Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Neerijnen, herziening Bommelsestraat 73 te Ophemert

Gemeente Neerijnen

croonenburos

Ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Neerijnen, herziening Bommelsestraat 73 te Ophemert

Gemeente Neerijnen

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlagen

Verbeelding
1:1.000

Datum
19 januari 2015

Projectgegevens
TOE02-0252866-01a
REG02-0252866-01a
TEK02-0252866-01a

Identificatienummer
NL.IMRO.0304.BPbgbBommelsestr73-1502

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied/projectgebied	1
1.3	Relatie met vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opzet en inhoud plan	2
2	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Historische ontwikkeling Ophemert en omgeving	3
2.2	Huidig landschapsbeeld	5
2.3	Bestaande situatie plangebied	5
2.4	Toekomstige situatie	5
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	14
4	**Milieuhygiënische- en planologische aspecten**	**15**
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Flora en fauna	20
4.7	Water	20
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Kabels en leidingen	25
5	**Juridische planopzet**	**27**
5.1	Juridische planopzet	27
5.2	Bestemmingen	27
6	**Haalbaarheid**	**29**
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen:

1. Landbouwkundig advies inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel. aan de Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert, S/A/A/B , 17 december 2013
2. Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, 23 juni 2014
3. Quickscan flora en fauna planvorming bouwblok Bommelsestraat ong. (naast 21) te Ophemert, Croonenburo5, 4 juni 2014.
4. Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland, 11 juli 2014

Ligging plangebied binnen de gemeente Neerijnen (Google Maps)

Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

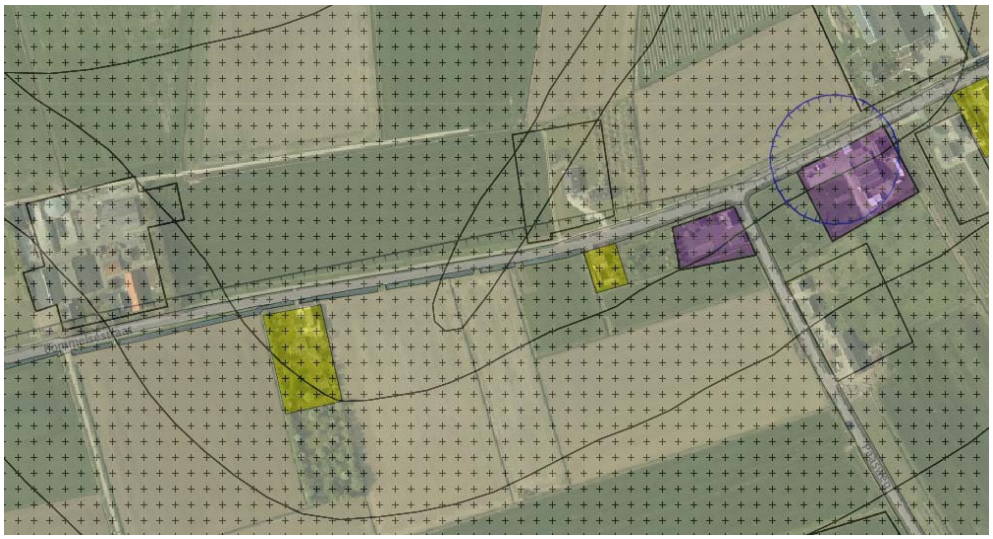
Aan de Bommelsestraat te Ophemert is een vollegronds aardbeiteeltbedrijf gevestigd. Een oppervlak van 1 ha wordt vanaf 2011 benut voor de aardbeienteelt. De eigenaar heeft 2 ha. aan de Bommelsestraat in eigendom en wil ook de resterende 1 ha gaan benutten voor aardbeienteelt. De aardbeienopbrengst kan niet direct afgezet worden. Hiervoor is opslag nodig, evenals voor de werktuigen die nu in een container op het terrein staan. Het oprichten van bebouwing voor opslag is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze bebouwing juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied/projectgebied

Het plangebied ligt in de gemeente Neerijnen aan de westzijde van de kern Ophemert. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonperceel aan de Bommelsestraat, aan de noordzijde aan de Bommelsestraat zelf en aan de zuid- en westzijde aan het agrarisch buitengebied van de gemeente Neerijnen. De ligging van het plangebied is op nevenstaande afbeeldingen verduidelijkt.

