en verblijfklimaat op de berekende locatie, is gebruik gemaakt van onderstaande tabel, afkomstig uit de GGD-richtlijn Geurhinder (2002, tabel 4.2).

Milieukwaliteit	*Geurgehinderden (%)*
Zeer goed	*< 5*
Goed	*5 – 10*
Redelijk goed	*10 – 15*
Matig	*15 – 20*
Tamelijk slecht	*20 – 25*
Slecht	*25 – 30*
Zeer slecht	*30 – 35*
Extreem slecht	*35 – 40*

Conclusie
De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie Bulkheuvelseweg 10-12- te Ophemert is berekend op maximaal 0,3 ou/m3. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is circa 1%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als zeer goed aan te merken.
De voorgrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie is niet bepaald. Uitgaande van een worst-case scenario bedraagt de voorgrondbelasting op het bouwblok maximaal 0,3 ou/m3. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting bedraagt daarmee circa 3%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als zeer goed aan te merken.
De woning op Bulkheuvelseweg 10 is gelegen binnen 50 meter van de veehouderij op Bulkheuvelseweg 6, maar gezien de kleinschaligheid van de activiteiten op Bulkheuvelseweg 6 worden er geen problemen verwacht.

Het aspect Geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

4.6 Waterparagraaf

Algemeen
Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied
Het plangebied betreft de locatie Bulkheuvelseweg 10 - 12 te Ophemert. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ophemert, sectie H, perceel 828 en heeft een oppervlakte van 4.213 m^2. In de huidige situatie is het verhard oppervlak als gevolg van de aanwezige bebouwing circa 1.150 m^2. In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak als gevolg van de te realiseren bebouwing circa 347 m^2.

Beleid
Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Beheersplan van het waterschap Rivierenland.
Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).
Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Proces van de watertoets
Bij de beoordeling van het plan is gebruik gemaakt van AquaRO. Op basis hiervan is gebleken dat voor het voorliggende plan de verkorte procedure gevolgd kan worden.

Hemelwater en riolering
Het hemelwater binnen het plangebied zal doelmatig worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Bulkheuvelseweg. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Het plan vormt geen risico voor de doelmatige afvoer van afvalwater via een hoofdrioolvacuümleiding.

Grondwater
Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater
Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.
Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem.
Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur
Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Conclusie
De nieuw te bouwen woning levert geen nadelige gevolgen op voor de bestaande bebouwing.

4.7 Bodem

Door het onderzoeksbureau Econsultancy uit Doetinchem is op 17 december 2004 (rapportnummer 04112451) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel vast te stellen of er op de locatie Bulkheuvelseweg 10-12-12a een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. Op de locatie zijn twee deellocaties onderzocht op verontreiniging. Deellocatie A betreft een bovengrondse dieseltank. Voor deze locatie is de onderzoeksstrategie 'verdacht' gehanteerd. Deellocatie B betreft de overige delen van het terrein. Hiervoor geldt de onderzoeksstrategie 'onverdacht'.

A Bovengrondse dieseltank
Zintuiglijk en analytisch zijn in de bovengrond en het grondwater geen verontreinigingen met minerale olie en aromaten aangetoond. De vooraf gestelde hypothese wordt hiermee verworpen.

