bestemmingsplan

Slimweistraat 7-8 te Waardenburg

Gemeente Neerijnen

BURO SRO

stedenbouw + ruimteljke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0304.bgbSlimweistr7en8-1203*
Datum:	*29 Maart 2012*
Contactpersoon Buro SRO:	*C. Vaartjes*
Kenmerk Buro SRO:	*SR100126*
Opdrachtgever:	*Tekenburo Van Ballegooij*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Procedure 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Het initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3 Beleidskader 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 20
4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan 23
4.1 Inleiding 23
4.2 Geluid 23
4.3 Bedrijven en milieuzonering 24
4.4 Externe veiligheid 26
4.5 Luchtkwaliteit 28
4.6 Bodem 29
4.7 Water 30
4.8 Ecologie 32
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 34
4.10 Verkeer en parkeren 35
4.11 Geur 35
5 Uitvoerbaarheid 36
5.1 Economische uitvoerbaarheid 36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
6 Juridische aspecten 38
6.1 Inleiding 38
6.2 Bestemmingsregels 38
6.3 Bestemmingen 39
7 Bijlagen 40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Slimweistraat 7 en 8 te Waardenburg rust in het vigerende bestemmingsplan de (mede) bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden (agrarisch bouwvlak met twee bedrijfswoningen). De agrarische bedrijfsvoering is echter al geruimde tijd geleden beëindigd. Op dit moment wordt op het perceel een bedrijf uitgeoefend (stukadoorsbedrijf). Daarnaast is de voormalige bedrijfswoning in gebruik als burgerwoning en is een aanwezige loods verbouwd en in gebruik genomen als woning zonder de daarvoor benodigde vergunning.
Door voorgaande ontwikkelingen is sprake van een aantal aspecten die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Het gemeentebestuur is bevoegd (en in beginsel verplicht) om handhavend op te treden tegen met het bestemmingsplan strijdige activiteiten. Gebleken is dat het niet mogelijk is om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan inzake hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Derhalve is ervoor gekozen om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan geeft hieraan uitvoering.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Slimweistraat 7 en 8 in het buitengebied van de gemeente Neerijnen, ten noordwesten van de kern Waardenburg. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Slimweistraat en aan de overige zijden door agrarische percelen. De volgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de globale begrenzing van het plangebied.

Ligging plangebied

Globale begrenzing plangebied

1.3 Procedure

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels:

Toelichting
De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, wordt tevens in de toelichting neergelegd conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;

- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding
De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent IMRO en SVBP 2008.

Planregels
De planregels stellen de verplichte eisen ten opzichte van de bestemmingen, welke zijn opgenomen in het plan. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

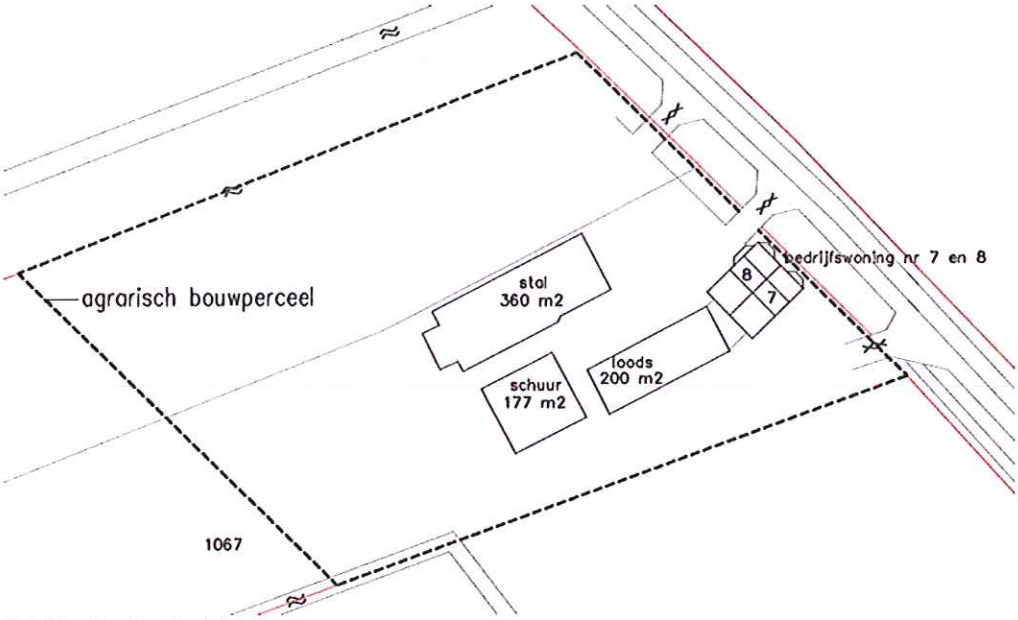
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan, waaronder de gevoerde procedure en de betreffende inspraak, overleg en zienswijzen. Hoofdstuk 6 geeft tenslotte de juridische planbeschrijving weer.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Slimweistraat 7 en 8 zijn momenteel twee bedrijfswoningen (twee-onder-een-kapwoningen), een gedeeltelijk bewoonde loods, een schuur en een stal aanwezig. De overige gronden zijn agrarische percelen. Er is reeds een vergunning verleend voor de herbouw van een bedrijfswoning. De volgende afbeelding geeft deze huidige situatie weer.