1.3 Relatie met vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit plan is op 6 februari 2014 vastgesteld. Voor het plangebied vigeert de enkelbestemming ‘Agrarisch’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Over het gehele plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'Overige zone - oeverwalzone'. Om de beoogde/gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend plan noodzakelijk.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied’

1.4 Opzet en inhoud plan

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling Ophemert en omgeving

De gemeente Neerijnen behoort tot het rivierengebied. In dit deel van Nederland hangt de ontstaansgeschiedenis en de landschappelijke structuur geheel samen met wijze waarop de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet.

Voordat de bedijkingen tot stand kwamen, meanderden de grote rivieren zich door het gebied, met zijtakken, aftakkingen, afgesneden geulen en dergelijke. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dichter bij de rivier gelegen zavelige oeverwallen en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden van de kom. Het plangebied is gelegen in een komgebied.

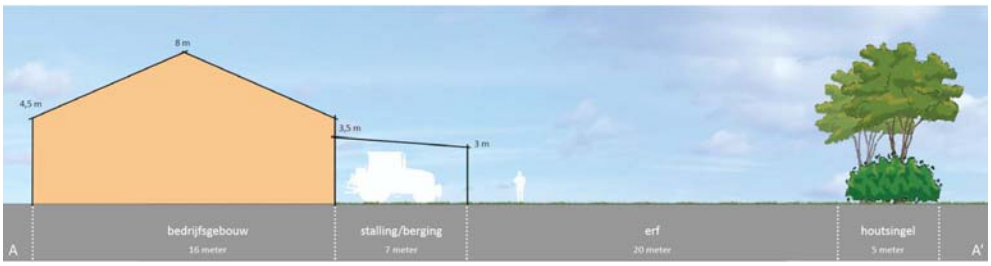
De hoger gelegen oeverwallen, bestaande uit zavelige tot zandige kleigronden, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. De stroomruggen werden geleidelijk ontgonnen en in gebruik genomen als akker- of weiland. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruik als extensieve weidegrond. Vanaf het jaar 800 werden de eerste dijken aangelegd. Door de totstandkoming van de hoofd- en zijdijken ontstond de mogelijkheid om de komgronden te ontginnen. De komgronden werden in die tijd vrijwel uitsluitend gebruikt als hooiland of ten behoeve van de jacht.

Ophemert was opgebouwd uit twee stelsels van parallelle wegen: (Akkerstraat/Waalbandijk en Weverstraat/Molenstraat) en enkele dwarsverbindingen. Ten noorden van de toenmalige kern bevindt zich het kasteel Ophemert, dat door een rechte weg (de Dreef) met de kern verbonden is. In de periode 1850-1940 vond enige verdichting en uitbreiding van bebouwing plaats langs de bestaande wegen. In de periode na de tweede wereldoorlog vond ook verdichting plaats en zijn er nieuwbouwwijken ontstaan aan de oorspronkelijke bebouwingslinten. Deze hebben in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting plaatsgevonden.