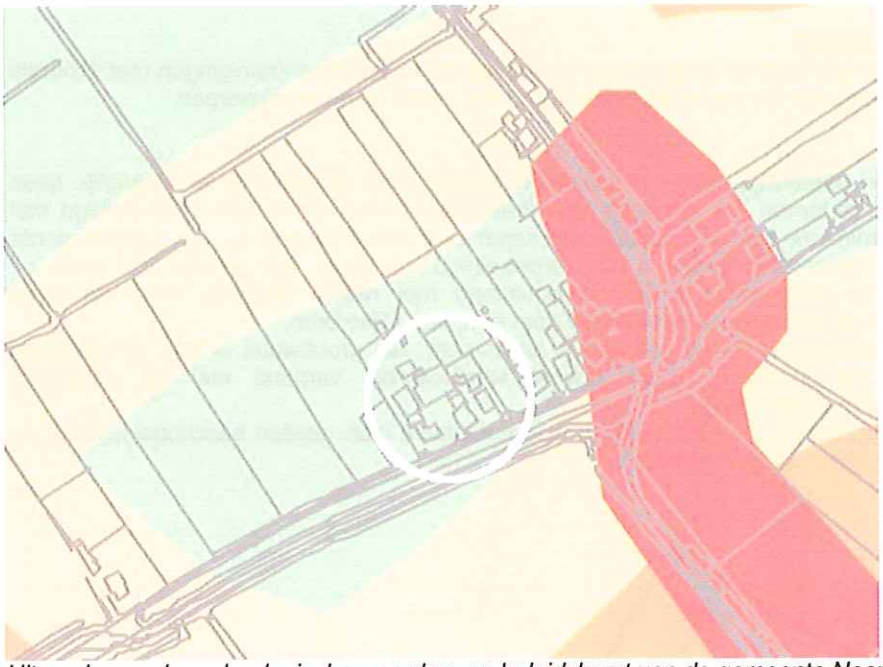
B Overig terrein
In de bovengrond zijn plaatselijk kool- en puindelen aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met koper, PAK, EOX en minerale olie. Het gehalte aan koper overschrijdt tevens de achtergrondwaarde (P-95). De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met koper. Het gehalte licht onder de achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. Mogelijk wordt de lichte nikkelverontreiniging in de ondergrond veroorzaakt door een natuurlijke bron.
Het grondwater is in combinatie met deellocatie A onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Deze verontreiniging houdt hoogst waarschijnlijk verband met de natuurlijke aanwezigheid van arseen in de bodem.
De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreiniging verworpen.

Plangebied Bulkheuvelseweg.

Conclusie en opmerking
Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.
De gemeente Neerijnen gaat akkoord met het feit dat de rapportage van het verkennend bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar, aangezien er sinds het uitvoeren van het onderzoek geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de onderzoekslocatie.

4.8 Archeologie

Sinds 1 september 2008 bestaat de 'Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen', een nota waarin de gemeente Neerijnen haar beleid verwoordt voor het archeologische erfgoed. Met de vaststelling van deze archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Uitsnede van de archeologische waarden- en beleidskaart van de gemeente Neerijnen.

Uit de kaart blijkt dat het plangebied, liggend in het buitengebied van Neerijnen, een lage verwachtingswaarde kent. Op de kaart is deze waarde aangeduid met de kleur groen.

Conclusie en aanbeveling
Het archeologisch onderzoek levert geen beperkingen op te aanzien van het bouwplan: er dient geen nader onderzoek verricht te worden. In het geval dat tijdens de bouw een toevalsvondst gedaan wordt, is in Wet op de archeologische monumentenzorg, art. 53 en 54 bepaald dat deze vondst gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag.

4.9 Flora en fauna

Om de ruimtelijke ingreep te kunnen toetsen aan de Flora- en faunawet en geldend gebiedsgericht natuurbeleid heeft Stichting Staring Advies bv uit Zelhem op 27 juli 2010 een quickscan natuurtoets (projectnummer 1490, rapportnummer 1104) uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek en veldbezoek aan het plangebied.

Beschrijving plangebied
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Neerijnen, ten noordwesten van de woonkern Ophemert. Het plangebied ligt in een relatief grootschalig agrarisch landschap, met weinig

opgaande begroeiing. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Bulkheuvelseweg en wordt verder ingeklemd door (bedrijfs)woningen. De onderzoekslocatie bestaat uit een voormalig bedrijfspand. Het omliggend terrein is grotendeels met hoogopgaande kruiden begroeid en in de westrand bevindt zich een smalle elzensingel.

Flora
Tijdens het veldbezoek zijn rondom de te slopen schuur voornamelijk algemene soorten van voedselrijke en ruderale omstandigheden als echte kamille, akkerdistel, kompassla, gekroesde melkdistel, gewone braam, kleefkruid, pitrus, ridderzuring, gewone paardenbloem en knoopkruid aangetroffen. In de westrand van het plangebied staat een smalle elzensingel. Gedurende het veldbezoek zijn in het plangebied geen waarnemingen gedaan van beschermde plantensoorten en Rode lijstsoorten.