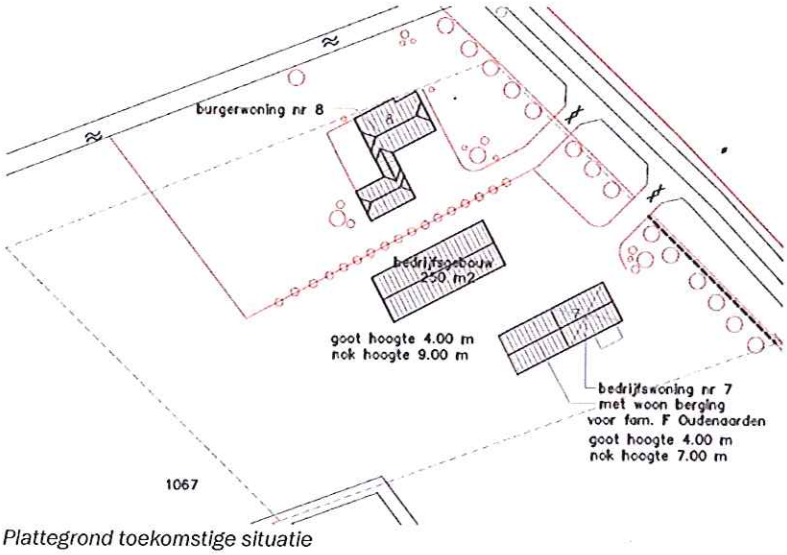


Huidige situatie plangebied

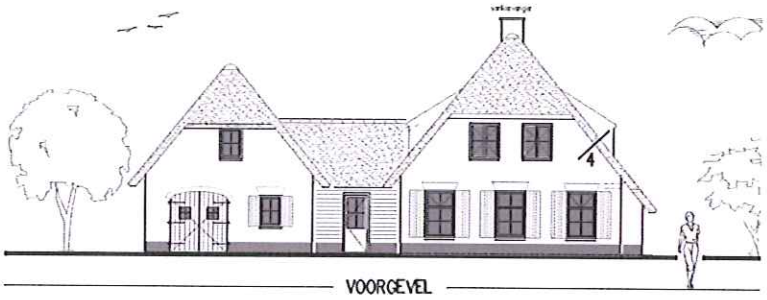
2.2 Toekomstige situatie

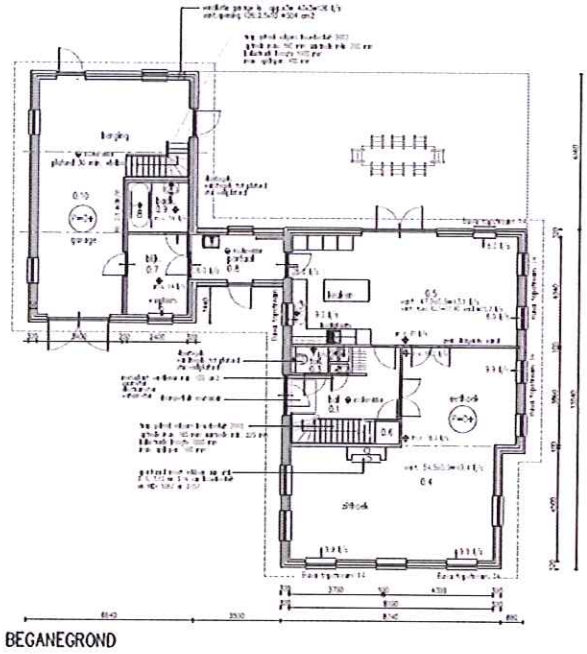
In de toekomstige situatie zal het perceel Slimweistraat 7 en 8 onderverdeeld worden in een gebied met een bedrijfsbestemming (Slimweistraat 7) en een gebied met een woonbestemming (Slimweistraat 8).
Op de Slimweistraat 7 is initiatiefnemer voornemens de tot woning verbouwde loods te legaliseren. De woning wordt dan bedrijfswoning bij de bedrijfsbestemming (stukadoorsbedrijf). De voormalige bedrijfswoningen zullen worden gesloopt, evenals de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In plaats daarvan wordt een nieuw bedrijfsgebouw opgericht van 250 m². Omdat in de te legaliseren woning al een ruime inpandige berging aanwezig is mag op dit perceel geen extra bijgebouw worden gerealiseerd.
Op de Slimweistraat 8 is initiatiefnemer voornemens een woning te bouwen. De vergunning voor deze woning als bedrijfswoning is reeds verleend (B08-195, ingediend 30-09-2008, verleend 23-02-2009). De woning zal echter, in dit plan als burgerwoning worden bestemd.

Op de volgende afbeeldingen is de toekomstige situatie weergegeven.



Plattegrond toekomstige situatie





Nieuwbouwwoning Slimweistraat 8

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota samen en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.
In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen.
De gebieden en netwerken die het Rijk van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Conclusie
Door het nationale karakter van de Nota Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid.

3.1.2 Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP3, 1999) en 4 (NMP4, 2001)

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectgerichte maatregelen. In het NMP 3 wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.
De aanpak van de grote milieuproblemen vraagt om ingrijpende maatschappelijke veranderingen. Hierbij is een nieuwe kijk nodig: breder en verder vooruit. Deze invalshoek levert een ander NMP op dan de voorgaande. Het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' is op 13 juni 2001 verschenen. Het NMP 4 vervangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. In het NMP4 worden zeven grote milieuproblemen benoemd:

- verlies aan biodiversiteit;
- klimaatverandering;

- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen;
- bedreigingen van de gezondheid;
- bedreigingen van de externe veiligheid;
- aantasting van de leefomgeving;
- mogelijk onbeheersbare risico's.

Het NMP4 laat zien wat Nederland kan en moet doen om binnen dertig jaar deze problemen op te lossen en daarmee een duurzame samenleving te bereiken. De doelstellingen van het NMP4 zijn geformuleerd in termen van de kwaliteit van leven. Het NMP4 bevat over het algemeen echter geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

Conclusie
Het NMP4 geeft geen concrete maatregelen of criteria waaraan het plan moet voldoen. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en vanuit het perspectief van het nationaal milieubeleidsplan bestaat er dan ook geen bezwaar ten aanzien van het initiatief.

3.1.3 AMvB Ruimte

Het ministerie van VROM is momenteel bezig met het opstellen van het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. De status van de PKB's is met de invoering van de Wro omgezet tot een structuurvisie. Het gevolg is dat ze niet bindend zijn voor andere partijen. De AMvB bevat een vertaling van de bestaande PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Middels de AMvB wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijk bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeente hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Conclusie
Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is het plan niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.1.4 Nationaal Waterplan en Waterwet

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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 diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.
Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. 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, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Conclusie
Onderhavig plan heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Het plan is daarmee niet in strijd met het Nationaal Waterplan en de Waterwet. In paragraaf 4.8 wordt op het aspect water nog verder ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Streekplan Gelderland 2005'

Het streekplan Gelderland 2005 is door de Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan voorziet in een integrale herziening van het vigerende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland (streekplan Gelderland 1996 en de daaropvolgende partiële herzieningen). Het plan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren is dit streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's. Het streekplan is een kaderscheppend plan voor diverse uitwerkingen. Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. De provincie heeft haar ruimtelijke visie tot 2015 vastgelegd op de streekplankaart.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met betrekking tot functieveranderingen in het landelijk gebied wordt in het streekplan gezegd dat de provincie wil bevorderen dat vrijgekomen agrarische gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. 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 de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- 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;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

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.

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 vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;

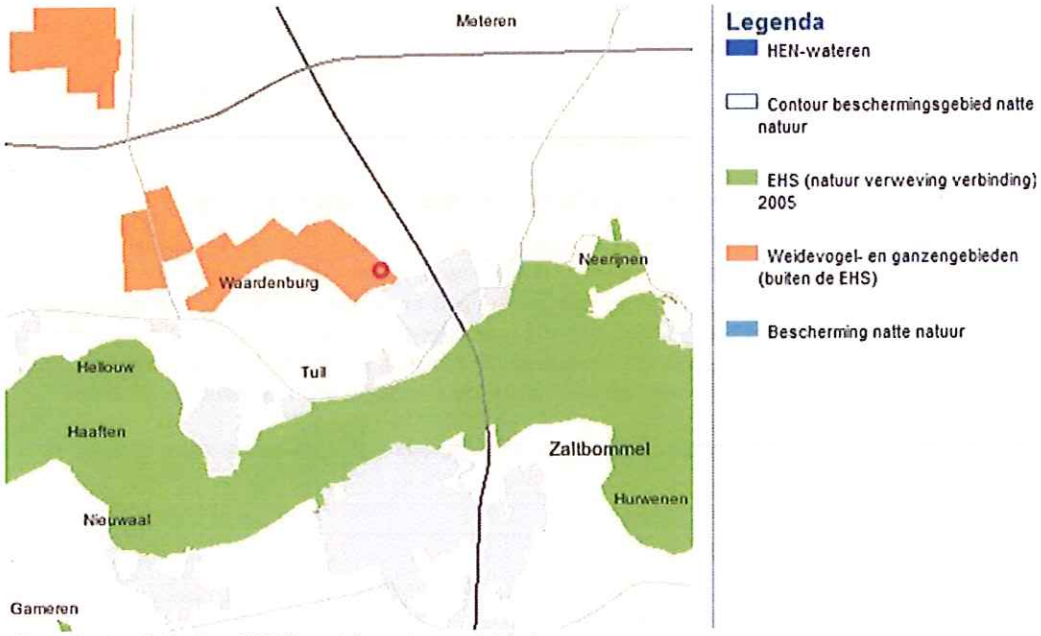
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- 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;

Functieverandering naar wonen
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.

Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties
Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.

Grondwaterbeschermingsgebied
In het waterplan (2010 - 2015) van de provincie Gelderland, in paragraaf 3.2.4, zal nader worden ingegaan op het grondwaterbeschermingsgebied. Dit vanwege het recentere karakter van het beleidsstuk. In paragraaf 4,7 wordt de definitieve onderbouwing geleverd.