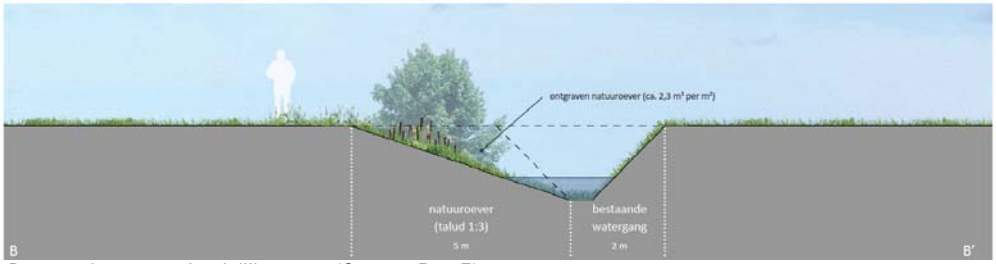
Het oude dorpsbeeld van bebouwingslinten aan de dijk en langs slingerende wegen op de oeverwallen is nog steeds herkenbaar in en rond de kern. Ophemert heeft een sterke groene karakteristiek. Dit uit zich door vele monumentale bomen en bosschages. Ten noordwesten van de kern wordt aan de Bommelsestraat het bedrijventerrein De Geer ontwikkeld.

In het omliggende buitengebied hebben er, in vergelijking met de situatie in de negentiende eeuw, sterke veranderingen plaatsgevonden. Globaal ten oosten van de lijn Waardenburg-Meteren kwamen er op de stroomruggen solitaire boerderijen voor. Sommige van die boerderijen lagen op terpachtige verhogingen. Verder is er in het buitengebied nogal wat lintbebouwing aanwezig, overwegend langs de dijken.

Toekomstige situatie en inrichting plangebied (CroonenBuro5)



Doorsnede bedrijfsbebouwing en overgang naar het omliggend agrarisch landschap (CroonenBuro5)



Doorsnede natuurvriendelijke oever (CroonenBuro5)

2.2 Huidig landschapsbeeld

De komgronden worden gekarakteriseerd door hun grote ruimtelijkheid en openheid, welke het gevolg zijn van de beperkte mogelijkheden die deze gebieden van oudsher hebben voor bewoning en grondgebruik. In het oostelijk deel van de gemeente ligt een aantal kleinere kommen ingeklemd tussen brede oeverwallen. De ligging van de zones ten opzichte van elkaar is hier gedifferentieerder en is in het landschap ook moeilijker te herkennen. Kenmerken zijn over het algemeen: open grasland en bouwland, blokvormige verkaveling, meestal rechte sloten en verspreid liggende boerderijen. Het gebied aan de Bommelsestraat voldoet grotendeels aan deze kenmerken met dien verstande dat het landbouwgebruik sterk gemengd is. De omliggende gronden zijn in gebruik als grasland, akkerbouw en fruitteelt.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend onder Ophemert H 844 is onderdeel van een vollegronds aarbeiteeltbedrijf. Het bedrijf bestaat uit drie percelen (Ophemert H 844, H 846 en H 300). Twee percelen zijn vanaf 2011 in gebruik voor de aardbeiteelt. Het derde perceel zal eveneens als zodanig in gebruik worden genomen.

Opslag van werktuigen vindt plaats in een container, die op het terrein staat. Voorts staat op het terrein een kantoorunit. Deze units volstaan niet als bedrijfsbebouwing. Voor de aardbeien is (gekoelde) opslag noodzakelijk, zeker als de productie omhoog gaat wanneer het derde perceel in gebruik wordt genomen. Het machinepark staat in de huidige situatie grotendeels buiten. Doordat geen bebouwing aanwezig is, kan het bedrijf niet Global Cap gecertificeerd worden. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een woonperceel. De overige gronden rond het plangebied kennen een agrarisch gebruik.

2.4 Toekomstige situatie

De drie percelen worden zodanig ingericht dat een aaneengesloten terrein ontstaat dat geschikt is voor vollegronds aardbeienteelt. Hiertoe worden twee kavelsloten, die het terrein in noord-zuid richting doorsnijden gedempt. Ontwatering van het terrein geschiedt door de bestaande watergang aan de noordzijde van het terrein te handhaven en deze te verbreden. Het bestaande steile talud wordt vervangen door een natuurvriendelijke oever met flauw talud.

