Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 te Ophemert

Gemeente Neerijnen

Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, Herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 te Ophemert

Gemeente Neerijnen

Rapportnummer:	211x08951.092835_5
Identificatienummer:	NL.IMRO.0304.BPbgOphertsestr3a-1703
Datum:	3 juli 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V. De heer P. van Bergen
Projectteam BRO:	Corianne Verberne, Joost van der Aa, Marloes Timmers, Geert Welten
Concept:	augustus 2017, september 2017, oktober 2017
Voorontwerp:	20 november 2017
Ontwerp:	26 maart 2018
Vaststelling:	20 september 2018
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V.
Beknopte inhoud:	--

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

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	**7**
3. BELEIDSKADER	**9**
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. RANDVOORWAARDEN	**19**
4.1 Flora en fauna	19
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	21
4.3 Waterparagraaf	22
4.4 Bodem	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Akoestiek	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Externe veiligheid	27
4.9 Verkeer en parkeren	30
4.10 Milieueffectrapportage	31
5. PLANBESCHRIJVING	**32**
6. JURIDISCHE ASPECTEN	**34**
6.1 Geldend bestemmingsplan	34
6.2 Opzet bestemmingsplan	34
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	**37**

8. OVERLEG EN INSPRAAK (MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID) 38

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Brief SAAB
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Bodemonderzoek
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek
Bijlage 9: Nota inspraak
Bijlage 10: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vissers Fruit V.O.F. is voornemens de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Ophemertsestraat 3a te Ophemert uit te breiden om zo nieuwe koelcapaciteit voor haar fruitproducten te realiseren. Hiervoor is een vergroting van het agrarisch bouwperceel benodigd. De bedrijfsbebouwing ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 is verouderd en aan vervanging toe. Vissers Fruit V.O.F. wenst dan ook het bestaande bouwperceel aan de Ophemertsestraat 9 en 11 te verplaatsen naar Ophemertsestraat 3a. De bedrijfsvoering kan dan op één locatie gesitueerd worden. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de toekomstige eisen vanuit de voedselveiligheid, namelijk het aaneengesloten bouwen en exploiteren van een fruitbedrijf met het telen, sorteren, verpakken en verhandelen van fruit.

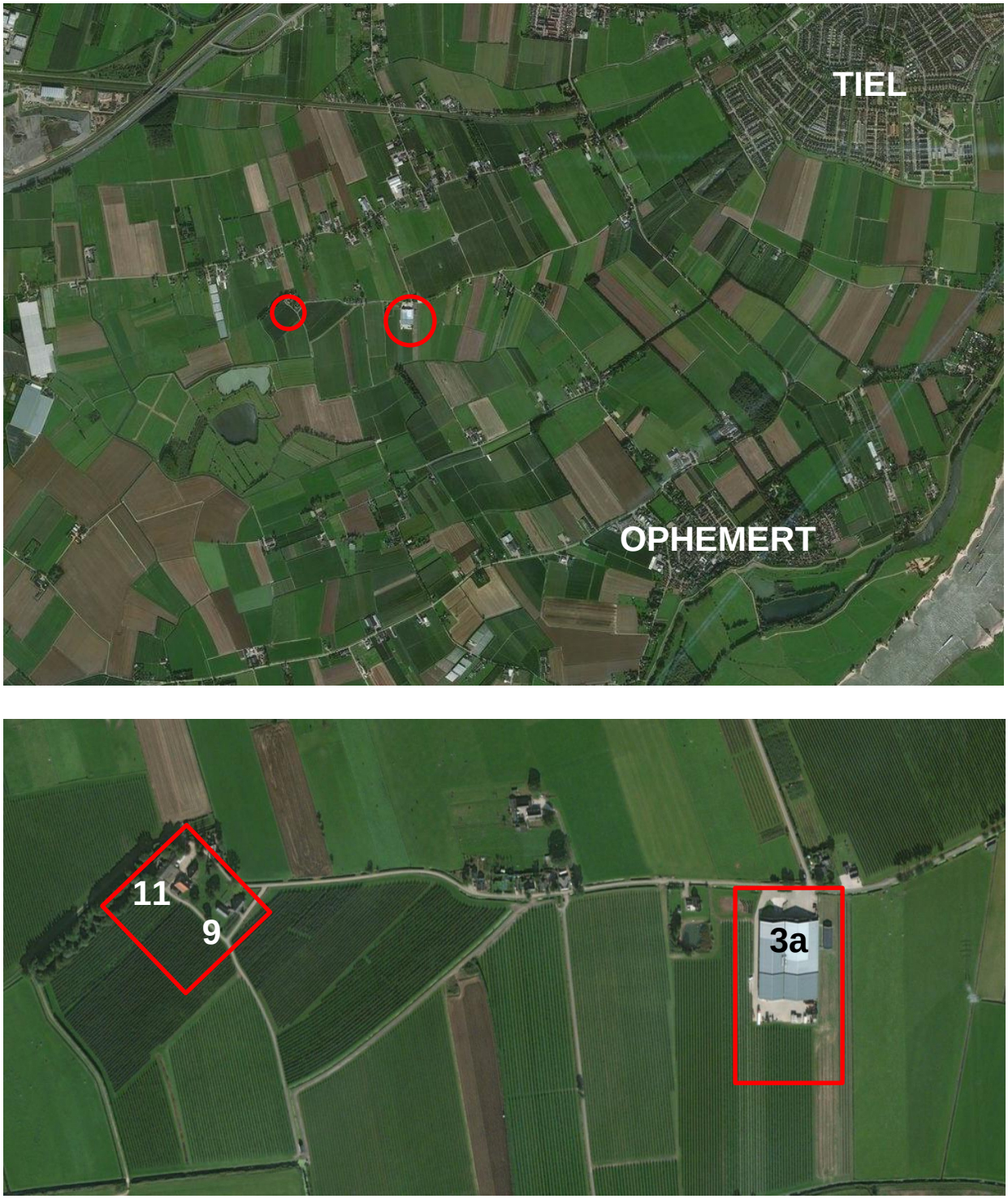
De twee (bedrijfs)woningen ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 blijven gehandhaafd, in tegenstelling tot de aanwezige bedrijfsbebouwing deze wordt gesloopt. Vissers Fruit V.O.F. heeft de wens om deze twee bedrijfswoningen aan de Ophemertsestraat 9 en 11 als plattelandswoningen te bestemmen.

Ter plaatse van de locaties geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen veegplan 2017’, zoals vastgesteld op 6 juli 2017. Beide percelen hebben de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak. Het bouwvlak heeft ter plaatse van Ophemertsestraat 3a een oppervlak van circa 1,8 hectare. Ter plaatse van Ophemertsestraat 9 heeft het bouwvlak een omvang van 1,0 hectare. Vissers Fruit V.O.F. is dus voornemens om het bouwvlak van nummer 9 te verplaatsen naar nummer 3a, om zo een bouwvlakvergroting mogelijk te maken. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Van Kessel Architectuur en projectmanagement B.V. heeft op 5 oktober 2016 namens Vissers Fruit V.O.F. een gemotiveerd principeverzoek ingediend. Op basis van dit verzoek heeft de gemeente op 10 april 2017 medegedeeld in principe medewerking te verlenen aan het plan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen aan de noordwestzijde van de kern Ophemert en ten zuidwesten van de kern Tiel (zie figuur 1.1). De directe omgeving van de plangebieden wordt gekenmerkt door agrarische gronden en boomgaarden.