Weidevogel- en ganzengebieden
De bescherming en ontwikkeling van natuur vindt in het streekplan voornamelijk plaats op basis van de EHS. Buiten de EHS zijn echter nog een aantal gebieden aangewezen met een belangrijke ecologische waarde. Het gaat hier om weidevogel- en ganzengebieden. De provincie geeft hier beschermende maatregelen voor zijnde: beschermd tegen doorsnijding, aantasting van rust en openheid, verlaging van het waterpeil en verstoring.



uitsnede streekplankaart Weidevogel- en ganzengebieden

Onderhavig plangebied is direct aan de rand binnen een vogelweidegebied gelegen. De planvorming houdt sloop en nieuwbouw van woningen in, de functiewijziging van een schuur naar een woning en de herbouw van een schuur. De planvorming betreft daarmee geen uitbreiding van het woningaantal of het oppervlak van schuren. De situering wijzigt wel. Door de planvorming zal het gebied niet worden doorsneden. De rust en openheid wordt niet extra aangetast omdat in de huidige situatie reeds vergelijkbare functies en bebouwing aanwezig is. De planvorming heeft ook geen invloed op het waterpeil.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van een woning, de functieverandering van een bestaande schuur naar een woning en de herbouw van een schuur voor een stukadoorsbedrijf. De eisen zoals in het provinciale streekplan worden genoemd zijn ten dele van toepassing. Er ontstaat geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijvigheid. Er is echter ook sprake van sloop-nieuwbouw en dit valt niet onder de provinciale regeling van functieverandering. De sloop-nieuwbouw moet op zijn eigen meritus beoordeeld worden in onderhavig plan. Het plan houdt, zoals in paragraaf 2,2 vermeld is, een verkleining van het totaal bebouwd oppervlak in. Dit strookt met het provinciale beleid voor functieverandering naar wonen en of werken waarbij het bouwvlak verkleind moet worden. De kwaliteitsslag door verrommeling van het buitengebied te beperken wordt hiermee bereikt. Voorts is de nieuwe bebouwing zodanig gepositioneerd dat er doorzicht tussen de bebouwing is naar het achterland. Dit is in de bestaande situatie niet mogelijk. Tot slot komt de nieuwe bebouwing verder van de weg af te staan dan in de bestaande situatie het geval is. In de huidige situatie staat de bebouwing direct aan de straat. Dit geeft een beeld van lintbebouwing dat aansluit op de kern. Door de nieuwe positionering wordt een uitstraling verkregen van bebouwing gesitueerd op eigen erf. Dit sluit aan bij de bebouwingstypologie van het buitengebied.

Het plangebied is tevens gelegen op de grens van een grondwaterbeschermingsgebied. Het streekplan stelt voor dergelijke gebieden een stand-still principe. Dat houdt in dat nieuwe ontwikkelingen vastgelegd in een bestemmingsplan niet een verslechtering voor het grondwater mogen inhouden ten opzichten van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig plan wijzigt de functie van agrarisch naar wonen en bedrijf categorie 1 en 2. Deze wijziging levert geen verslechtering op ten aanzien van het gebruik van de bodem en daarmee de kwaliteit van het grondwater. Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied volgt in paragraaf 4,7 een nadere onderbouwing.

Tot slot is het plangebied gelegen in weidevogel- en ganzengebied. Als onderdeel van de ontwikkeling is door adviesbureau Tuinburo, een plan opgesteld waardoor het plangebied met bijbehorende agrarische

gronden verbetert voor weidevogels, zie bijlage [1]. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de te beschermen aspecten zoals deze worden gesteld in het streekplan.
Voorts zijn in de planregels regels opgenomen die voorschrijven dat de huidige indeling van het terrein behouden moet blijven. Hierdoor wordt zorg gedragen dat de aangetoonde geschiktheid als weidevogelgebied ook daadwerkelijk behouden blijft.

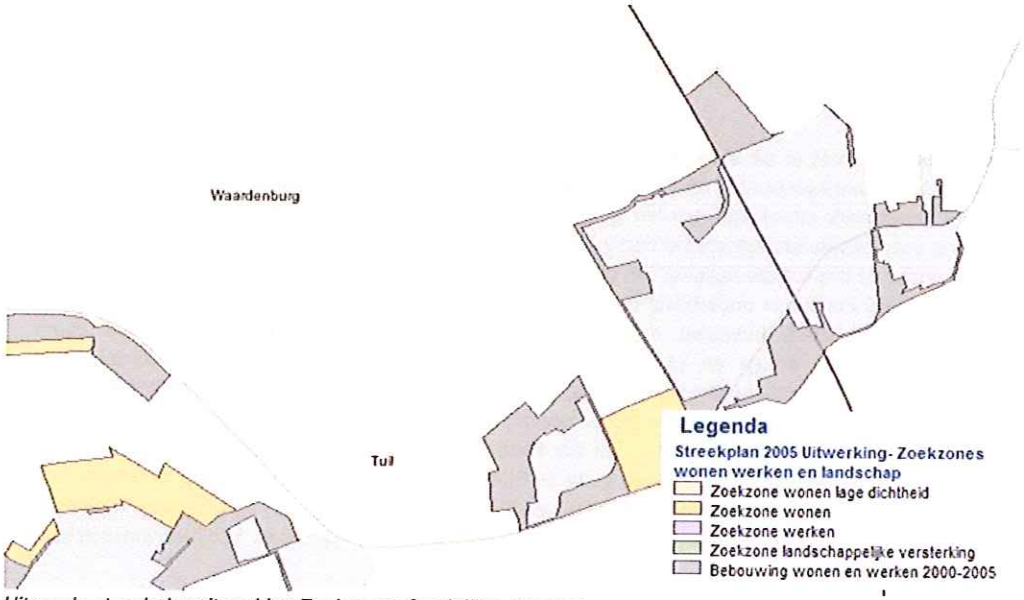
3.2.2 Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

In de sturingsfilosofie van het streekplan (tegenwoordig structuurvisie) wordt veel ruimte geboden voor de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. In die filosofie passen ook de in regionaal verband afgestemde zoekzones stedelijke functies (wonen en werken) en landschappelijke versterking. Deze zoekzones zijn opgenomen in de „Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking?, die op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en in het voorjaar van 2007 in werking is getreden. Met de uitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte tot 2015.

In de uitwerking van het streekplan zijn gebieden gereserveerd voor verschillende stedelijke functies, te weten:

- wonen (huizen);
- werken (bedrijventerreinen);
- voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden).

De verschillende zoekzones zijn weergegeven op een kaart behorende bij de streekplanuitwerking (zie de volgende afbeelding). De verschillende zoekzones kunnen ook gereserveerd zijn voor de zogeheten landschappelijke versterking. Voor dergelijke zoekzones geldt een beperkte bouw van woningen.



Uitsnede streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies

De opgenomen zoekzones zijn ruim twee keer zo groot als noodzakelijk, met als doel dat gemeenten zelf uitwerken welke ruimte ze daadwerkelijk willen gebruiken. De zoekzones worden bepaald in goed overleg tussen gemeenten en provincie. Bij het aanwijzen van de zoekzones hebben de regio's rekening gehouden met bestaande woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen. Daarbij is er getracht de woningbouw zo veel als mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's.

Conclusie

Uit raadpleging van de kaart van de streekplanuitwerking volgt dat onderhavig plangebied niet gelegen is binnen een bepaalde zoekzone. Het plan is derhalve niet in strijd met de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

3.2.3 Woonvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft 19 februari 2003 de Woonvisie Gelderland, Keuzevrijheid en identiteit vastgesteld. De provincie heeft gezocht naar een visie waarin de woonwensen van de burgers centraal te houden. De woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de omslag van de vraag naar een kwantitatief woonbeleid naar een kwalitatief woonbeleid met passende woningen en woonmilieus. In haar woonbeleid hanteert de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten:

- het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

Vanwege de omvang van de provincie en om de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken is het beleid uitgewerkt in drie regionale woonvisies. Onderhavig plan is gelegen in de regio Rivierenland. In het beleid ten aanzien van de regio Rivierenland wordt ingezet om zorgvuldig tegemoet te komen aan de woonwens van de burger. Uit onderzoek is gebleken dat er in de regio vooral behoefte is aan koop- en huurwoningen in zowel het goedkope als het dure segment.