Ten behoeve van het aardbeienteeltbedrijf wordt een bedrijfsgebouw opgericht dat, zoals de meeste bedrijfsbebouwing aan de Bommelsestraat, op afstand van de weg gesitueerd wordt. Hiermee voegt het zich in het bebouwingspatroon waarbij woningen aan de weg liggen en bedrijfsbebouwing daarachter. Het oppervlak bedrijfsbebouwing zal ca. 400 m^2 gaan bedragen, met hieraan een overdekte stalling/berging voor machines en materialen van ca. 125 m^2. De bedrijfsbebouwing wordt in de omgeving ingepast door hieromheen een houtsingel van 5 à 7.5 m breed aan te planten. Bij het bedrijf wordt geen woonbebouwing opgericht. Het bedrijfsgebouw zal dienen voor de opslag van aardbeien, werktuigen en een kantoorruimte.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggende ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, over aan provincies en gemeenten.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een ‘ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de ‘SER-ladder’), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen (bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie). Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bij het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden drie treden afgelopen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) is een positief advies uitgebracht inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel. Zoals aangegeven in het advies, is het landbouwkundig beleid erop gericht om volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden om in het agrarische buitengebied een vestiging te realiseren. In het advies wordt geconcludeerd dat hiervan sprake is bij het bedrijf aan de Bommelsestraat ong. Het advies van de (S/A/A/B) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Dit is niet mogelijk omdat het bebouwing bij een agrarisch bedrijf betreft dat zijn activiteiten in het buitengebied heeft.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

Het plangebied bevindt zich buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt ontsloten via de Bommelsestraat, de belangrijkste verbindingsweg vanaf Ophemert, richting de A2. Deze weg biedt goede ontsluitingsmogelijkheden voor het bedrijf. Zoals in hoofdstuk 2 (paragraaf 'toekomstige situatie') is verduidelijkt, wordt middels groen rond de bedrijfsbebouwing voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van de bouw van een loods op een agrarisch bedrijfsperceel in het buitengebied.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze is in werking getreden op 22 januari 2011. Nadien hebben drie herzieningen plaatsgehad. De derde herziening is vastgesteld op 29 mei 2013.

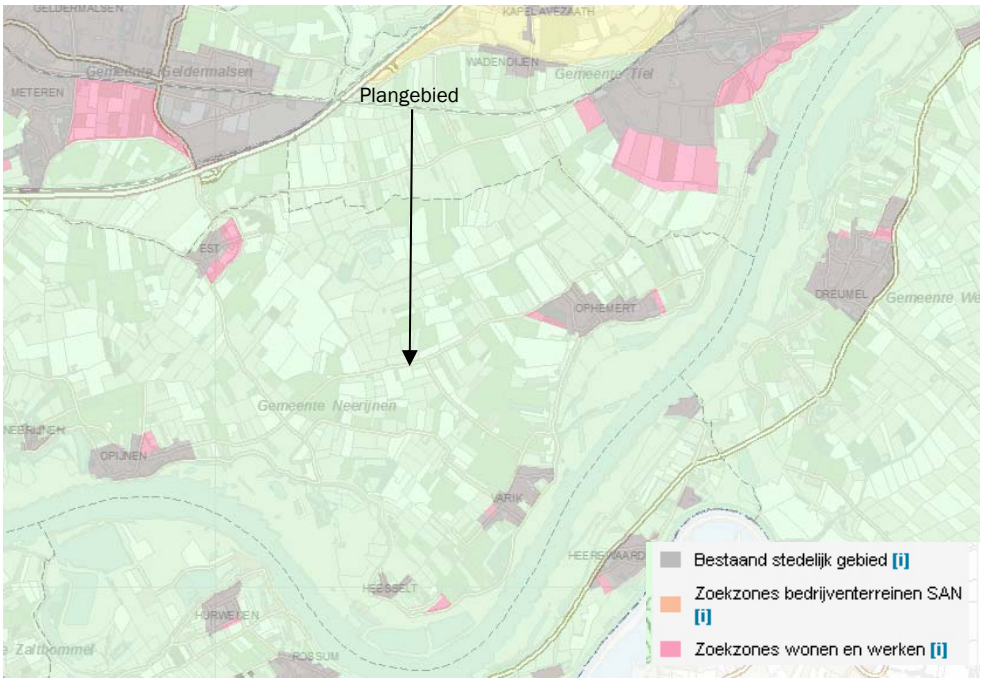
Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is in artikel 2.2 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