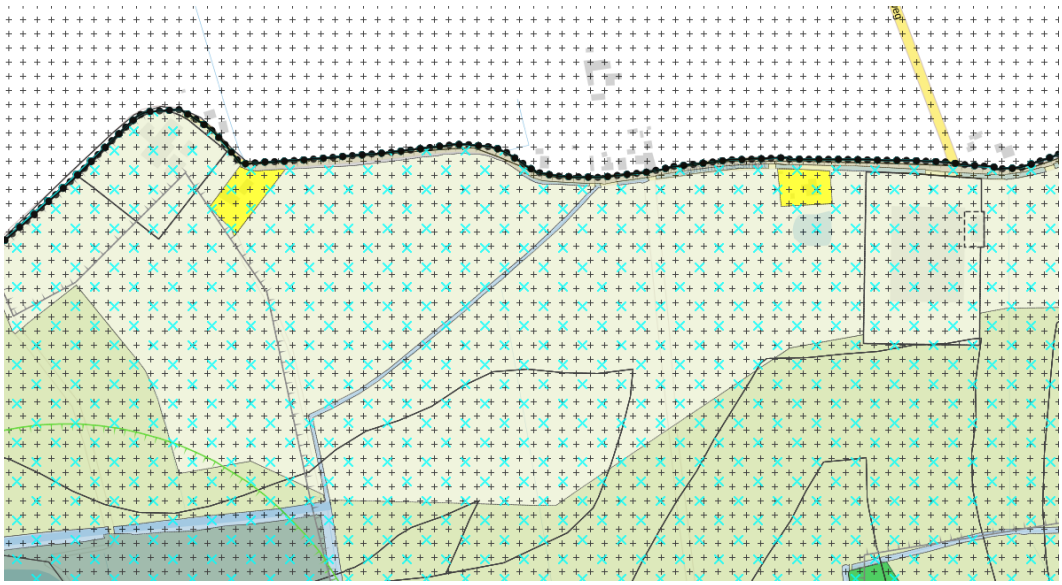


Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebieden (Bron: Bing Kaarten)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de locaties Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 te Ophemert is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017’ van de gemeente Neerijnen (zie figuur 1.2). Dit plan is vastgesteld op 18 februari 2016. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op de locaties de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak. Zoals in paragraaf 1.1 reeds is vermeld ter plaatse van Ophemertsestraat 3a heeft het bouwvlak een oppervlak van circa 1,8 hectare. Ter plaatse van Ophemertsestraat 9 heeft het bouwvlak een omvang van 1,0 hectare. Beide locaties beschikken ook over de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – oeverwalstroomrug’. Ter plaatse van Ophemertsestraat 3a geldt naar het zuiden toe ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

Ter plaatse van Ophemertsestraat 3a geldt voor een gedeelte binnen het bouwvlak een de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – huisvesting werknemers’ ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders. Tot slot zijn er geen wooneenheden, ofwel bedrijfswoningen, op deze locatie toegestaan. Ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan.



Figuur 1.2: Ligging plangebieden in vigerende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daar waar de uitbreiding van het bouwvlak voorzien is, is sprake van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en de bestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

Voor het realiseren van de plannen kan enkel tegemoet gekomen worden door het voeren van een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van de bestaande situatie, 3) een toets aan het beleidskader, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, ofwel de randvoorwaarden, 5) de juridische aspecten en 6) en 7) respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Vissers Fruit V.O.F. exploiteert aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert een fruitbedrijf met het telen, sorteren, verpakken en verhandelen van fruit. Het is een familiebedrijf dat al sinds 1920 als agrarisch bedrijf is gevestigd op de locatie Ophemertsestraat 9 (zie figuur 2.1).

In 1990 heeft het bedrijf zich gespecialiseerd in fruit. Voor de investeringen in bedrijfsgebouwen is toen gekozen voor de huidige locatie Ophemertsestraat 3a en niet Ophemertestraat 9, vanwege de ligging. Op de locatie 9 is dan ook enkel verouderde bedrijfsbebouwing aanwezig. Naast voornoemde locaties is in 2013 het fruitbedrijf met gronden aan de Uilenburgsestraat 31 aangekocht. Op deze locatie is het Barro-besluit van toepassing, betreffende de mogelijke aanleg van een hoogwatergeul.

De dagelijkse bedrijfsvoering is in handen van de familie Vissers. Naast voornoemde bedrijfsvoerders zijn er nog twee vaste medewerkers in dienst als bedrijfsleider. Voor het sorteren en verwerken van het fruit wordt jaarrond beschikt over 25 werknemers. Tijdens de pluk loopt dit aantal op tot een 70 werknemers.

Het bedrijf beschikt over een totaal fruitareaal van 56,22 hectare en 3,22 hectare overige gronden waaronder het bouwperceel. Van de gronden is 1,6 hectare pacht en verder eigendom. De gronden zijn op verschillende plaatsen in de directe omgeving van het bedrijf gelegen. Het grootste deel is gelegen direct aansluitend op de bedrijfslocatie. Op 13,23 hectare worden peren geteeld en op 42,99 hectare appelen. Naast voornoemde eigen teelt met een jaarlijkse productie van circa 2,62 miljoen kilo wordt er jaarlijks middels fruitpacht nog eens 7,2 miljoen kilo fruit verkregen. Met deze circa 20 fruittelers worden fruitpachtovereenkomsten gesloten, waarin bijna het gehele beheer en planning van werkzaamheden wordt overgedragen aan Vissers Fruit. Het betreft meest jarenlange samenwerkingen, waarbij de sortering en certificering (BAC, Global Gap, Tesco) wordt overgelaten aan Vissers Fruit. Verder wordt circa 1 miljoen kilo indirect fruit van diverse fruittelers betrokken om aan afnemerseisen te voldoen.

Ter plaatse van Ophemertsestraat 3a zijn in de afgelopen jaren op verschillende momenten bedrijfsloodsen gerealiseerd. Aan de voorzijde is het kantoor gelegen met daarachter een sorteerruimte. Rechts daarvan is de expeditieruimte met daarachter koelcellen. Aan de linkerzijde is recent een ruimte aangebouwd met daarin een tweede sorteerruimte. Aan de achterzijde vindt de opslag van verpakkingsmateriaal plaats. Het leeg fust staat aan de achterzijde buiten. De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden middels deuren, waarmee de ruimtes van elkaar gescheiden worden. Voorin de aanbouw links is een kantine met sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Aan die zijde van het perceel is ook een separaat logiesgebouw gerealiseerd voor huisvesting van de werknemers.

Figuur 2.1: Huidige situatie Ophemertsestraat 3a (boven), 9-11 (onder) (Bron: Google Maps)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied
Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een ‘ja-mits’, een ‘ja, voor zover’, een ‘nee-tenzij’, een ‘nee-als’ of een stringente ‘nee’ bepaling.

Doorwerking plangebied
Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Omdat het initiatief de ontwikkeling van een agrarische functie betreft, wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1. Bro. Hoe dan ook is vanuit een goede ruimtelijke ordening inzicht gewenst in nut en noodzaak van de ontwikkeling. Om dit inzicht te verschaffen is de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd.

Doorwerking plangebied
In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor deze onderbouwing is gebruik gemaakt van het advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB; zie bijlage), het principeverzoek van Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V. en van het principestandpunt van de gemeente.