Broedvogels
Een volledige broedvogelkartering heeft niet plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek zijn de volgende vogelsoorten in en in directe omgeving van het plangebied aangetroffen: grasmus, houtduif, koolmees, merel, pimpelmees en ringmus. Naast deze waarnemingen kunnen er nog andere soorten een territorium bezetten in het omringende gebied van het plangebied waardoor ze gebruik maken van het plangebied.

Zoogdieren
Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) licht en/of streng beschermde zoogdiersoorten waargenomen. De volgende licht beschermde zoogdiersoorten (Flora- en faunawet, tabel 1) kunnen in het gebied voorkomen: egel, haas, konijn, echte muizen, spitsmuizen en marterachtigen. Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor streng beschermde zoogdiersoorten als de eekhoorn.

Vleermuizen
Tijdens het veldbezoek zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen (Flora- en faunawet, tabel 3) waargenomen. Er is gericht gezocht naar geschikte invliegopeningen, geschikte verblijfplaatsen en sporen van vleermuizen (uitwerpselen, meststrepen e.d.). Door het binnenklimaat (ontbreken spouwmuur en dakbeschot) lijkt de schuur ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Er zijn verder geen oude bomen met voor vleermuizen geschikte holten en spleten in het plangebied aanwezig, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende soorten niet aanneembaar wordt geacht. De directe omgeving van het plangebied is matig geschikt als jachtgebied en vliegroute voor vleermuizen. Het plangebied maakt naar verwachting geen onderdeel uit van het jachtgebied en vliegroute van vleermuizen.

Overige diersoorten
Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn streng beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied.

Conclusie
Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico; kortweg PR). Hierbij geldt de PR 10-6 contour die in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico; kortweg GR) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) tezamen met de "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) van belang. Aanvullend zijn in

het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) tezamen met de "Regeling externe veiligheid buisleidingen" (Revb). Tenslotte is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" (Wvgs) van belang voor de routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Uitsnede van de Risicokaart van de Provincie Gelderland.

Risicovolle inrichtingen
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.
Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Door de gemeente Neerijnen is geen routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het is dus mogelijk dat incidenteel tankwagens met brandbare gassen over gemeentelijke wegen langs het plangebied rijden om propaantanks in het buitengebied te bevoorraden. Gelet op de gemiddelde bevoorradingsfrequentie van propaantanks in het buitengebied, wordt niet verwacht dat een contour voor het PR van 10-6 per jaar ligt buiten een gemeentelijke weg langs het plangebied. Ook zal geen sprake zijn van een relevant groepsrisico langs een dergelijke weg.
Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszone van 200 meter vanaf rijkswegen, de spoorlijn Utrecht-Den Bosch, de Betuweroute en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen
Op basis van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat het plangebied is gelegen op 41 meter vanaf een hoge druk aardgastransportleiding. Het gaat om een aardgasleiding met een diameter van 42 inch en een druk van maximaal 66 bar. Het Bevb is van toepassing, omdat het bestemmingsplangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze leiding.
Dit houdt in dat in de eerste instantie een toetsing moet plaatsvinden aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). De grens- of richtwaarde wordt overschreden indien (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de risicocontour voor het PR van 10-6 per jaar. Uit recente berekeningen van de Gasunie blijkt dat deze risicocontour niet buiten de leiding is gelegen. Dit betekent dat er geen sprake is van een overschrijding van grens- en richtwaarden voor het PR.
In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, moet een zakelijk rechtszone of belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding worden aangehouden. Het plangebied is niet gelegen binnen deze belemmeringenstrook.
Recent is het ontwerp-besluit structuurvisie buisleidingen gepubliceerd, waaruit blijkt dat een reserveringsruimte wordt aangewezen voor nieuwe buisleidingen aan weerszijde van de nabijgelegen gasleiding. Op de visiekaart, behorend bij dit ontwerp-besluit, reikt deze strook tot 35 meter aan weerszijden van de gasleiding. Het plangebied ligt op 6 meter vanaf deze strook. Dit levert dus geen belemmeringen op.
Ook moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden bij de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied. Deze bestaat uit:

- een inventarisatie van de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- het groepsrisico (volgens het vigerende en nieuwe bestemmingsplan) in vergelijking met de oriënterende waarde;
- mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico in bepaalde situaties (in dit geval: indien het berekende groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde of de toename van het groepsrisico is lager dan 10%);
- mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied (m.n. binnen het plangebied).