a. binnen bestaand stedelijk gebied;
b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur- of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Gezien de ligging in het buitengebied buiten de zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking wordt aan deze voorwaarden niet voldaan. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

a. indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
b. in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits
    1) de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
    2) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
    3) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen;
    4) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
c. bij oprichting van nieuwe landgoederen, mits 1) sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving,en 2) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
d. ten behoeve van uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375m^2, waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;



Uitsnede kaart verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland, geconsolideerd en 3e herziening

Voldaan wordt aan de voorwaarde, zoals benoemd in artikel 2.3 onder a:
De bebouwing is functioneel gebonden aan het buitengebied. Door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) is een positief advies uitgebracht inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Tevens is voorzien in landschappelijke inpassing van de bebouwing (zie omschrijving toekomstige situatie in hoofdstuk 2 van deze toelichting).

3.2.3 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie Gelderland is, samen met bestuurlijke en maatschappelijke organisaties en inwoners van de provincie, bezig met het opstellen van een integrale Omgevingsvisie, waarvan inmiddels door Gedeputeerde Staten het concept is vastgesteld op 14 januari 2014. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie wordt een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden vertaald in concrete regels. In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

3.2.4 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes. In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de
volgende voorkeursvolgorde:

1. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
2. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
3. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
4. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
5. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Dit is voor onderhavig plan niet aan de orde.

Onderhavige ontwikkeling betreft het oprichten van een loods in het buitengebied bij Ophemert voor de opslag en distributie van aardbeien bij percelen die voor de aardbeienteelt benut worden. Door de S/A/A/B is geconstateerd dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor de loods noodzakelijk is om te kunnen functioneren. Het advies van de S/A/A/B is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied is gesitueerd aan de Bommelsestraat, een van de belangrijkere ontsluitingswegen binnen de gemeente Neerijnen. Voor landschappelijke inpassing van de loods in de omgeving wordt zorggedragen middels afschermend groen. Het initiatief valt onder trede 5 van de Gelderse Duurzaamheidsladder en voldoet aan de voorwaarden (m.n. passende ontsluiting), die binnen deze trede gesteld worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie. Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties.

3.3.2 Structuurvisie Neerijnen 2020

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie. In het agrarisch deel van het buitengebied, waarbinnen het plangebied gelegen is, liggen mogelijkheden voor ontwikkeling. Belemmeringen voor ontwikkelingen in het gebied zijn een aantal weidevogels- en ganzenbeschermingsgebieden en een waterwingebied met een grondwaterbeschermingsgebied. In voorliggend geval is geen sprake van voorgenoemde belemmeringen en voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid uit de structuurvisie.

3.3.3 Gebiedsvisie Buitengebied (augustus 2012)

Voor de structuurvisie is in augustus 2012 een separate gebiedsvisie buitengebied opgesteld. Deze gebiedsvisie is vastgesteld en vormt een bouwsteen voor de op te stellen structuurvisie. In het structuurbeeld vallen twee zaken goed op. Enerzijds het verschil tussen de oeverwallen/stroomruggen in het zuiden en het midden en de komgebieden in het noorden en anderzijds het verschil tussen de open westelijke kom en de halfopen oostelijke kom. In Neerijnen liggen 11 Zoekzones Landschapsversterking, zowel op de stroomruggen en rivierduinen (lichtgroen) als op de rivieroeverwallen langs de Waal (donkergroen).
De Visie Buitengebied maak onderscheid tussen de functionele structuur en de ruimtelijke structuur. Uiteraard hebben deze twee structuren raakvlakken. Wat betreft de functionele structuur worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- Algemene trends (Minder agrarische bedrijven, Schaalvergroting in de landbouw, Intensivering in de landbouw, Verbreding in de landbouw en Bedrijfsbeëindiging/Omschakeling)