Behoefte aan de ontwikkeling
- Vanuit de markt is vraag naar grote, constante partijen fruit. Dit betekent een verdere specialisatie van de onderdelen van de productiekolom. Vissers Fruit V.O.F. richt zich op het telen, sorteren, verpakken en verhandelen van fruit. Naast de jaarlijkse eigen productie van circa 2,62 miljoen kilo fruit wordt er jaarlijks middels fruitpacht nog eens 7,2 miljoen kilo fruit verkregen. Met circa 20 fruittelers zijn fruitpachtovereenkomsten gesloten, waarin bijna het gehele beheer en planning van werkzaamheden wordt overgedragen aan Vissers Fruit V.O.F.
- Daarbij is er vanuit de detailhandel vraag naar steeds specifiekere verpakkingen, waardoor steeds meer verpakkingsmateriaal in voorraad gehouden moet worden en er steeds specifiekere verpakkingsmachines nodig zijn.
- Daarnaast is behoefte aan een efficiëntere inrichting, omdat er voor de continuïteit op de lange termijn voldaan moet blijven worden aan de eisen voor certificering. Hiervoor dient er beschikt te worden over een ruimte sorteer-, verpakkings- en expeditieruimte en over voldoende ULO-koelruimtes. Dit zorgt voor het scheiden van natte en droge productstromen én het verbeteren van de gehele productstroom.
- Het centraliseren heeft een positieve invloed op het reduceren van alle interne transportbewegingen.

- Tot slot dient het fruit gekoeld te worden in zogenoemde ULO-koelcellen. Op de plaatsen waar nu gekoeld wordt, is hier veelal geen sprake van en fruittelers zijn niet voornemens hierin te investeren.

Om in bovenstaande behoeften te kunnen voorzien is een ruimere en efficiënter opgezette bedrijfsruimte benodigd. De beoogde ontwikkeling is hierop gericht. Verder wordt benadrukt dat de onderneming een gezond fruitteeltbedrijf is dat op twee locaties de beoogde omvang heeft en kan realiseren. Om de optimale bedrijfsvoering in de toekomst te kunnen waarborgen, is het van belang om te blijven voldoen aan de eisen voor certificering. Om hieraan te kunnen voldoen, dient er naast voldoende ULO-koelruimtes beschikt te worden over een ruimte sorteer-, verpakkings- en expeditieruimte.

Verder wordt het Fruitpact aangehaald (zie tekstkader), waarin gestreefd wordt de concurrentiepositie van het fruitcluster te versterken. De voorgenomen samenvoeging en uitbreiding van de productielocatie Vissers Fruit V.O.F. past binnen dit regionale pact.

Tekstkader: de toekomst van fruit in het Rivierenland

Het Fruitpact is een bijzonder samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven in het Rivierenland: de Betuwe, het Land van Maas en Waal en de Bommelerwaard. De fruitteelt is van oudsher sterk op deze plek verankerd en heeft veel aanverwante bedrijvigheid, onderwijs en toerisme aangetrokken. Daarmee heeft de sector zich nationaal en regionaal ontwikkeld tot een economisch cluster van betekenis.

In het licht van (inter)nationale economische ontwikkelingen wil het Fruitpact de Nederlandse en internationale concurrentiepositie van het fruitcluster versterken en uitbouwen. Hiervoor gebruikt ze haalbare doelstellingen en concrete projecten, die op korte en lange termijn tastbaar resultaat opleveren. Het pact zet zich in voor grote en kleine bedrijven, voor werkgevers, werknemers en inwoners.

Alle partijen in het fruit krijgen hiermee een flinke steun in de rug om samen ambities te realiseren, die elke partij afzonderlijk moeilijk kan waarmaken. De kracht van het Fruitpact zit in de nauwe samenwerking tussen bedrijfsleven en regionale overheid, versterkt door een grote persoonlijke betrokkenheid.

De projecten die het Fruitpact – vanuit haar visie – ondersteunt, bepalen het gezicht én het succes van dit samenwerkingsverband. U zult het Fruitpact dus vooral leren kennen door deze projecten, die de komende jaren in de regio worden uitgerold. Misschien bent u er straks bij betrokken, of start u zelf een nieuw project. Het Fruitpact is er klaar voor. Want niet voor niets is het motto: Samen sterk voor fruit in het Rivierenland! Het Fruitpact maakt onderdeel uit van het tuinbouwprogramma Betuwse Bloem en is mede mogelijk gemaakt door de provincie Gelderland.

Bron: www.fruitpact.nl

De effecten van de ontwikkeling zijn per saldo positief en klein van aard. Deze effecten zijn voornamelijk gericht op het voortbestaan van de fruitteelt in omgeving Neerijnen. Als vermeld, is er naast de jaarlijkse eigen productie met circa 20 fruittelers fruitpachtovereenkomsten gesloten. De firma heeft daarmee een groot aandeel in de fruitteelt en -verwerking in de omgeving Neerijnen en met de beoogde ontwikkeling zal dit aandeel behouden blijven.

Verantwoording locatie
Op de bedrijfslocatie aan Ophemertsestraat 9 is bedrijfsbebouwing aanwezig en deze is aan vervanging toe. Door de twee agrarische bouwpercelen aan Ophemertsestraat 3a en 9 samen te voegen op locatie Ophemertsestraat 3a en hier de bedrijfsgebouwen uit te breiden, kan er een sanering of sloop uitgevoerd worden op locatie Ophemertsestraat 9. Dit zorgt voor een ruimtelijke verbetering.

De plaatsing van een nieuwe koelopslag wordt zowel bij de realisatie aan de huidige als aan de locatie Ophemertsestraat 9 geconfronteerd met extra vervoersbewegingen. Door te kiezen voor de bedrijfslocatie aan de Ophemertsestraat 3a – welke dichter bij aansluitende wegen is gelegen – zal de verkeersafwikkeling gemakkelijk gaan. Een tweede bedrijfslocatie op locatie Ophemertsestraat 9 zal zorgen voor minder synergievoordelen en aanzienlijk meer vervoersbewegingen.

De samenvoeging van de twee agrarische bouwpercelen en de uitbreiding op dit samengevoegde perceel is de meest geschikte locatie om de beoogde uitbreiding te realiseren. Er is sprake van een locatie die aansluit op de bestaande bedrijfsbebouwing, die in de afgelopen jaren op verschillende momenten met bedrijfsloodsen is uitgebreid. Hierdoor kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Hiervoor is het van belang om de producten in de onmiddellijke nabijheid van de sortering op te slaan. Een gezonde toekomst voor het bedrijf en daarmee het gebruik van de locatie worden hiermee gegarandeerd

Verplaatsing van het gehele bedrijf of het realiseren van een extra productielocatie op een alternatieve locatie (binnen bestaand stedelijk gebied) is inefficiënt en het zou dusdanige investeringen vergen dat het een gezonde bedrijfsvoering in de weg staat. Daarbij is sprake van een agro-gerelateerde functie, waarvan het wenselijk is dat nabij de primaire agrarische productie gevestigd is. Een groot deel hiervan bevindt zich direct aansluitend aan de bedrijfsbebouwing aan de Ophemertsestraat 3a.