Conclusie
Onderhavig plan omvat de realisatie van een bedrijfswoning en de legalisatie van een burgerwoning. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woonwens van de burger. Daarnaast zal het project, gelet op de omvang, geen nadelige gevolgen hebben op het woonaanbod in de regio. Onderhavig plan is daarmee niet in strijd met de Woonvisie Gelderland.

3.2.4 Waterplan Gelderland 2010-2015

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HENwateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingszones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Conclusie
Op onderstaande kaart, een uitsnede uit het waterplan, is te zien dat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn gebieden waarbinnen het grondwater binnen 25 jaar bij de pompputten van het waterbedrijf is. Het water wordt opgepompt voor de bereiding van het drinkwater in Gelderland. De gebieden krijgen bijzondere bescherming. Onderhavig plan zal geen afbreuk doen aan het grondwaterbeschermingsgebied en conflicteert ook niet met de in het

waterplan genoemde doelstellingen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.7.4. Derhalve zal het provinciale waterplan geen belemmering vormen voor het plan.

Uitsnede uit Waterplan 2010-2015 Gelderland - Waterplan Structuurvisie

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland

De gemeenten in de regio Rivierenland hebben samen het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 opgesteld. Hierin worden de ambities van de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Het woonprogramma moet voldoen aan een regionale woningbehoefte. Hiervoor zijn de bouwplannen en de ambities van de gemeenten onderling afgestemd. Zowel bij de woningen als bij de leefomgeving staat de kwaliteit centraal.

Het woonprogramma dient zo zorgvuldig mogelijk aan de woonwens van de woningzoekende in Rivierenland te voldoen. In het streekplan Gelderland 2005 wordt een netto toevoeging van 10.000 woningen genoemd ten aanzien van de verstedelijkingsopgave van de regio Rivierenland. Dit houdt in dat voor de periode 2005-2010 10.000 woningen aan de voorraad in de regio moet worden toegevoegd. In totaal zijn er voor de gehele regio circa 19.000 woningen gepland. Er kan namelijk van uit worden gegaan dat de helft van de beoogde woningen daadwerkelijk binnen de geplande termijn wordt gerealiseerd.

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland, komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- meer direct voor ouderen geschikte woningen realiseren;
- meer meergezinswoningen realiseren;
- meer goedkope koopwoningen realiseren;
- meer betaalbare meergezins huurwoningen realiseren;
- meer dure huurwoningen realiseren;
- met aandeel dure koopwoningen terugbrengen;
- in het buitengebied het woonmilieu 'landelijk wonen' primair te realiseren door middel van functieverandering, hergebruik van bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair door middel van nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);
- afstemming met programma's en projecten die voortkomen uit de tweede ronde van de ISV.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij het aandachtspunt om in het buitengebied het woonmilieu 'landelijk wonen' primair te realiseren door middel van functieverandering en het hergebruik van bestaande gebouwen. Het plan is derhalve in overeenstemming met het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014.

3.3.2 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. Op verzoek van de provincie Gelderland heeft de regio Rivierenland een structuurvisie opgesteld. De betrokken gemeenten, het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hebben in augustus 2003 is een start gemaakt met de structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

Centraal in de structuurvisie staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland. De kernpunten uit de visie zijn:

- voldoende ruimte voor rivierwater en waterberging;
- behoud van karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- realiseren woningbouwopgave: juiste woning op juiste plek en het juiste tijdstip;
- bundeling van bedrijvigheid en woningbouw in grotere kernen;
- concentratie glastuinbouw.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de verschillende woonkernen binnen de regio worden een aantal uitgangspunten gesteld:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 volgens experiment 'een lijn voor kwaliteit' blijft uitgangspunt;
- functieverandering in het landelijk gebied is met name gericht op het versterken van het contrast tussen de oeverwallen en de kommen;
- structuurversterkende bebouwing aan de dijk;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond boegbeelden en concentratiepunten;
- uitvoering door middel van een ruimtelijke projectenagenda.

Relevant voor onderhavig plan is het punt ten aanzien van de functieverandering in het landelijk gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen functieverandering in de kommen en functieverandering op de oeverwallen. Onderhavig plangebied is gelegen in een kom. De mogelijkheid voor functieverandering in de kommen wordt mede bepaald door het landbouwkundig gebruik van de kommen. In de kommen is functieverandering naar wonen, agrarisch gelieerde functies en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk, indien:

- de functieverandering de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering niet belemmert;
- de functieverandering geen afbreuk doet aan de karakteristieke openheid;
- minimaal 25% van de bestaande opstallen wordt gesloopt;
- rekening wordt gehouden met de omringende waarden, zoals cultuurhistorische, landbouwkundige, landschappelijke, archeologische en aardwetenschappelijke en met de waterbergingszoekgebieden en milieubeschermingsgebieden;
- er geen buitenopslag plaatsvindt;
- de bestaande infrastructuur voor de nieuwe functie voldoende is.

Conclusie
Onderhavig plan voorziet in een functieverandering in een kom in het landelijk gebied. Deze verandering is in overeenstemming met de structuurvisie Rivierenland 2004-2015. Op de eisen waaraan de functieverandering moet voldoen wordt in hoofdstuk 4, over de haalbaarheid van het bestemmingsplan, nog verder ingegaan.

3.3.3 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan.
In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt. De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland hebben als vervolg daarop het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing' opgesteld.

De doelstelling van het beleidskader luidt: 'Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.' Deze doelstelling is concreet gemaakt in een aantal punten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Conclusie
Onderhavig plan valt ten delen onder het VAB beleid. Een deel van de voormalig agrarische bebouwing wordt hergebruikt. De bestaande schuur wordt bestemd als woning. De bestaande twee woningen en de schuur worden gesloopt om plaats te maken van nieuwbouw. Het gaat derhalve niet om enkel hergebruik van bestaande agrarische bebouwing. De herontwikkeling sluit wel aan op een deel van de doelstellingen opgesomd in het beleidskader. De vitaliteit van het buitengebied wordt vergroot, verpaupering wordt tegengegaan en er wordt voorzien in de behoefte van landelijk wonen. Er ontstaat tevens geen strijdigheid met de overige doelstellingen. Het plan is daarmee niet in strijd met het beleid vrijgekomen agrarische bebouwing. Voorts is in paragraaf 3.2.1. bij de conclusie gemotiveerd wat de landschappelijke kwaliteitsverbetering inhoud.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap. Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur?

Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap. In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek.

Bij deze laatste gebieden, waar Waardenburg onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Conclusie
Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning en bedrijfsgebouw. De bouw van deze gebouwen sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'randschappelijk', aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden. Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandtoezicht in de gemeente is geregeld. Dit wordt vastgelegd om een aantrekkelijk gebouwde omgeving te genereren en te behouden. De focus ligt hierbij uiteraard op het aanzicht van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. De welstandsnota maakt onderscheid in niveau en is de vertaling van de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. In het beleid staat ondermeer of er ingezet wordt voor behoud of verandering van de ruimtelijke situatie. Daarnaast kan de welstandsnota speciale ambities bewerkstelligen.