- Realisatie ecologie / natuur
- Stijgende grondprijzen
- Verbreding Landbouw Neveninkomsten (Recreatie en educatie, Zorgboerderijen, Natuurbeheer,Boerderijwinkels en huisverkoop, Teelt van alternatieve gewassen, Bio-energie)
- Ontwikkeling van de paardenhouderij
- Vergrijzing, behoefte aan mantelzorg constructies
- Woonboerderijen en toename bezit tweede woningen
- Wetgeving (bv Geurhinder en Veehouderij)

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt er een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

1. Ontwikkeling grondgebonden landbouw/veeteelt (westelijk komgebied)
2. Ontwikkeling fruitteelt met ondersteunende voorzieningen (oostelijk komgebied)
3. Verbreding binnen een fijnmazige schaal (alle oeverwallen langs de Waal)

Deze driedeling zal tevens bepalend zijn voor de uitwerking van het ruimtelijk beleid. Zo zal in gebied 1 de landschappelijke openheid beschermd worden, zal in gebied 2 extra ruimte worden geboden aan teelt ondersteunende voorzieningen en zal er in gebied 3 extra ruimte geboden worden aan verbreding en omschakeling binnen een fijnmazige schaal.

De relatief kleine schaal van het vollegronds aardbeiteeltbedrijf en de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt in het kader van onderhavig bestemmingsplan passen bij de fijnmazige schaal die wordt voorgestaan voor de oeverwallen.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het vigerende beleid. Onderhavige ontwikkeling betreft het oprichten van een loods in het buitengebied bij Ophemert voor de opslag en distributie van aardbeien bij percelen die voor de aardbeienteelt benut worden. Door de S/A/A/B is geconstateerd dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor de loods noodzakelijk is om te kunnen functioneren. Het advies van de S/A/A/B is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied wordt adequaat ontsloten: Het is gesitueerd aan de Bommelsestraat, een van de belangrijkere ontsluitingswegen binnen de gemeente Neerijnen. Voor landschappelijke inpassing van de loods in de omgeving wordt zorggedragen middels afschermend groen.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De agrarische functie van het perceel blijft onveranderd, maar wel wordt bebouwing opgericht. Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is in juni 2014 een historisch en verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in het grondwater een maximaal lichte verontreiniging met barium is vastgesteld. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters (NEN). De aangetoonde verontreiniging betreft een overschrijding van de streefwaarde. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

In de grondlagen onder het puin zijn analytisch geen verontreinigingen met de onderzochte parameters (NEN) aangetoond. Daarnaast zijn zintuiglijk geen astbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de puinverharding (certificaat) niet heeft geleid tot een grond-en/of astbestverontreiniging. In de teeltlaag zijn geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. Derhalve kan de onverdachte hypothese worden aangenomen en is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.1.1 Conclusie

Met het gevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Bommelsestraat in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

4.2.1 Conclusie

De nieuwe bouwmogelijkheden die middels dit bestemmingsplan worden gecreëerd betreffen bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is niet geluidgevoelig, zodat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 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 in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

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 de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het ‘Besluit transportroutes externe veiligheid’ en het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen’ (Bevb). Verder geeft de Externe veiligheidsvisie van de gemeente 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.

4.3.1 Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in de omgeving van een tankstation met LPG. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 m. Het plangebied is op meer dan 200 m afstand gelegen en bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied. Het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} bedraagt 25 m.
Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen.

Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

4.3.2 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.