Ten aanzien van de laatste twee aspecten zal de regionale brandweer in de gelegenheid worden gesteld om een advies uit te brengen.

Personendichtheid
Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied neemt het aantal woningen toe van 2 naar 3 ten opzichte van de vigerende bestemming. Op basis van kentallen komt dit overeen met een toename van 4,8 naar 7,2 personen. De afstand van de te realiseren woningen tot de gasleiding bedraagt resp. 49 meter(woning nr. 10), 50 meter (nieuw te realiseren woning) en 48 meter (woning nr. 12). Daarnaast zijn binnen het invloedsgebied (inventarisatiegebied voor het groepsrisico) een beperkt aantal verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven gelegen. De personendichtheid is lager dan 1 persoon per hectare . Toevoeging van één woning (2,4 personen) aan het gebied heeft slechts een zeer marginale invloed op de personendichtheid.

Hoogte groepsrisico en evt. (mogelijke) maatregelen ter beperking van het groepsrisico
Het groepsrisico is niet berekend, omdat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleiding laag is, de personendichtheid slechts in zeer geringe mate toeneemt, en de afstand van een woning tot de gasleiding (t.o.v. de bestaande woning en t.o.v. de vigerende bestemming) niet kleiner wordt. Hierdoor wordt verwacht dat het groepsrisico verwaarloosbaar is en niet of nauwelijks toeneemt. De afweging van maatregelen ter beperking van het groepsrisico is in dat geval niet nodig.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid
Door toezending van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld om een advies over deze aspecten uit te brengen. Indien advies wordt uitgebracht, zal nader op deze onderwerpen worden ingegaan. Vooralsnog wordt verwacht dat deze aspecten geen gevolgen zullen hebben voor het plan.

Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, en de toetsingszones van relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen.
Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een hoge druk gasleiding. Vaststelling van het plan leidt echter niet tot een overschrijding van een grens- of richtwaarde. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de belemmeringenstrook en een buisleidingenstrook die in de ontwerp-besluit structuurvisie buisleidingen is opgenomen. Daarnaast wordt verwacht dat het GR verwaarloosbaar is, en niet of nauwelijks toeneemt. De regionale brandweer wordt nog in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over de aspecten zelfredzaamheid en rampenbestrijding, maar vooralsnog wordt verwacht dat deze aspecten geen gevolgen zullen hebben voor het plan.

4.11 Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen zijn geen belemmeringen van milieutechnische aard.

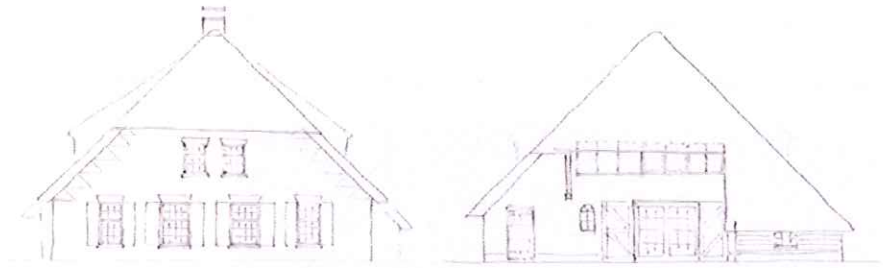
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