Daarnaast is het in het kader van de voedselveiligheid van belang dat het agrarische bouwblok aan moet sluiten aan de bestaande bedrijfsbebouwing. Het product moet namelijk inpandig in een afgesloten ruimte kunnen worden gehandeld. Met de uitbreiding van deze bestaande locatie kan een en ander efficiënter en ruimer ingericht worden wat ten goede komt aan een optimaal toekomstige bedrijfsvoering.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat met de twee agrarische bouwpercelen aan de Ophemertsestraat 3a en de uitbreiding aan bedrijfslocatie Ophemertsestraat 3a wordt voorzien in de behoefte op een daarvoor passende locatie bezien vanuit de duurzame verstedelijking. De belangrijkste overwegingen daarbij zijn als volgt.

- De ontwikkeling voorziet in de vraag van de markt en de detailhandel naar grote, constante partijen fruit in steeds specifiekere verpakkingen. Om in deze vraag te kunnen voldoen, is het van belang dat er voldaan moet blijven worden aan de eisen voor certificering. Dit kan worden behaald door een ruimte sorteer-, verpakkings- en expeditieruimte te realiseren en door over voldoende ULO-koelruimtes te beschikken. De effecten van deze ontwikkeling op de omgeving zijn klein van

aard en zijn per saldo positief. De firma voorziet in een groot aandeel van de fruitproductie en – verwerking van de regio en de continuïteit van de bedrijfsvoering is – gezien de leeftijd van de drie bedrijfsvoerders, de participatie van twee zonen en de huidige bedrijfsvoering – gewaarborgd. Om een optimale bedrijfsvoering in de toekomst te kunnen realiseren, is de beoogde ontwikkeling noodzakelijk.

- De ontwikkeling vindt plaats op een locatie met een duidelijke ruimtelijk-functionele synergie met de bestaande bedrijfsgebouwen aan Ophemertsestraat 3a. Er zijn in de regio geen alternatieve en/of betere locaties beschikbaar met een agro-gerelateerde functie, waarmee een aaneensluiting met bestaande bedrijfslocaties kan worden gemaakt voor o.a. de eisen omtrent voedselveiligheid. Bovendien leidt de ontwikkeling tot een betere verkeersafwikkeling en een ruimtelijke verbetering door sanering van de bedrijfsgebouwen van locatie Ophemertsestraat 9.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (december 2016)
De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:
1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Het plangebied is gelegen in regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers:

- Logistiek;
- Agrobusiness;
- Vrijetijdseconomie;
- Vitaal Platteland.

Voor het project zijn de pijlers ‘Agrobusiness’ en ‘Vitaal Platteland’ van belang.

- Agrobusiness
  - de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
  - versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddenstoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
  - beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.
- Vitaal Platteland
  - een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
  - schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
  - functieverandering van de agrarische bebouwing;
  - ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Doorwerking plangebied
Het provinciale beleid van de regio Rivierenland is onder meer gericht op versterking van de fruitteelt. De ambitie van de regio Rivierenland is om tot de top-5 van Europese tuinbouwregio´s te behoren. Daarbij moet ruimte zijn voor schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past in deze provinciale beleidsdoelen, omdat deze gericht op versterking van een onderdeel van de agrarische sector door innovatie. Het bedrijf kan ter plaatse namelijk de bedrijfsprocessen verbeteren, de kwaliteit verhogen en voldoen aan de eisen voor certificering.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 6 april 2016. Op 28 juni 2017 is de omgevingsverordening op enkele delen geactualiseerd. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Doorwerking plangebied
De Ophemertsestraat 3, 9 en 11 zijn gelegen in het gebied aangeduid als ‘Plussenbeleid’. Dit Plussenbeleid geldt voor veehouderijen. Met dit initiatief wordt geen ontwikkeling met betrekking tot een veehouderij mogelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor de glastuinbouwaanduidingen, er vindt ook geen glastuinbouwontwikkeling plaats. Verder stelt de Verordening geen regels met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen uit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied gemeente Neerijnen
Het plangebied is gelegen in Passewaaij-Opijnen en wordt bestempeld als een waardevol landschap met belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Wanneer er bouwlocaties of andere ruimtelijke ingrepen toegevoegd worden in dit gebied, geldt er een 'ja, mits' benadering, waarbij recht gedaan moet worden aan de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van deelgebied 49 Ophemert-Neerijnen, waarin het plangebied ligt, zijn:

- gebied van stroomruggen, agrarisch cultuurlandschap; veel fruitteelt; modern;
- kastelen Ophemert, Neerijnen en Waardenburg;
- leefgebied steenuil;
- karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden en bouwlanden, landgoederen, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen, kasteelterreinen;
- kleine karakteristieke, matig grootschalige, open kommen met weidebouw (o.a. De Steendert);
- lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal;
- alle door de Flora- en Faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Eventuele nieuwe bebouwing dient te passen in de door de regio vastgelegde danwel nieuw vast te leggen zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking. Het waardevolle landschap bij Neerijnen is niet toegevoegd aan het Nationale Landschap 'Rivierengebied'.

Doorwerking plangebied
Omdat sprake is van een samenvoeging en uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing waarbij bestaande uitzichten en het karakter van het landschap grotendeels behouden blijven, vindt er geen (onevenredige) aantasting van de kernkwaliteiten plaats. Er treedt door de sanering en sloop van de bedrijfslocatie aan Ophemertsestraat 9 zelfs een gebiedsverbetering op.

Landschapsontwikkelingsplan Geldermalsen – Neerijnen - Lingewaal
Gemeente Neerijnen heeft gezamenlijk met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De plangebieden zijn gelegen in een omgeving met hoogstamboomgaarden welke worden gezien als karakteristieke landschapselementen.

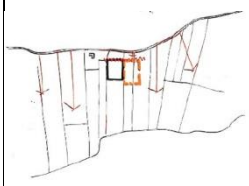
Doorwerking plangebied
De plangebieden zijn gelegen in het gebied dat is aangewezen als 'stroomruggen met kleine kommen ertussen'. In het LOP wordt vermeld dat de huidige landbouwstructuur aan verandering onderhevig is. De huidige structuur voldoet vaak niet meer, waardoor de ontwikkeling van de landbouw zich op een kruispunt begeeft: op bedrijfsniveau zijn en worden er fundamentele keuzes gemaakt die de structuur van het platteland voor de komende decennia zullen bepalen. Daarbij is er enerzijds sprake van een schaalvergroting van agrarische bedrijven door hetzij intensivering, hetzij door uitbreiding van bedrijven met de daarbij behorende mechanisatie en optimalisering van bedrijfsprocessen.

Voor Vissers Fruit V.O.F. is dit het geval, mede door de markt en wet- en regelgeving wordt van de ondernemer gevraagd om bedrijfsprocessen te optimaliseren. Mede om deze reden wil Vissers Fruit V.O.F. het bouwperceel van Ophemertsestraat 9 verplaatsen naar Ophemertsestraat 3. Om te komen tot een verbetering van het landschap wordt in het LOP voorgesteld om gezamenlijk als ondernemer en overheid in overleg te komen tot de gewenste situatie en een investering van het landschap. Dit is uitgewerkt in een landschappelijke inpassing voor Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 te Ophemert, zie figuur 3.1. Tevens zijn de kwaliteiten van het gebied in kaart gebracht en hoe hier met de landschappelijke inpassing een extra kwaliteitsimpuls aan de omgeving wordt gegeven. Voor het rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Figuur 3.1: Landschappelijke inpassing Ophemertsestraat 3a (Bron: Jos van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectenbureau)

Bestemmingsplan buitengebied

De uitbreiding van het bouwvlak is voorzien in de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Uitbreiding van bouwvlakken vindt conform het vigerende bestemmingsplan, zo mogelijk, buiten deze bestemming plaats. Door Jos van de Lindeloof Tuin- en landschapsarchitectenbureau B.V. is voor drie varianten het effect op het landschap onderzocht. In de onderstaande tabel zijn effecten op het landschap van de onderzochte varianten samengevat.