4.3.3 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 brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.3.4 Conclusie

Het plangebied 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.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent onder andere een categorie ‘kantoorlocaties en woningbouwlocaties’. Een categorie ‘bedrijventerreinen’ ontbreekt. Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling ‘niet in betekenende mate’ zijn opgenomen, kan echter in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de situering van een loods voor de opslag van aardbeien op een agrarisch perceel. Uitgaande van de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (CROW-publicatie 317), kan voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid in het buitengebied worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 5.7 voertuigen per 100 m^2 bvo per etmaal. De oppervlakte van het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan bedraagt ca. 575 m^2, wat derhalve resulteert in een verkeersgeneratie van maximaal 32 voertuigen/etmaal.

Er is volgens de Regeling ‘niet in betekenende mate’ geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. De te verwachten hoeveelheid verkeer vanwege het initiatief (32 mvt/etm) onderschrijdt ruimschoots de verkeersgeneratie vanwege 1500 woningen. Hiermee mag geconcludeerd worden dat de invloed op de luchtkwaliteit te verwaarlozen is.

4.4.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype ‘rustig buitengebied’.

4.5.2 Planvoornemen

Ten behoeve van het aardbeienteeltbedrijf wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw zal dienen voor de opslag van aardbeien, werktuigen en een kantoorruimte. Deze activiteiten zijn te karakteriseren als: een bedrijfsgebouw in het kader van akkerbouw en fruitteelt (sbi-code 011, 012, 013) en behoort tot milieucategorie 2. De richtafstand voor geluid bedraagt hierbij 30 meter.

Bij het aspect geluid is een 'C' opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continue (dag en nacht) aanwezig zijn. Het bedrijfsgebouw betreft echter een arbeidsextensieve vorm van bedrijvigheid. Hierdoor is er geen sprake van het continue aanwezig zijn van geluid door verkeersbewegingen. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat met de bovenstaande richtafstand uit wordt gegaan van een 'worst-case' scenario.

In het onderhavig bestemmingsplan is de afstand tot het nabijgelegen woonperceel gewaarborgd middels de situering en begrenzing van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het bedrijfsgebouw is voorzien op een afstand van minimaal 35 meter ten opzichte van het woonperceel. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Door CroonenBuro5 is in mei 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de quickscan is hierna beschreven.

4.6.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied en de beperkte omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' worden uitgesloten.

4.6.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of verwacht die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van het bedrijfsgebouw, demping en aanpassing van de watergangen in het plangebied aan de Bommelsestraat (naast nr. 21) te Ophemert. Er dient wel rekening gehouden te worden met broedvogels en amfibieën en vissen. Zo dient in het kader van de zorgplicht onder andere buiten de kwetsbare perioden van deze soorten gewerkt te worden.

4.6.3 Conclusie

Het initiatief heeft naar verwachting geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Vanwege het aspect natuur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

4.7.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 3,7m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40- 80 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van > 120 cm onder maaiveld (www.bodemdata.nl). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zware zavel, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Het plangebied zelf wordt aan de noordzijde begrensd door een A-watergang, welke zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie heeft.De overige begrenzingen van het plangebied bestaan uit B-watergangen, die zowel een waterbergende als afvoerende functie heeft.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een bedrijfsgebouw inclusief bijbehorende verharding. Daarbij worden ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering de B-watergangen aan de oost- en westzijde gedeeltelijk gedempt. Hierop is door de waterschap een positieve grondhouding uitgesproken mits een compensatie plaatsvindt van de te dempen watergangen en de benodigde watervergunning wordt aangevraagd.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	525
Terreinverharding	0	590
Totaal	0	1.115

4.7.3 Waterkwantiteit

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor ontwikkelingen met meer dan 1.500 m^2 toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 1.500 m^2 geldt. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 1.115 m^2. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