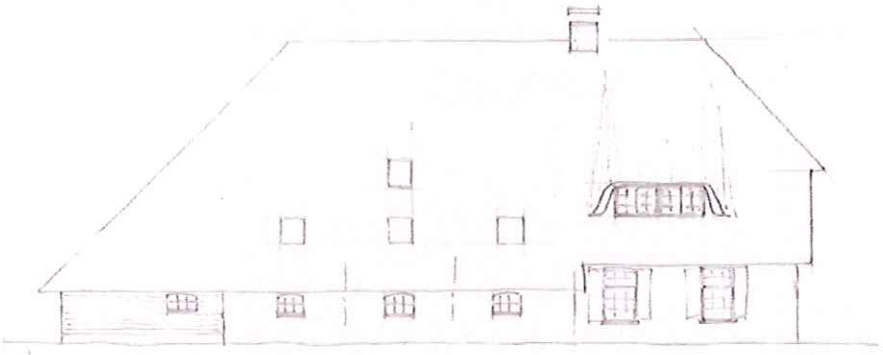
Aan de hand van een beknopte beschrijving van het nieuwbouwplan wordt in dit hoofdstuk de toekomstige situatie besproken.

5.2 Bouwplan

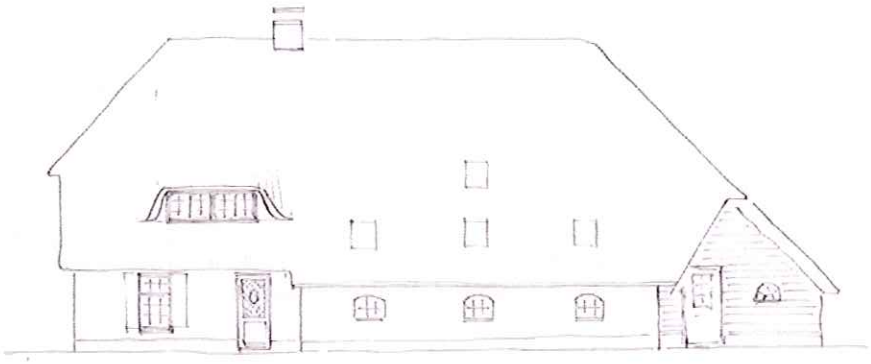
De voorgenomen nieuwbouw bestaat uit een vrijstaande burgerwoning, als een rietgedekte langgevel boerderij ontworpen door bouwkundig adviesburo Piet Timmer & Partners uit Buurmalsen. Vanwege de dakkapellen te beschouwen als een villa-achtige variant op het mengtype van een Saksische en Frankische boerderij.



De woning: voorgevel en achtergevel. Bron: Piet Timmers & Partners.



De woning: de westelijke zijgevel. Bron: Piet Timmers & Partners.



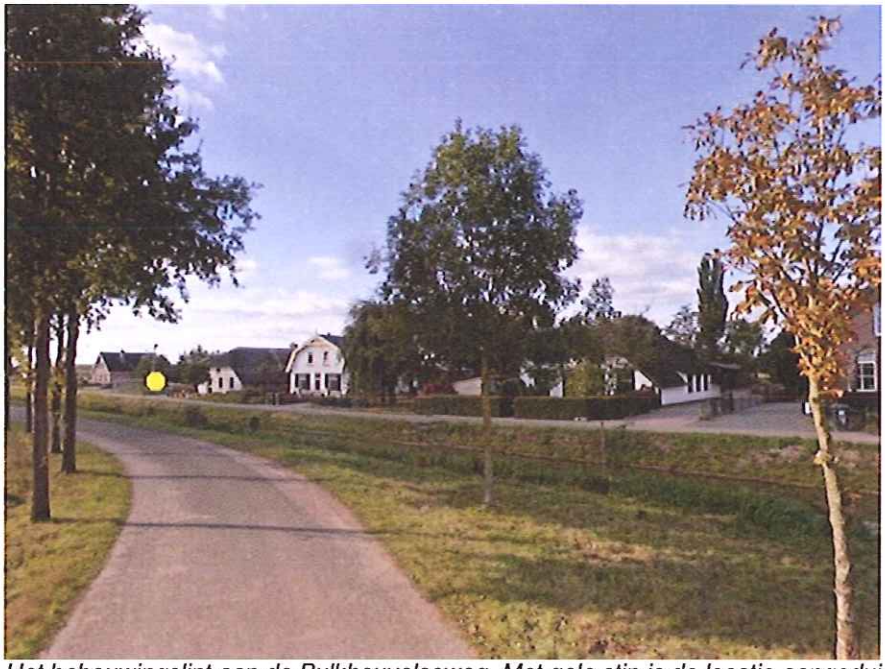
De woning: de oostelijke zijgevel met entree tot de woning. Bron: Piet Timmers & Partners.