Varianten	Voordelen	Nadelen
 **1.**	• Ligt buiten de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’	• Voorgevel dominant in beeld vanaf de weg • Doorbreking langgerekte verkaveling • Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken • Perceel is geen eigendom
2.	• Ligt binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ • Voorgevel terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing • Uitbreiding ligt achter bestaande woning/tuin	• Huidige natuurwaarden in/rond waterpartij • Voorgevel dominant in beeld • Doorbreking langgerekte verkaveling • Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken
3.	• Terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing • Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden niet onderbroken • Uitbreiding verscholen achter bestaand bedrijfsgebouw • Langgerekte verkaveling blijft in tact	• Ligt binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’.

De gekozen variant (3), uitbreiden binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ heeft als voordeel dat de zichtlijnen in verkavelingsrichting niet worden onderbroken en de langgerekte verkaveling in tact blijft. Vanuit het effect op het landschap heeft deze variant de voorkeur. Door het bouwvlak te laten aansluiten op de bestaande bedrijfsbebouwing, die in de afgelopen jaren op verschillende momenten met bedrijfsloodsen is uitgebreid, kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Hiervoor is het van belang om de producten in de onmiddellijke nabijheid van de sortering op te slaan. Een gezonde toekomst voor het bedrijf en daarmee het gebruik van de locatie worden hiermee gegarandeerd.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied
Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 7 juni 2017 door een ecoloog van BRO[1] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van de quickscan beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming
Gezien de afstand tot een Natura 2000-gebied (minimaal 2 km) en de aard van de ingreep binnen een gebied met grootschalige intensieve fruitteelt, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Dit wordt ook onderbouwd door het stikstofonderzoek dat uitgevoerd is voor het beoogde initiatief. Het onderzoek is terug te vinden in de bijlagen. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat vanwege de activiteiten binnen de inrichting van Vissers Fruit VOF ter plaatse Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositiebijdrage hoger dan de drempelwaarde wordt berekend. De drempelwaarde (0,05 mol/ha/jaar) en de grenswaarde (van rechtswege verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar) worden gerespecteerd. In onderhavige situatie is daarmee de meldings- en de vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk, gelegen op minimaal 350 meter, is eveneens niet aan de orde.

Conclusies soortbescherming
Gelet op de potentiele ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de (sloop)werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

---

[1] BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).
De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

- Ten aanzien van de sloop van de bedrijfsbebouwing dient tijdig duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan/afwezigheid een eventuele verblijfplaats van hooguit enkele individuele vleermuizen. Indien van toepassing kan, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en (afhankelijk van de situatie) het aanvragen van een ontheffing, de sloop alsnog worden uitgevoerd. De beoogde nieuwbouw heeft geen effect op eventueel aanwezige verblijfplaats van een vleermuizensoort.
- De sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van beplanting/fruitbomen dient buiten het broedseizoen in verband met eventuele broedvogels.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten.

Samenvatting
In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		**Potentieel aanwezig**	**Sprake van verstoring**	**Vervolgtraject / maatregelen**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	sloop en verwijderen beplanting buiten broedseizoen uitvoeren	globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	jaarrond beschermd	nee	nee	-	geen nestlocaties en/of essentieel leefgebied
	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	vervolgonderzoek i.v.m. sloop bedrijfsbebouwing	sloop staat nieuwbouw ecologisch gezien niet in de weg
Vleermuizen	foerageergebied	ja	nee	-	foerageeraanbod komt niet in het geding
	vliegroutes	nee	nee	-	geen lijnvormige landschapselementen aanwezig die worden verwijderd, doorsneden of verlicht
	minimaal	mogelijk	aandacht voor zorgplicht	heeft betrekking op algemene soort als de egel en muizen	

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Grondgebonden zoogdieren	nee	nee	-	plangebied niet geschikt en te geïsoleerd gelegen
Reptielen	minimaal	incidenteel mogelijk	aandacht voor zorgplicht	heeft vooral betrekking op groen naast de bedrijfsbebouwing
Amfibieën	nee	nee	-	geen water binnen plangebied
Vissen	nee	nee	-	geen oppervlakte water voor libellen en/of habitat voor dagvlinders of andere beschermde ongewervelde soorten
Ongewervelden	nee	nee	-	geen geschikte groeiplaatsen en niet aangetroffen tijdens veldbezoek

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op 5 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Onder cultuurhistorie verstaat de gemeente Neerijnen het volgende:

- Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen;
- Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening;
- Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg;
- Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente Neerijnen getekend is;
- Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

Met betrekking tot archeologie is het beleid op 25 september 2008 vastgesteld. Na 2018 dient het beleid herijkt te worden op basis van de tussen 2008 en 2018 uitgevoerde onderzoeken. Op dat moment is het gewenst om het beleid voor de ondergrondse cultuurhistorie en dat voor de bovengrondse cultuurhistorie samen te voegen. Uitgangspunt bij deze herijking zal zijn om op basis van de onderzoeken de cultuurhistorie verder af te bakenen zodat zoveel mogelijk de cultuurhistorie beschermd wordt en er zo min mogelijk beperkingen zullen ontstaan, zonder afbreuk te doen aan het belang van cultuurhistorie. Zoals in paragraaf 1.3 is vermeld zijn er twee dubbelbestemmingen over het plangebied gelegen met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Doorwerking plangebied
Voor onderhavig initiatief is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek beschreven. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is in het plan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen op de locatie Ophemerstestraat 9 en 11 ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Op grond van de ligging in een komgebied (Ophemertsestraat 3a), dat ongeschikt is voor bewoning, het ontbreken van archeologische indicatoren in voor dit deel van het plangebied sprake van een lage archeologische verwachting en is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk voor de huidige ontwikkeling.

4.3 Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Doorwerking plangebied
Aeres Milieu heeft een waterparagraaf voor Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 te Ophemert opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

De bestaande en het toekomstig verhard oppervlak is voor de planontwikkeling afhankelijk van de toekomstige bouwplannen. Afhankelijk hiervan is watercompensatie benodigd.

Door de sloop van bedrijfsbebouwing aan Ophemertsestraat 9 en 11 kan op nummer 3a maximaal (1.400+1.500=) 2.900 m^2 gerealiseerd worden zonder de aanleg van bijkomend retentie. Meer dan 2.900 m^2 verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in bij voorkeur open water in een B-watergang à 436 m^3/ha verharding (maximale peilstijging 30 cm boven zomerpeil).

Bij 100% verharding van het bijkomend bouwvlak op nummer 3a kan minus de vrijstelling van 1.500 m^2 op nummer 3a maximaal (29.000-14.410-1.500=) 13.090 m^2 verhard worden, wat overeenkomt met een berging van circa 571 m^3. Dit komt overeen met circa 1.902 m^2 bijkomend oppervlaktewater.

Bij nieuwbouw dient het hemelwater 100% afgekoppeld te worden. Het nieuw dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de plattelandswoningen is aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel.