Voor onderhavig plangebied geldt het reguliere welstandsniveau (niveau 2). De welstandsbeoordeling in deze gebieden richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

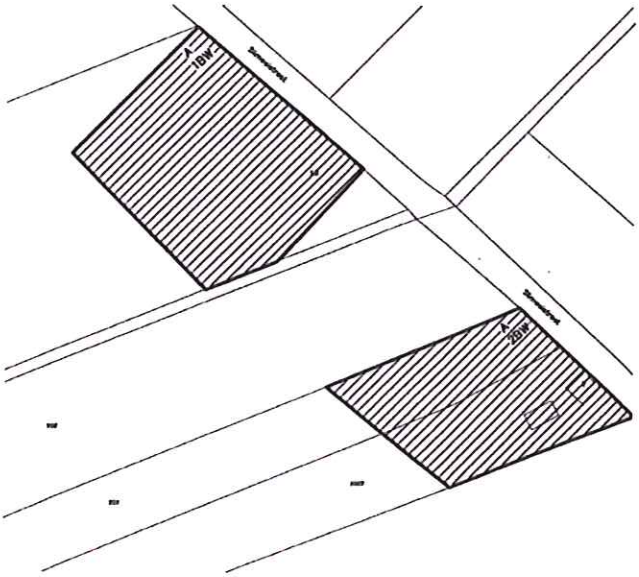
Bij de beoordeling ten behoeve van het welstandsadvies gelden in principe de volgende aandachtsvelden:

- relatie met de omgeving;
- het bouwwerk op zichzelf;
- de detaillering (waar van essentieel belang).

Conclusie
Onderhavig bouwplan dient te worden getoetst aan de verschillende welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Onderhavig plan is niet in strijd met het beleid uit de welstandsnota van de gemeente Neerijnen.

3.4.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplankaart.



Uitsnede geldende bestemmingsplankaart

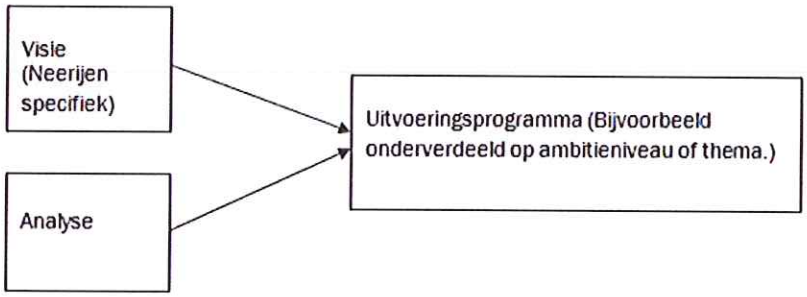
Volgens de geldende bestemmingsplankaart geldt voor de betrokken gronden de (mede)bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Dit betekend dat op deze gronden de uitoefening van één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Conclusie
Conform het geldende bestemmingsplan zijn de woonbestemming en de niet agrarische bedrijfsbestemming in het plangebied niet toegestaan. Om onderhavig plan toch mogelijk te maken wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3.4.3 Waterplan Neerijnen

De gemeente en het waterschap hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld. In het waterplan zijn doelstellingen en maatregelen opgenomen die soms niet per se bij de kerntaken van beide organisaties horen. maar die toch door beide partijen wenselijk geacht worden in het kader van hel stedelijk waterbeheer. Verder geeft het waterplan invulling aan gezamenlijke opgaven die volgen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en uil de Kaderrichtlijn water.

Met het opstellen van het waterplan wordt de gezamenlijke focus aangebracht. Deze heeft een inhoudelijke dimensie - de samenhang - en een procesmatige dimensie - de samenwerking. Door zowel de samenhang als de samenwerking te versterken, kunnen ambities op het gebied van integraal waterbeheer en de kwaliteit van de leefomgeving warden vergroot. Water moet gaan leven, niet alleen bij de betrokken - verantwoordelijke - actoren, maar uiteindelijk ook bij de inwoners van Neerijnen.



Doelstellingen
De doelstellingen van het waterplan zijn op hoofdlijnen verwoord in de bovenstaande figuur, namelijk het opstellen van.

1. Een watervisie specifiek voor Neerijnen. Hierin is het waterbeleid van gemeente en waterschap op elkaar afgestemd en wordt gewerkt aan samenwerking. Bij het beschrijven van beleid en ambities wordt in belangrijke mate teruggegrepen op de algemene visie opgesteld voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen (Arcadis 2007).

2. Een analyse van het waterbeheer en het watersysteem_ Dit is uitgevoerd aan de hand van uitgevoerde studies naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en de waterketen, inventarisatie van praktijkknelpunten en gesprekken met veldmedewerkers. Het resultaat van de analyse bestaat uit overzichten van kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen. De analyse is per kern uitgevoerd.

3. Een concreet uitvoeringsprogramma, thematisch en per kern geordend, waarin concrete maatregelen voor Neerijnen zijn opgenomen, met een planning, taakverdeling en financiering. Daarnaast is aangegeven welke prioriteit de verschillende projecten hebben, vanuit wetgeving, samenwerking en ondersteuning en beheer.

Afbakening
Het waterplan is afgebakend tot de deelsystemen oppervlaktewater (waterkwantiteit en kwaliteit), stedelijk grondwater, regenwater en afvalwater en heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Neerijnen. Het accent ligt op het stedelijke gebied en de relatie met het landelijke gebied wordt gelegd. Het waterplan is thematisch opgezet aan de hand van invalshoeken uit het waterplan Geldermalsen, Neerijnen en Iingewaal - eerste fase (2047). waarbij de invalshoek `Watersysteem op order is opgesplitst in vijf onderdelen:

1. Watersysteem op orde - waterkwantiteit
2. Watersysteem op orde - waterkwaliteit en ecologie
3. Watersysteem op orde - afvalwaterketen
4. Water en haar omgeving
5. Beleving van water

Daarnaast staan de (watersystemen van de) kernen van de gemeente centraal in de aanpak

Conclusie
De planlocatie ligt niet in een gebied met kwalitatief slecht water en slechte oevers. Onderhavig plan is dan ook niet in strijd met het "Waterplan Neerijen". In paragraaf 4.7 wordt het aspect water nader besproken.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt. De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijkheden biedt om – gegeven de lokale situatie – hergebruik en sanering van vrijgekomen bebouwing te bevorderen en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Er dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de planologische en milieuhygiënische situatie. In onderstaande zal in worden gegaan op de volgende planologische- en milieuhygiënische aspecten: geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie, cultuurhistorie en archeologie en verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De Wet geluidhinder is sinds het einde van de jaren zeventig een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermt tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. In de Wet geluidhinder worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- onderwijsgebouwen (een gymnastieklokaal maakt geen onderdeel uit van een onderwijsgebouw bij toepassing van de Wet geluidhinder);
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medische Centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurd aan de hand van vastgestelde zoneringen. Door deze zoneringen is er sprake van een sterke link met de Wro. De naam 'Wet geluidhinder' doet vermoeden dat hier sprake is van een alles omvattende regelgeving, echter niet alle geluidsaspecten worden in de Wet geluidhinder geregeld. De belangrijkste onderdelen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- toestellen en geluidwerende voorzieningen;
- industrielawaai;
- wegverkeerslawaai;
- spoorweglawaai;
- geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Voor onderhavig bestemmingsplan is alleen de geluidhinder die wordt veroorzaakt door het wegverkeer van belang. Met betrekking tot dit punt is in artikel 82 van de Wgh bepaald dat in principe de geluidsbelasting op woningen binnen een zone, de 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure.