De gekozen vormgeving sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing van Bulkheuvelseweg 10.

De herbouwde woning aan de Bulkheuvelseweg 10.

Op het achterterrein zullen twee bijgebouwen gebouwd worden, één daarvan in de vorm van een 'hooiberg' naar eveneens een ontwerp van Piet Timmer & Partners. De bijgebouwen zijn bedoeld om vee te houden en als stallingsruimte voor machines ten behoeve van natuurbeheer.

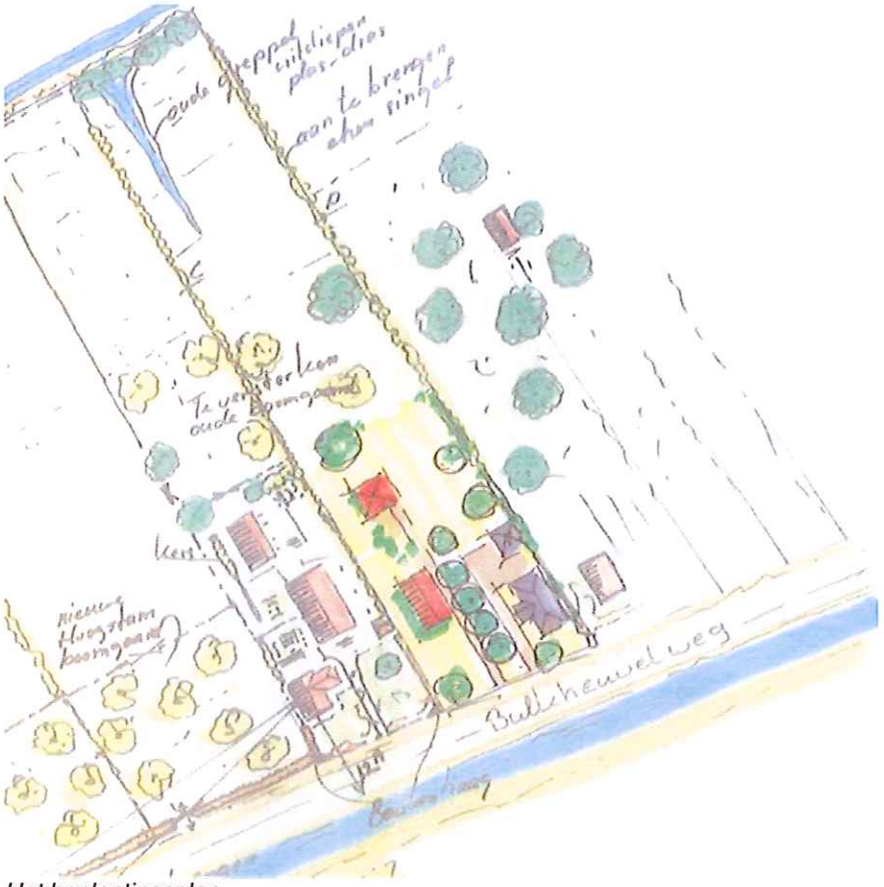
Het bijgebouw in de vorm van een 'hooiberg'. Bron: Piet Timmer & Partners.



Het bebouwingslint aan de Bulkheuvelseweg. Met gele stip is de locatie aangeduid. Bron: Google.

5.3 Beplantingsplan

In het kader van de landschappelijke verevening wordt een beplantingsplan uitgevoerd.



Het beplantingsplan.