Om wateroverlast te vermijden dient afhankelijk van de verhardingstoename voorafgaand aan de nieuwbouw watercompensatie aangelegd te worden. De uiteindelijke detaillering en benodigde compensatie voor het planvoornemen dient bij de nadere uitwerking uitgewerkt te worden.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Omdat niet uitgesloten kan worden dat mensen 2 uur of langer binnen het plangebied verblijven is het noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Het rapport dat dit onderzoek beschrijft is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Doorwerking plangebied
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel aan Ophemertsestraat 3a te Ophemert, kadastraal bekend als gemeente Ophemert, sectie H, nummer 714 blijk voor deellocatie A:

- dat zowel de baksteenhoudende bovengrond als de zintuiglijk schone bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- de zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met nikkel;
- in het grondwater is een van nature verhoogd gehalte aan barium gemeten.
- de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Uit de resultaten van deellocatie B blijkt:

- de zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- zintuiglijk schone ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- in het grondwater is een van nature verhoogd gehalte aan barium gemeten;
- de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet noodzakelijk is.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4 van het Verkennend bodemonderzoek, in principe voor beide locaties verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de bodemkwaliteitskaart wordt hergebruikt kan op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2].

Richtafstandenlijsten
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen
De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en is te typeren als rustig buitengebied (omgevingstype rustige woonwijk).

Doorwerking plangebied
Voor akkerbouw en fruitteeltbedrijven (bedrijfsgebouwen) geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter (omgevingstype rustige woonwijk) ten opzichte van gevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige functie voor de Ophemertsestraat 3a is de woning aan de Nieuweweg 1. Deze woning ligt binnen de aan te houden richtafstand van 30 meter. Het is mogelijk gemotiveerd af te wijken van de richtafstand. Door middel van akoestisch onderzoek is onderzocht of wordt voldaan aan de geluidbelastingen voor stap 2. Het rapport dat dit onderzoek beschrijft is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Voor de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is gebruik gemaakt van bijlage 5 uit de VNG-publicatie. Deze omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan:

[2] Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege en is een buitenplanse inpassing mogelijk;
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek (vanaf deze stap noodzakelijk) aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 2 (45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden) en 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking). Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk;
3. Indien stap 2 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 3 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht;
4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er nauwelijks verschil optreedt tussen de bestaande en de plansituatie. De planuitbreiding op zichzelf levert op het eindresultaat een ondergeschikte bijdrage. Het verschil van maximaal 0,6 dB is het gevolg van een geringe toename van voertuigbewegingen binnen de inrichting. Zowel in de bestaande-als in de plansituatie wordt de toetswaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet overschreden. Daarmede wordt voldaan aan de toetswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Aangezien in de plansituatie een beperkte toename van het vrachtverkeer in de dagperiode zal plaats vinden treedt slechts in deze periode een toename van geluid op. Modelmatig is voor de avond- en nachtperiode geen toename van vervoersbewegingen voorzien. Voor wat betreft de indirecte hinder zal de toename van vrachtverkeer geen problemen opleveren. De etmaalwaarde van de geluidsbelasting blijft vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt ruimschoots voldaan aan de toetswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie van 50 dB(A) etmaalwaarde.

De berekeningsresultaten van de, representatief voor de situatie geachte, LAmax geluidsbron, voldoen in alle perioden aan de toetswaarde zoals gesteld in tabel 2.17f van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Tegelijkertijd wordt hiermee eveneens voldaan aan de toetswaarde van stap 2 uit de VNG –publicatie van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het LAmax.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het bedrijf aan de Ophemertsestraat 3a geen belemmering vormt voor omliggende gevoelige functies.

Ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 vindt een bouwvlakverkleining plaats om de ontwikkeling ter plaatse van Ophemertsestraat 3a als zodanig te kunnen realiseren. De woningen ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 worden beide bestemd als plattelandswoning. Plattelandswoningen worden niet beschermd tegen de milieuhinder van de inrichting waarvan de woning deel uitmaakt. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is onderzocht wat het effect is van het fruitbedrijf op de plattelandswoningen. Voor akkerbouw en fruitteeltbedrijven (bedrijfsgebouwen) geldt

een aan te houden afstand van 30 meter (omgevingstype rustige woonwijk) ten opzichte van gevoelige functies. Aan deze afstand wordt voldaan. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In dit geval wordt er geen geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarmee niet noodzakelijk.

Doorwerking plangebied
Het aspect 'industrielawaai' is reeds onderbouwd in de paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering'. Zowel een agrarische bedrijfswoning als een plattelandswoning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Ten opzichte van de huidige situatie wijzigen beide woningen niet in de beoogde situatie. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar een plattelandswoningen.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekenende mate'
De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied
Een initiatief draagt 'In Betekende Mate' bij wanneer een plan 1.235 extra voertuigbewegingen (<u>weekdaggemiddelde)</u> genereert. In de toekomstige situatie is sprake van (afgerond naar boven, van (3.808[3]/52)/5= 14,8) 15 verkeersbewegingen per weekdag. Het aantal verkeersbewegingen blijft ruimschoots onder de 1.235 extra voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde. Het onderhavige plan draagt 'Niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

[3] Dit aantal is overgenomen uit paragraaf 2.2 van het Stikstofdepositie onderzoek van Windmill

4.8 Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[4].

[4] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. In het kader van het Bevb dient beoordeeld te worden of het plangebied binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen ligt.

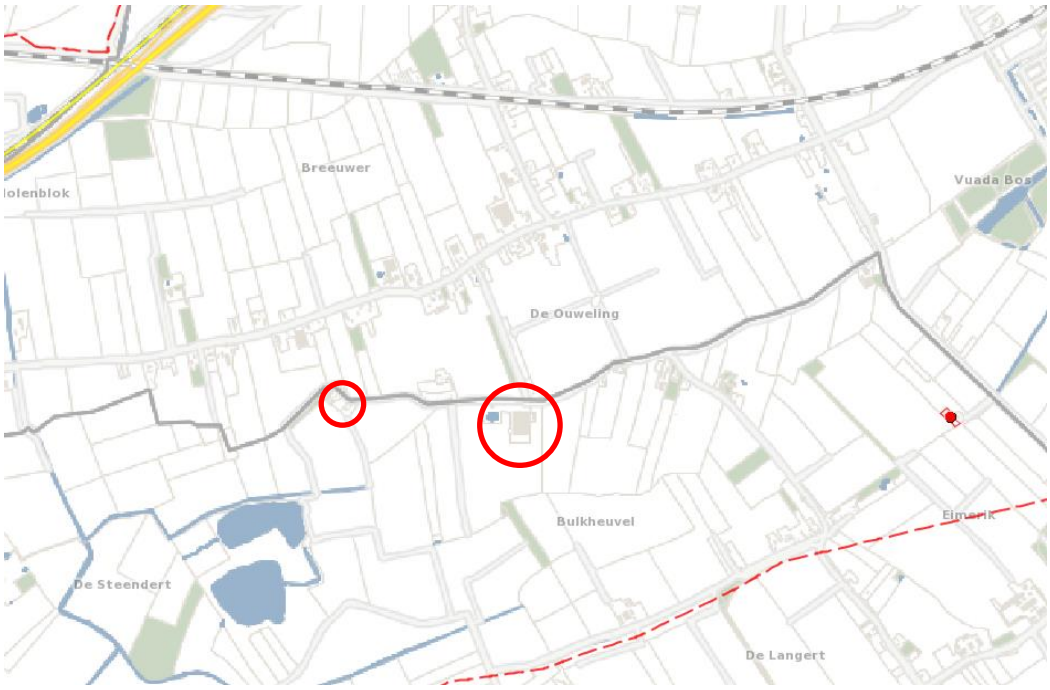
Doorwerking plangebied
. Het bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de realisatie van een tweede expeditie ruimte met laaddocks. In deze ruimte zal ook de opslag van verpakkingsmateriaal plaats vinden en zullen koelcellen voor de tijdelijke koeling van gereed product geplaatst worden. In een andere aanbouw zullen koelcellen voor lange koeling gerealiseerd worden mede met het oog op een uitbreiding van het teeltareaal. Een bedrijfsgebouw is een beperkt kwetsbaar object, maar gezien het feit dat er gedurende een etmaalperiode slechts gedurende zeer korte tijd personen aanwezig zijn, is er geen sprake van een (beperkt) kwetsbaar object.