Omdat onderhavig plangebied is gelegen in de geluidszone van de Slimweistraat en de Rijksweg A2 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek Slimweistraat 7, zie bijlage [2]
De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Slimweistraat (500 motorvoertuigen per etmaal) is 43 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij een intensiteit minder dan 1500 motorvoertuigen per etmaal voor de Slimweistraat zal de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB (incl. aftrek) niet worden overschreden. De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Rijksweg A2 is 49 dB (incl. aftrek). Dit betekent dat er wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

Akoestisch onderzoek Slimweistraat 8, zie bijlage [3]
De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Slimweistraat (500 motorvoertuigen per etmaal) is 44 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij een intensiteit van 1500 motorvoertuigen per etmaal voor de Slimweistraat is de berekende Lden 48 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt nog steeds voldaan aan de gestelde eis. De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Rijksweg A2 is 48 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie
Onderhavig plangebied is gelegen in de geluidszone van de Slimweistraat en de Rijksweg A2. Om deze reden zijn er akoestische onderzoeken uitgevoerd. Uit het onderzoek voor de woning aan de Slimweistraat 7 blijkt dat voor de geluidsbelasting van de A2 niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde. Uit het onderzoek voor de bedrijfswoning aan de Slimweistraat 8 blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan, bijvoorbeeld woningen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In

beide gevallen zorgt het aspect milieuzonering ervoor dat bedrijven op een juiste afstand van een gevoelige bestemming komen te staan, met als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'Scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan, maar wordt alleen toegepast bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (het zogenaamde 'groene boekje') kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de bouwlocatie en de milieugevoelige objecten in de omgeving. Dit kan oplopen tot een maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaarbij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afwijken van de richtlijnafstanden is mogelijk. De VNG biedt die initiatiefnemers de mogelijkheid om, ondanks de vastgestelde richtlijnen, een gevoelige bestemming binnen de contour van een bedrijf te plaatsen. Hiervoor moet dan wel middels onderzoeken worden aangetoond dat er voor het betreffende plangebied of bedrijf geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie
Onderhavig plan voorziet in de sloop van twee agrarische bedrijfswoningen, de nieuwbouw van een woning en het bestemmen van een omgebouwde loods tot woning behorende bij een bedrijf (stukadoorsbedrijf). Het stukadoorsbedrijf is reeds aanwezig maar nog niet als zodanig bestemd. Een stukadoorsbedrijf is niet bij name opgenomen in de VNG-brochure. Om vast te stellen dat de beoogde activiteiten geen hinder veroorzaken voor milieugevoelige bestemming in de directe omgeving van het plangebied, is het mogelijk de milieucontour te hanteren van een soortgelijke milieubelastende activiteit die wel is opgenomen in de VNG-brochure. In dit geval is dat een aannemersbedrijf met een werkplaats < 1.000 m2. Voor deze categorie bedrijven geldt ten aanzien van het aspect stof een richtafstand van 10 meter en voor geluid een richtafstand van 30 meter. Binnen deze afstand van 30 meter mogen geen milieugevoelige functies aanwezig zijn. Deze afstanden gelden voor rustige woonwijken. Voor gemengd gebied mogen de afstanden met respectievelijk 10 en 20 meter verkleind worden. De richtafstand voor geluid is dan maximaal 10 meter. In onderhavig geval gaat het om de sloop van bedrijfswoningen op een terrein waar reeds een stukadoorsbedrijf aanwezig is. Het is daarom goed uit te leggen dat de locatie beoordeeld moet worden als gemengd gebied. In onderhavig plan is de afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw van het stukadoorsbedrijf 10 meter. Het plan voldoet daarmee aan de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de VNG uitgave.

Op ca. 130 meter is de Slimweistraat 6a gelegen. Dit object is bestemd als agrarisch bedrijf maar is gebruik voor opslag van loodgieter, stukadoor, bronbemaling, keukenfabrikant etc. Het object levert in het kader van milieuzonering geen beperking op voor onderhavig plan.

4.4 Externe veiligheid

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). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

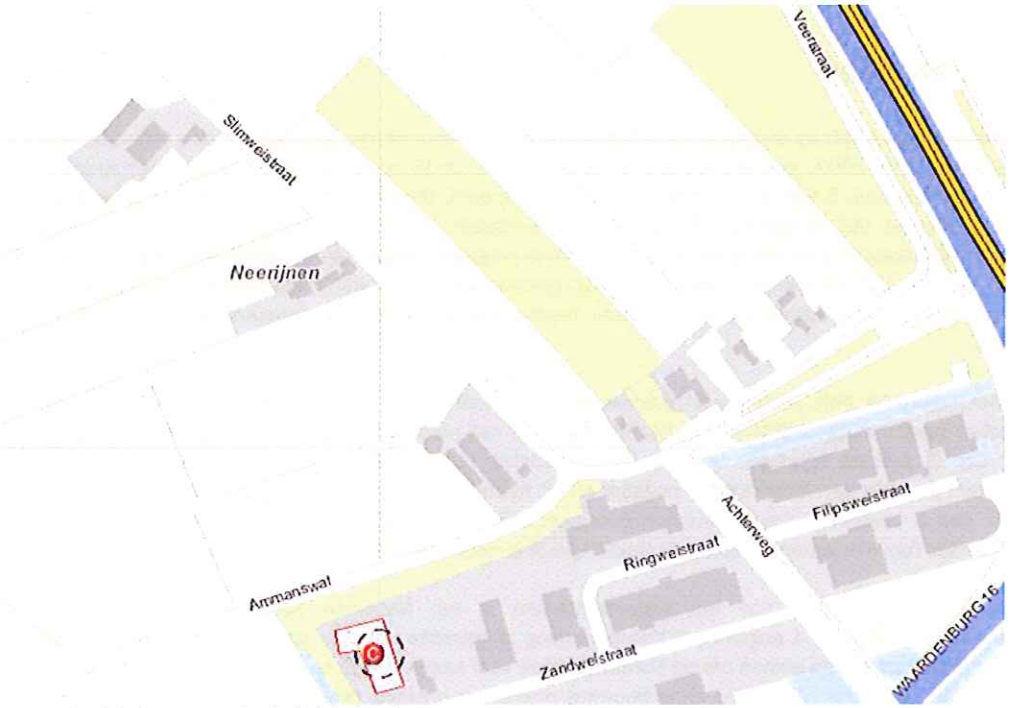
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor 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).

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.

Risicovolle inrichtingen
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het bedrijf Rijnvallei Plantaardig (Zandweistraat 20) ligt op ruim 290 meter van het plangebied. Het Bevi is van toepassing op dit bedrijf vanwege de opslag van meer dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen in een opslagruimte. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van dit Bevi-bedrijf.

Het plangebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied van andere Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Overeenkomstig het gestelde in de EV-visie van de gemeente is ook geborgd dat de nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen niet is toegestaan. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstof. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het plangebied of de nieuwe bestemming ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de Algemene Maatregel van Bestuur 'gevoelige bestemmingen' (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Een kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten doorgaans twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. En ten tweede moet blijken of het project is aan te merken als een NIBM-project.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provincialen- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Conclusie
Onderhavig plan kan, gezien de zeer beperkte omvang, aangemerkt worden als een project van 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Daarnaast is in onderhavig plan geen sprake van een gevoelige bestemming. Ook veranderd de situatie van de luchtkwaliteit niet in die mate dat hierdoor grenswaarden worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels een bodemonderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Een bodemonderzoek is gericht op bodembedreigende stoffen. Hiervoor dient er eerst naar de huidige functie van het plangebied te worden gekeken. Het bodemonderzoek moet namelijk de bodemkwaliteit vaststellen alvorens er activiteiten en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze kan men bepalen of de bodemkwaliteit de nieuwe ontwikkeling toelaat.

Bodemonderzoek Slimweistraat 7, zie bijlage [4]
De bodem bestaat uit zand en klei, in de bodem zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Op de locatie zijn bij de inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, die vermoedelijk te relateren is aan het gebruik van het terrein door de jaren heen. In de ondergrond (klei) zijn geen verontreinigingen vastgesteld. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en naftaleen gedetecteerd. Barium komt vaker verhoogd voor in het grondwater en kan als (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd. De overschrijving van naftaleen betreft een rekenkundige overschrijding van de streefwaarde en AS3000 rapportagegrens-eis als gevolg van een verhoogde rapportagegrens. Een absolute verhoogde concentratie van naftaleen is niet vastgesteld en aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Ook voor de grond en het grondwater, waar een aantal lichte verontreinigingen zijn vastgesteld is nader onderzoek met een gewijzigde onderzoekshypothese niet noodzakelijk geacht. De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin) omdat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd dient hierbij rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. De vrijkomende grond is buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar.