Er dient echter wel een compensatie plaats te vinden van het gedeelte van de watergangen die ten behoeve van het voorliggend initiatief gedempt worden. In totaal worden twee watergangen gedeeltelijk gedempt met een totale gecombineerde lengte van circa 120 meter, waarbij het waterbergend vermogen circa 337,5 m^3 bedraagt. Tot dit doel zijn als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het planvoornemen twee locaties aangewezen waarbinnen de benodigde compensatie plaatsvindt:

- ten oosten van het kadastrale perceel bekend als sectie H, nr. 300 wordt het waterbergend vermogen dan de bestaande vergroot door middel van de realisatie van een natuurvriendelijke oever (257,6 m^3).
- Ten oosten van het kadastrale perceel bekend als sectie H, nr. 846 (nabij de Paasweg) wordt de bestaande greppel verbreed en verdiept er vergroting van het waterbergend vermogen en als overgang naar het openbaar gebied (158,4 m^3).

Middels de bovenstaande maatregelen wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde compensatie. Bij de daadwerkelijke realisatie van het initiatief wordt bij het waterschap een watervergunning voor het dempen van een watergang aangevraagd en worden de bovenstaande maatregelen nader gedetailleerd.

4.7.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd in de bodem.

4.7.5 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Het Waterschap Rivierenland heeft hierbij, in het kader van de vooroverlegprocedure, een positief wateradvies afgegeven.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Neerijnen zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de kaart de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen de eventuele archeologische waarden door middel van een onderzoek in kaart worden gebracht.

De kaart ‘Waarden en verwachtingen’ geeft voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Alleen voor het uiterste zuiden van het plangebied geldt een gematigde verwachting. In dat deel zijn geen bebouwingsmogelijkheden gesitueerd. Bij een lage archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen vanaf 10.000 m² die dieper reiken dan 50 cm.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de realisatie van een bedrijfsgebouw ten behoeven van de grondgebonden aardbeienteelt.

Tot dit doel is een bouwvlak opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan met een oppervlakte van circa 785 m^2 en bedraagt de omvang van het gehele bestemmingsplangebied circa 5.170 m^2. Hiermee valt het plan ver onder de genoemde maatvoering voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Neerijnen is het plangebied niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied'. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de Bommelsestraat. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal naar verwachting gemiddeld een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Uitgaande van de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (CROW-publicatie 317), kan voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid in het buitengebied worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 5,7 voertuigen per 100 m^2 bvo per etmaal. De oppervlakte van het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan bedraagt ca. 575 m^2, wat derhalve resulteert in een verkeersgeneratie van maximaal 32 voertuigen/etmaal. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:
- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch'
De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden in het plangebied zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en aan huisgebonden beroepen en bedrijven. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor activiteiten zoals kleinschalig kamperen, de huisvesting van arbeidsmigranten, dagrecreatie, evenementen en bed and breakfast.

Tot slot is de mogelijkheid aanwezig om binnen de bestemming tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren. Middels de toepassing van een bouwvlak is aangeven waar de oprichting van bebouwing mogelijk is alsmede de daarbij behorende goot- en bouwhoogte.

Bestemming 'Water'
De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen voor in- en uitritten.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 & 4

De voor 'Waarde – Archeologie 3 & 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor ontwikkelingen van enige omvang met beroering van de ondergrond is binnen deze dubbelbestemming tenminste een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk indien het planvoornemen voorziet in een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 5.000 m^2 en met een diepte van 0,5 meter onder maaiveld.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient voor deze gronden alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m^2 te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Ingevolge de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, herziening Bommelsestraat 73 te Ophemert’ voor de inwoners van de gemeente Neerijnen van 2 december 2014 tot en met 12 januari 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, herziening Bommelsestraat 73 te Ophemert’ conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Vanuit het Waterschap Riviereland is een vooroverlegreactie ontvangen waarin is aangegeven dat het planvoornemen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft en dat er derhalve sprake is van een positief wateradvies.

6.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, herziening Bommelsestraat 73 te Ophemert’ doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het plan zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijzen in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.