Voor de twee plattelandswoningen is in de Wet plattelandswoningen geen specifiek regeling opgenomen over externe veiligheid. Wanneer getoetst wordt alsof reguliere woningen zijn, is er sprake van beperkt kwetsbare objecten. Er is, namelijk sprake van een dichtheid van woningen van minder dan 2 woningen per hectare.

Het meest in de nabijheid van het plangebied gelegen risicovol object ligt op een afstand van ruim 700 meter (zie figuur 4.1). Het betreft een gasleiding van de Gasunie. Er zijn verder geen (andere) risicovolle buisleidingen en/of inrichtingen in de omgeving gelegen.

Vanwege een zwaar ongeval op de Betuweroute kunnen toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen en in het plangebied terecht komen. Indien een beperkt kwetsbaar object is gelegen op een grotere afstand dan 460 meter, maar binnen 4 km moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden.

Betuweroute
De Betuweroute ligt op grote afstand van het plangebied, meer dan 460 meter maar minder dan 4 kilometer, namelijk 1,2 kilometer. De veiligheidsrisico’s van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeven niet kwantitatief inzichtelijke gemaakt te worden. De risico’s als gevolg van het transport over de Betuwelijn dienen wel meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.



Figuur 4.1: Ligging plangebieden in Risicokaart Nederland

Verantwoording groepsrisico
Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie. Relevant hierbij is dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbare object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen In een gebouw, waarvan de ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren uitbreiding van het bedrijfsgebouw voldoet aan deze voorwaarden.

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

4.9 Verkeer en parkeren

Relevant in het kader van dit bestemmingsplan is de gewijzigde verkeerssituatie. De uitbreiding van bebouwing is nodig voor een efficiëntieslag in het bedrijf.

Verkeer
Vissers Fruit V.O.F. heeft voor de toekomstige situatie voor Ophemertsestraat 3a als volgt beschreven (per dag, gemiddeld per jaar):

Voertuig	Intensiteit [voertuigen/jaar]	Intensiteit [voertuigen/etmaal]
Licht verkeer (personeel)	1.440	4,8
Licht verkeer (bezoekers)	308	
Zwaar verkeer (vrachtauto's)	2.060	5,6

Figuur 4.2: Aantal verkeersbewegingen Ophemertsestraat 3a (Bron: Stikstofdepositie onderzoek Windmill)

In feite verhuist het aantal verkeersbewegingen van Ophemertsestraat 9 en 11 naar Ophemertsestraat 3a. De Ophemertsestraat beschikt over voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het bedrijf te verwerken.

Parkeren
Beide plattelandswoningen aan Ophemertsestraat 9 en 11 beschikken over voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Dit geldt ook voor het fruitbedrijf aan Ophemertsestraat 3a. Zoals reeds in hoofdstuk 2 is beschreven beschikt het bedrijf voor het sorteren en verwerken van het fruit wordt jaarrond over 25 werknemers. Tijdens de pluk loopt dit aantal op tot maximaal 70 grotendeels tijdelijke werknemers. Het terrein beschikt over ruimvoldoende ruimte voor 25 parkeerplaatsen. De tijdelijke medewerkers komen voor een groot deel per fiets of met een bus(je). Daarbij is een deel van deze tijdelijke medewerkers nodig voor het plukseizoen en zullen zij naar de locatie gaan waar fruit geplukt

moet worden. Er zijn dan ook geen 70 extra parkeerplaatsen nodig voor deze tijdelijke medewerkers. Het deel dat wel met de auto rechtstreeks naar het fruitbedrijf komt, kan zijn/haar auto kwijt op het terrein.

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

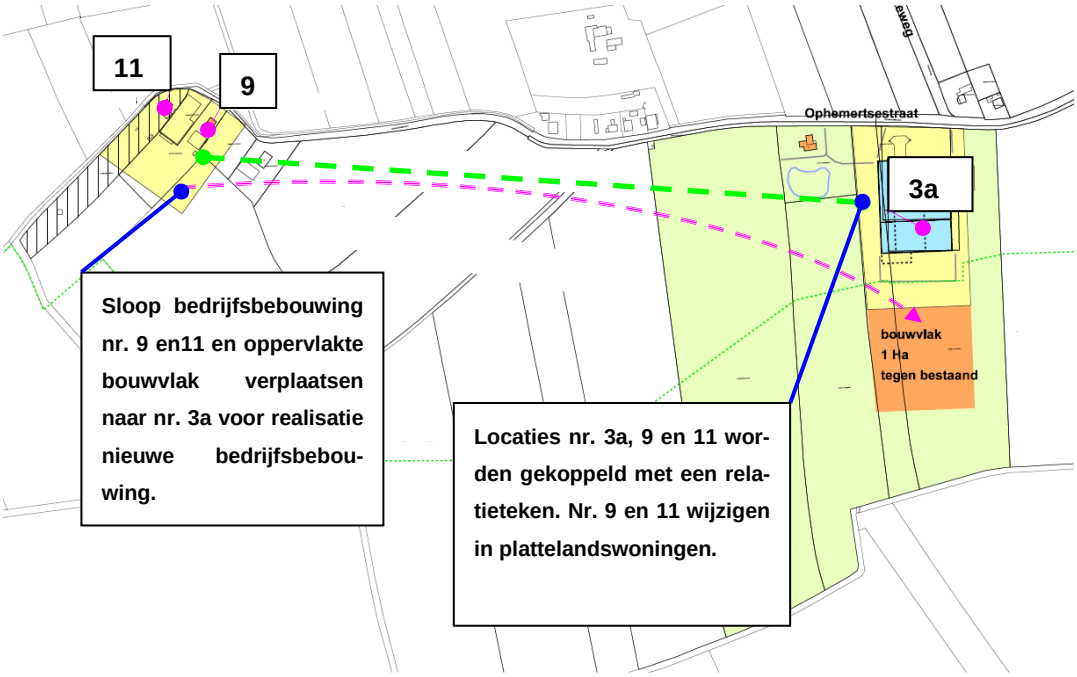
4.10 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt een verplaatsing van het bouwvlak aan Ophemertsestraat 9 en 11 naar Ophemertsestraat 3a mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht, wanneer de voorgenomen ontwikkeling als activiteit is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. is er sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plicht.

Doorwerking plangebied
In voorgaande paragrafen is de voorgenomen ontwikkeling beschreven. De voorgenomen ontwikkeling komt als activiteit niet voor in Bijlage C of D van Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Er hoeft geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

5. PLANBESCHRIJVING[5]

Vissers Fruit V.O.F. wil de twee agrarische bouwpercelen op 3a, 9 en 11 samenvoegen op de locatie 3a. Ter plaatse van Ophemertsestraat 3a is Vissers Fruit V.O.F. voornemens de bedrijfsgebouwen uit te breiden ten zuiden van de bestaande gebouwen.