In het ontwerp wordt aansluiting gezocht bij de historie, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het verkaveling patroon. Ook wordt er aangesloten bij de uitgangspunten genoemd in het landschapsontwikkelingsplan 'Nieuwe stromen door het landschap'. Er wordt rekening gehouden met waterberging en natuurlijke overgangen. Zichtlijnen van en naar het erf zijn aanwijsbaar in het ontwerp, evenals de verschillen tussen de voor- en achterkant van het erf.
De plaatsing van enkele solitairen zorgt ervoor dat de hoogte van de bouwmassa als zodanig minder wordt ervaren. Verder wordt gebiedseigen beplanting toegepast, zoals zwarte els, hoogstam fruitbomen en meidoornhagen.

In het vereveningsplan zijn de volgende elementen opgenomen:

- 460 m elzensingel met een oppervlakte van 920 m²;
- 2 nieuwe boomgaarden met 30 hoogstamfruitbomen en een oppervlakte van 4.600 m² (80x35 m + 40x45 m);
- een 140 m lange en 2 m brede ruigtestrook langs de noordelijk gelegen watergang, met een oppervlakte van 280 m²;
- herstel van een oude slenk (plas dras) met een oppervlakte van ca. 150 m²;
- een 80 m lange haag van veldesdoorn met een oppervlakte van 80 m²;
- 8 solitaire erfbomen (walnoot, eik, es of beuk) met een oppervlakte van 200 m² (kroonoppervlak van 25 m² per boom)
- 5 hoogstamfruitbomen ter versterking van de bestaande boomgaard met een oppervlakte van 50 m² per boom (kroonoppervlak van 10 m² per boom)
- leifruit, lengte 30 m, oppervlakte 40 m²

De totale oppervlakte aan nieuw aan te leggen landschapselementen komt uit op 6.320 m². Een aantal elementen ligt ver buiten de invloedsfeer van het erf. In onderstaande tabel is aangegeven welke elementen passen binnen een normale inspanningsverplichting bij verevening en die welke zijn aan te merken als een extra inspanning.

Normale inspanningsverplichting	***Oppervlakte***	***Extra inspanning***	***Oppervlakte***
solitaire erfbomen	*200*	*nieuwe boomgaard aan overzijde watergang*	*1.800*
te versterken boomgaard	*50*	*overige elzensingels*	*660*
nieuwe boomgaard langs weg	*2.800*	*ruigtestrook*	*280*
haag van veldesdoorn	*80*	*te herstellen slenk*	*150*
leifruit op erf	*40*		
elzensingel tussen erven	*260*		
totaal oppervlakte (m^2)	*3.430*	*totaal oppervlakte (m^2)*	*2.890*

Met de extra inspanning wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls geleverd die het landschap en de natuur ten goede komt. De te herstellen slenk zal amfibieën een voortplantingsbiotoop kunnen bieden. Dezelfde amfibieën, bodembroedende vogels en kleinwild vinden beschutting en voedsel in de ruigtestrook. De elzensingels en de ruigte daaronder vormen linten waarlangs vogels en kleine zoogdieren zich kunnen verplaatsen. Het zaad van de elzen is voedsel voor vogels, met name sijzen. Hoogstamfruitbomen zijn, als er holten in voorkomen, interessant als nestelplek voor steenuilen. Het valfruit vormt voedsel voor allerhande vogels, zoogdieren en insecten.

5.4 Programma en grondgebruik

De nieuwe woning op nummer 12 is met de voorgevel georiënteerd op de Bulkheuvelseweg en ligt op ca. 12 meter van de weg. De ontsluiting van het erf vindt plaats vanaf de Bulkheuvelseweg met parkeren op eigen terrein.
Om het bouwprogramma te realiseren zijn er in de verbeelding de bestemmingen *Wonen* en *Agrarisch* opgenomen, met als dubbelbestemming *Waarde - Archeologie 1*, verder drie bouwvlakken met maatvoeringen voor de woningen. Om het vereveningsplan te realiseren ligt op de bestemming *Agrarisch* aan de westkant van het plangebied de aanduiding *specifieke vorm van agrarisch - boomgaard* en aan de noordkant van het plangebied de aanduiding *groen*.

Uitsnede van de verbeelding.