Bodemonderzoek Slimweistraat 8, zie bijlage [5]
In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond van de vaste bodem zijn licht verhoogde gehaltes aan cadmium en PCB's gemeten. In de zintuigelijk als schoon beoordeelde ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan PCB's aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehaltes aan barium, zylenen en som C+T dichlooretheen gedetecteerd. De aangetoonde licht verhoogde gehaltes aan verontreiniging hangen waarschijnlijk samen met het gebruik van het terrein door de jaren heen. De gehaltes zijn echter dermate laag dat er geen aanleiding bestaat nader of aanvullend onderzoek te verrichten. Er bestaan derhalve op milieuhygiënisch gebied geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Waterwet en het Nationaal Waterplan van de rijksoverheid (zie hoofdstuk 3). Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in dat de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)
De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW wordt op dit moment ingepast in de Nederlandse regelgeving. Milieudoelstellingen en maatregelen zullen waarschijnlijk eind 2009 vast worden gelegd. Deze doelstellingen en maatregelen zullen moeten worden meegenomen in de watertoets en werken zodoende door in de waterparagraaf. Tot die tijd moet voorkomen worden dat overheden besluiten nemen die een achteruitgang van de waterkwaliteit tot gevolg hebben.

4.7.2 Beleid Waterschap Rivierenland

De speerpunten van het beleid van het Waterschap Rivierenland zijn duurzaam en klimaatbewust. Om een duurzaam en klimaatbewust waterbeheer te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een klimaatneutraal kantoor, koopt men duurzame materiaal in, levert het duurzaam terreinbeheer en energiemaatregelen.
Het Waterschap Rivierenland is het eerste waterschap in Nederland dat is toe getreden tot het klimaatverbond. Dit instituut verenigt Nederlandse overheidsorganisaties die daadkrachtig werken aan het verankeren van een beter klimaatbeleid en de uitvoering ervan op lokaal niveau. Het lidmaatschap moet zorgen voor nieuwe inspiratie voor de ingeslagen weg van duurzaamheid.
In het kader van de speerpunten van het beleid is het waterschap verantwoordelijk voor, en werkt het voorvarend aan, een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar Rivierenland. Hierbij heeft het de visie die bestaat uit een missie, een aantal kernwaarden en een toekomstbeeld.
De kerntaak is het waterbeheer in Rivierenland. Wederom speelt het aspect veiligheid een belangrijk onderdeel. Het uitvoeren van de taken doet het waterschap door middel van het inzetten van technische middelen en bijzondere capaciteiten, te weten: Dijkbeheer, muskusrattenbestrijding, beheer van watersystemen, waterzuivering, vaarwegenbeheer en grondwaterbeheer. Het waterschap draagt de verantwoordelijkheid bij het inzetten van de middelen en beschikt over de noodzakelijke kennis om tot een juiste inzet te komen.

Waterbeheerplan 2010-2015
Vanaf 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van kracht. Het beheerplan gaat in op het waterbeheer in het hele plangebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het nieuwe plan bouwt voort op het bestaande beleid uit de voorgaande waterbeheerplannen. In het plan worden ook nieuwe onderwerpen aangehaald, te weten:

- Maatregelen voor zwemwater;

- Maatregelen voor de natuur:
- in Natura-2000 gebieden, beschermd vanuit de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn;
- in TOP-lijstgebieden, waar verdroging met voorrang aangepakt wordt;
- in waterparels, door de provincie aangewezen beschermde natte natuur;
- Normen studies aan de hand van de nieuwe klimaat scnenario's;
- Actualisatie van de 36 stedelijke waterplannen en de uitvoering daarvan.

De nieuwe doelstellingen sluiten aan bij de opgave waar het waterschap de komende planperiode voor staat. Zo wil het waterschap het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben. Om dit te bereiken moet de primaire waterkeringen worden aangepakt en het bergend vermogen van het watersysteem van het landelijk gebied worden vergroot.
Een andere doelstelling, en onderdeel van de opgave, is om in 2027 de KRW-doelstellingen voor waterkwaliteit te halen. Hiertoe zullen er in de planperiode een groot aantal maatregelen worden getroffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.
Daarnaast zal ook binnen het stedelijk gebied het waterbergend vermogen worden vergroot en de waterkwaliteit worden verbeterd.
Als laatste heeft het waterschap de ambitie om de watercondities en de waterkwaliteit voor de natte natuur te verbeteren.

4.7.3 Watertoets

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.
Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder Keurontheffing en, indien nodig, een Wvo-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) verlenen.

Watercompensatie
Het totale plangebied omvat circa 1 hectare, waarvan in de huidige situatie ongeveer 900 m2 verhard is. In het zuidwesten van het plangebied is momenteel een gedeelte van een watergang aanwezig. Deze watergang zal in de toekomstige situatie behouden blijven. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie zal ongeveer 665 m2 (200+250+215) zijn. Ten opzichte van de huidige situatie is er dus sprake van een afname van het verhard oppervlak. Compensatie in de vorm van open water is derhalve niet noodzakelijk.

Waterafvoer
De vuilwaterafvoer van het plan zal aangesloten worden op het openbaar riool grenzend aan het plangebied. Het hemelwater zal zoveel als mogelijk afgekoppeld worden van het riool en worden geloosd op open water.

4.7.4 Grondwaterbeschermingsgebieden

Onderhavig plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Kolff. De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning levert geen groter risico op voor het grondwater. De bestemmingswijziging agrarisch naar bedrijfsbestemming levert daarentegen wel een groter risico op.
In bijlage 10e van de Provinciale Milieuverordening van de provincie Gelderland, zie bijlage [6], is een lijst opgenomen van inrichtingen, waarvan de oprichting in grondwaterbeschermingsgebieden verboden is. Deze lijst bevat bedrijven met een bodemindex van 2 en hoger volgens de brochure "Bedrijven en Milieuzonering", VNG, Milieureeks nr. 9, tweede druk 2001 en is opgenomen in de bijlagen. Niet opgenomen in deze lijst is de te realiseren bedrijfsbestemming "stukadoorsbedrijf". De Provinciale Milieuverordening vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan binnen het betreffende grondwaterbeschermingsgebied.

Voorts is in de regels van het plan opgenomen dat geen buitenopslag voor de bedrijfsfunctie is toegestaan. Dit voorkomt het risico van vervuiling van grondwaterbeschermingsgebieden zoals ook bedoeld is in de Provinciale Milieuverordening.
De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat voor onderhavig plan alsnog aan de compensatiemaatregel vastgehouden moet worden zoals bedoeld in de provinciale milieuverordening. Deze verordening schrijft voor dat het oppervlak van te realiseren bedrijven gecompenseerd moet worden met ongeveer het dubbele grondoppervlak waarvan de bestemming wijzigt naar een bestemming waarbij geen benadeling van het grondwaterbeschermingsgebied optreedt. Om hieraan te voldoen wordt middels dit plan een deel van nabijgelegen gronden die in de huidige situatie bestemd zijn als agrarisch omgezet naar de bestemming natuur.

Grondwaterbeschermingsgebied (plangebied globaal rood omlijnd)

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet gewijzigd en zijn de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten in de wet verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten;
- wetlands.

Op 1 februari 2009 is de wet opnieuw gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'. Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatshadden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen. De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

1. verbetering van de wet in de praktijk;
2. verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied, een beschermd natuurmonument of een wetland. Hieruit volgen dan ook geen nadere onderzoeksverplichting.

4.8.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LBV (artikel 75, lid 3).