5.5 Conclusie

De nieuwbouw van de woning en het bijbehorende beplantingsplan passen binnen het landschappelijke karakter van het gebied te noorden van Ophemert.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan Bulkheuvelseweg 10-12 Neerijnen wordt de agrarische bestemming deels veranderd in een woonbestemming, krijgen twee bedrijfswoningen de bestemming burgerwoning en wordt de realisatie van een burgerwoning mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Bulkheuvelseweg 10-12 Neerijnen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:
De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:
In de bestemmingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:
In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:
In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

6.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd. Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten
Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

6.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Agrarisch (A), Wonen (W) voor.

Artikel 3 Agrarisch (A)
Deze bestemming is onder meer bedoeld voor de uitoefening van agrarische activiteiten.

Artikel 4 Wonen (W)
Deze bestemming is onder meer bedoeld voor de realisatie van een woning op het perceel aan de Bulkheuvelseweg 10-12 te Neerijnen.

In dit bestemmingsplan komt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (WR-A1) voor.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 (WR-A1)
Deze dubbelbestemming is onder meer bedoeld voor de bescherming van de archeologische waarden.

6.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels
In dit artikel wordt geregeld dat maatvoering en/of bebouwingspercentage die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan in de bouwregels van de planregels zijn voorgeschreven, gelden die maatvoering en/of bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt geregeld welk gebruik van de gronden strijdig is met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden als seksinrichting, stort- en/of opslagplaats van grond of afval en stallingsplaats van uit het gebruik onttrokken machines en voertuigen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Burgemeester en wethouders moeten afwijken van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn. Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt de mogelijkheid gegeven om binnen de bestemming 'Wonen' de situering en vorm van aangegeven bouwvlakken, tuinen, erven, groen- en verkeersvoorzieningen te wijzigen. Voor de toepassing van deze wijzigingsregels zijn in dit artikel criteria opgenomen.

Artikel 11 Algemene procedureregels
Hierin wordt de standaardprocedure bij bestemmingsplannen van de gemeente Neerijnen voor de voorbereiding van een besluit tot ontheffing of tot het stellen van een nadere eis beschreven. Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

6.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht
Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.
Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Besluit ruimtelijke ordening werd aanbevolen.

Artikel 13 Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

6.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat er van uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele planschade, een bijdrage aan de post bovenwijkse voorzieningen of een gemeentelijk groenfonds, zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hem worden hierover bindende afspraken gemaakt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

7.3 Planschade

De mogelijke planschade als gevolg van de nieuwbouw zijn eveneens voor rekening van de grondeigenaar en initiatiefnemer. Hiertoe wordt een planschade-overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

8.2 Verslag van overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg door de gemeente Neerijnen aan bevoegde instanties toegezonden.

8.2.1 VROM-inspectie

Geen opmerkingen.

8.2.2 Provincie Gelderland

Verzoeken in de toelichting op te nemen dat het plangebied in het stiltegebied is gelegen en aan te geven welke voorwaarden voor bouwactiviteiten van toepassing zijn.
Vinden het opgenomen beplantingsplan een normale inrichting en onvoldoende om als compensatie voor de afwijking van de regeling te dienen. Om provinciale medewerking te verkrijgen dient een compensatieplan te worden opgenomen.
In de toelichting is in §4.3.2 (Ruimte voor stilte) tekst opgenomen die de ligging van het plangebied in het stiltegebied beschrijft en aangeeft welke voorwaarden voor bouwactiviteiten van toepassing zijn.
In de regels is in §4.4.1 (Specifieke gebruiksregels, gebruik van perceel) tekst opgenomen die het beplantingsplan veiligstelt.

8.2.3 Waterschap Rivierenland

Het bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke relevante aspecten, waardoor een watertoets niet hoeft te worden doorlopen. Er is een meldingsplicht bij het lozen van hemelwater op de watergang.

8.3 Verslag van de terinzagelegging

Het bestemmingsplan zal door de gemeente Neerijnen ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling indienen. Deze zienswijzen en de reactie daarop zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk van het bestemmingsplan worden opgenomen.