Conclusie
Onderhavig plangebied betreft een bestaand agrarisch perceel. Ten noorden van het agrarisch perceel op bouwland wordt een woning gerealiseerd. Eén van de bestaande schuur wordt gesloopt en herbouwd, de andere krijgt de bestemming wonen. Op het voorterrein worden de bestaande twee woningen gesloopt. Gezien het huidig gebruik en de nieuwbouw op agrarisch bouwland is te verwachten dat het plan geen nadelige effecten heeft op bestaande flora en fauna. Nader onderzoek op dit punt wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
N.B. bij het provinciaal beleid structuurvisie is aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van provinciaal weidevogelgebied. In paragraaf 3.2.1. wordt hier nader op ingegaan.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

Archeologische beleidskaart gemeente (plangebied nabij pijl)

De gemeente Neerijnen beschikt over een archeologische beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is in de volgende afbeelding weergegeven. Op deze archeologische beleidskaart wordt een overzicht gegeven van de archeologische verwachtingswaarden in de gemeente Neerijnen.

Conclusie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Neerijnen ligt het plangebied binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het terrein wordt, net als in de huidige situatie, ontsloten op de Slimweistraat. In de toekomstige situatie zal dit ook zo blijven. Met uitvoering van onderhavig plan zal er geen extra verkeersaantrekkende werking zijn. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht.

Parkeren
Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Parkeermaatregelen hoeven dan ook niet te worden genomen.

Conclusie
Onderhavig plan heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie. Tevens vormt het parkeren ook geen probleem doordat het op eigen terrein wordt opgelost.

4.11 Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. Gemeente Neerijnen heeft een rapportage laten opstellen waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen als goed is te classificeren. M.b.t.de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat intensieve veehouderijen deze geen invloed hebben op de locatie.

Conclusie
Op Slimweistraat 10 een melkrundveehouderij gevestigd. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter tot woningen van derden. De melkrundveehouderij is op meer dan 100 meter gelegen van het plangebied. De veehouderij levert dan ook geen beperkingen op voor het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.
Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de woning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.
Volgens de Wro, afdeling 6.4 grondexploitatie, moet een gemeente bij het voornemen voor een bouwplan een grondexploitatieplan vaststellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad echter bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project volledig geregeld wordt in de anterieure overeenkomst.

Conclusie
De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door de Raad zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

5.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan heeft vanaf 24 juni 2011 voor de duur van 6 weken als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend bij de gemeente. Ten tijde van deze ter inzage legging heeft er tevens vooroverleg plaatsgevonden met de VROM-inspectie, Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland.

De zienswijze en het vooroverleg zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota vooroverleg en inspraak (bijlage [7]).

5.2.2 Zienswijzen

Het plan heeft vanaf 23 december 2011 voor de duur van 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijze ingediend bij de gemeente. Eén van de provincie en één van Vicarie. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen (bijlage [8]) In de nota is aangegeven of en hoe de zienswijze tot aanpassing van het plan heeft geleid.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk, vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigingsen vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle regels die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving
Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels
Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregels
Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels
Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene ontheffingsregels
In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels
Regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan

Slotregel
Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf
Voor de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw aan de Slimweistraat 7 zal de bestemming Bedrijf (B) worden opgenomen.

Natuur
Een deel van de gronden zijn aangewezen als natuur om te voldoen aan de voorgeschreven regels uit de provinciale milieuverordening om bedrijfsgronden in grondwaterbeschermingsgebieden te compenseren met groen en of natuur. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor het gebruik als groen. Er mogen geen gebouwen gerealiseerd worden op deze gronden.

Wonen
Voor de woning aan de Slimweistraat 8 zal de bestemming Wonen (W) worden opgenomen.

7 Bijlagen

- Notitie Weidevogels, Tuinburo
- Akoestisch rapport - Geluidbelasting van de gevel; woning a/d Slimweistraat 7, Ulehake Bouwfysica, opdrachtnummer 12041-1, 14 januari 2011
- Akoestisch rapport - Geluidbelasting van de gevel; bedrijfswoning a/d Slimweistraat 8, Ulehake Bouwfysica, opdrachtnummer 11310-2, 24 oktober 2008
- Verkennend bodemonderzoek - Slimweistraat 8 te Waardenburg, ATKB - Adviesbureau voor bodem, water & ecologie, rapportnummer 20110037/rap01, 07 februari 2011
- Verkennend bodemonderzoek - Slimweistraat 8 te Waardenburg, Optifield - Adviesbureau voor het landelijk gebied, rapportnummer WAA.08560, 23 oktober 2008
- Reactienota vooroverleg en inspraak
- Nota van Zienswijzen

Planregels

Slimweistraat 7-8 te Waardenburg

Gemeente Neerijnen

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7
2 Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Bedrijf 8
Artikel 4 Natuur 10
Artikel 5 Wonen 12
3 Algemene regels 14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 7 Algemene bouwregels 14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 14
Artikel 10 Algemene procedureregels 15
4 Overgangs- en slotregels 16
Artikel 11 Overgangsrecht 16
Artikel 12 Slotregel 16

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Slimweistraat 7-8 te Waardenburg van de Gemeente Neerijnen .

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.bgbSlimweistr7en8-1203 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:
een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aan-huis-verbonden beroep:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

archeologisch deskundige:
de provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

bijgebouw:
een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

inrichting:
elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

maaiveld:
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

omgevingsvergunning:
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

omgevingsvergunning voor het afwijken:
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

omgevingsvergunning voor het bouwen:
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

woonruimte:
een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel
voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1en 2
b. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. tuinen, erven en verhardingen;
d. parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd:

3.2.3 Bijgebouwen

Het is verboden buiten het bouwvlak aan-, uitbouwen of bijgebouwen te bouwen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
    4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
    5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Strijdig met het toegestaan gebruik is in ieder geval:

a. Buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsfunctie;
b. Nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de zilte graslanden als weidevogel- en foerageergebieden;
b. sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen water al dan niet ten behoeve van waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

a. het extensief agrarisch medegebruik;
b. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
c. paden;
d. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van een vogelobservatiehut zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
b. er zullen geen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van lichtmasten;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
c. het egaliseren en diepploegen van gronden;
d. het aanleggen van drainage;
e. het dempen van sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
g. het aanplanten van bomen en/of houtgewas.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het af- en/of vergraven van gronden;
b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
c. het graven, baggeren en/of verbreden van plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-,energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2
Het in vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of het normale natuurbeheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

4.4.3
De in artikel 4 lid 4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en de natuurlijke waarden. Voor de artikel 4 lid 4.1 onder a tot en met c genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. tuinen, erven en verhardingen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak niet toegestaan.
b. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
    4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen:

a. Van het bepaalde in artikel artikel 5 lid 2.1 sub b voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
    2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis gebonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. Detailhandel is niet toegestaan.
d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.2 Gebruik van bijgebouwen

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;

2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
   2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;

g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van omgevingsvergunning ingevolge de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, geldt de volgende procedure:

a. Het voornemen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad.
b. Het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage op het gemeentehuis.
c. Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.
d. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging beslissen burgemeester en wethouders omtrent omgevingsvergunning.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Slimweistraat 7-8 te Waardenburg van de gemeente Neerijnen.

Legenda

Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen
B Bedrijf
N Natuur
W Wonen

gebiedsaanduidingen
milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

functieaanduidingen
(bw) bedrijfswoning

bouwvlakken
bouwvlak

maatvoeringen
maximale goot- en bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Slimweistraat 7-8 gemeente Neerijnen

schaal:	1:1000
datum:	21 maart 2012
projectnummer:	SR100126
formaat:	A2
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
identificatienr.	NL.IMRO.0204.Agslimweistr7en8-L001
vorige versie:	02 maart 2012
voorontwerp:	-
ontwerp:	15 december 2011
vaststelling:	-

BURO SRO