Figuur 5.1: Beoogde situatie Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 (Bron tekening: Van Kessel Architectuur en projectmanagement B.V.)

De eerste fase van uitbreiding is bedoeld voor de realisatie van een tweede expeditie ruimte met laaddocks. In deze ruimte zal ook de opslag van verpakkingsmateriaal plaats vinden en zullen koelcellen voor de tijdelijke koeling van gereed product geplaatst worden. In een andere aanbouw zullen koelcellen voor lange koeling gerealiseerd worden mede met het oog op een uitbreiding van het teeltareaal. In fase 2 wordt overwogen de verplaatsing van de sorteerruimte direct achter het kantoor naar achter voornoemde expeditie ruimte. In fase 3 wordt het aantal koelcellen uitgebreid. Fase 4 betreft het onder dak brengen van de fustopslag. Dit gebouw kan zo nodig ook benut worden voor de realisatie van extra koelruimtes dan wel als sorteerruimte.

De noodzaak van de uitbreiding is vooral gelegen in de behoefte aan meer operationele ruimte, een ruimere expeditie ruimte en meer laad-/losdocks. Dit voor het scheiden van productstromen nat en droog én het verbeteren van de gehele productstroom. Ook is er een steeds grotere verscheidenheid

[5] Bron: SAAB Advies, zie bijlagen voor dit advies

in verpakkingsmateriaal, waardoor veel verpakkingsmateriaal in voorraad moet worden gehouden. Ook verlangt dit steeds specifiekere verpakkingsmachines. Om hier aan te kunnen voldoen is meer ruimte noodzakelijk. Verder dient het fruit gekoeld te worden in zogenoemde ULO-koelcellen. Op de plaatsen waar nu gekoeld wordt, is hier veelal geen sprake van. Ook zijn fruittelers op die locaties niet voornemens hierin te investeren. Met de nieuwe bedrijfsruimte kan een en ander efficiënter en ruimer ingericht worden.

Verder is opgemerkt dat realisatie van de gewenste uitbreiding op de bestaande locatie 3a beter is dan het creëren van een tweede bedrijfslocatie op 9. Dit leidt tot minder synergievoordelen en aanzienlijk meer vervoersbewegingen.

Vanuit landbouwkundig oogpunt is beoordeeld of vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk is. Hierbij is gekeken naar de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfskundige, de milieutechnische en de bedrijfseconomische noodzaak om bedrijfsgebouwen buiten het bouwperceel op te richten. Ook de huidige omvang van het bedrijf en het bedrijfstype is in de beoordeling betrokken.

Geconcludeerd wordt door het SAAB dat aan de Ophemertsestraat 3a sprake is van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Er wordt beschikt over een behoorlijk areaal eigen gronden. Daarnaast is er in hoofdzaak sprake van fruitpacht en het sorteren en verder verwerken van het fruit. In totaliteit gaat het om de verwerking van 11 miljoen kilo fruit. Gelet op de leeftijden van de drie hoofd bedrijfsvoerders, de participatie van twee zonen en de bestaande bedrijfsvoering, is de continuïteit van de onderneming verzekerd. Voor de continuïteit op de lange termijn is het verder noodzakelijk dat voldaan blijft worden aan de eisen voor certificering. Hiervoor dient er beschikt te worden over een ruime sorteer-, verpakkings- en expeditie ruimte, naast voldoende ULO-koelruimtes. Voor de realisatie van deze zaken is een ruimer bouwperceel noodzakelijk.

De SAAB is van mening dat de vergroting van het agrarisch bouwvlak in zuidelijke richting, mede gelet op het feit dat het gaat om de verplaatsing van het bouwperceel van de locatie 9 naar 3a, noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Realisatie van bedrijfsbebouwing op de nummer 9 is uit bedrijfseconomisch oogpunt niet gewenst. De SAAB adviseert medewerking te verlenen aan de gewenste vergroting van het bestaande bouwvlak op de locatie 3a.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied gelden de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Neerijnen’, vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Neerijnen d.d. 6 maart 2014 en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017’, vastgesteld d.d. 6 juli 2017. Laatstgenoemd bestemmingsplan wijzigt een deel van de van toepassing zijnde regels in het plangebied. De verbeelding is niet gewijzigd.

De gronden hebben op beide plangebieden de hoofdbestemming ‘Agrarisch’. Het zuidelijk gedeelte van Ophemertsestraat 3a heeft de hoofdbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Binnen deze bestemmingen is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Beide plangebieden zijn ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch’ voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van Ophemertsestraat 3a zijn geen bedrijfswoningen toegestaan; ter plaatse van Ophemertsestraat 9 en 11 zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Aan de noordoostkant van Ophemertsestraat 3a is een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers’ opgenomen.

Verder gelden in de plangebieden de archeologische dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ (zuidelijk deel van Ophemertsestraat 3a), alsmede de gebiedsaanduiding ‘overige zone – oeverwal-stroomrug’ in nagenoeg het gehele plangebied.

De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op locatie 3a past niet binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, omdat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

6.2 Opzet bestemmingsplan

Systematiek
Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op Ophemertsestraat 3a mogelijk te maken en de daaraan gestelde voorwaarden juridisch-planologisch te verankeren. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de wettelijke digitaliseringsvereisten. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017’.

Gekozen is voor een gedetailleerde systematiek overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingen
In het plan zijn twee hoofdbestemmingen opgenomen: ‘Agrarisch’ en ‘Groen – Landschapselement’.

Agrarisch
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, maximaal 2 plattelandswoningen met aan-huis-gebonden beroep/bedrijf en huisvesting van seizoensarbeiders ter plaatse van de specifieke functieaanduiding. Verder zijn bijbehorende functies zoals kleinschalig kamperen, bed and breakfast, dagrecreatie en groenvoorzieningen toegestaan.

Op beide plangebieden zijn bouwvlakken opgenomen. Op Ophemertsestraat 3a is het bestaande bouwvlak met 1 hectare vergroot, terwijl het bouwvlak op Ophemertsestraat 9 en 11 is verkleind tot de bestaande woningen met de direct omliggende gronden met bijbehorende bouwwerken. De beide bestemmingsvlakken ‘Agrarisch’ zijn met een relatieteken verbonden. Dit betekent dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen voor beide percelen gezamenlijk gelden. Zodoende is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Voor de verschillende typen toegelaten bebouwing zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Bedrijfsgebouwen dienen op het perceel Ophemertsestraat 3a te worden gebouwd. Uitbreiding van de bestaande bebouwing mag pas plaatsvinden wanneer de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op Ophemertsestraat 9 en 11 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – te slopen bebouwing’ is gesloopt. Dit is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Het in gebruik nemen en gebruiken van de nieuwe bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien de verplicht te realiseren landschappelijke inpassing tijdig wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hiervoor is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Op Ophemertsestraat 9 en 11 zijn twee plattelandswoningen toegestaan. Op Ophemertsestraat 3a zijn deze niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in het geheel niet toegestaan. Bij de plattelandswoningen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken.

Groen – Landschapselement
De gronden waar de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtingsplan wordt gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden, hebben een specifieke bestemming, ‘Groen – Landschapselement’, gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen, natuur- en landschapswaarden. Daarnaast zijn (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water
Aan de noordkant van de planlocatie Ophemertsestraat 3a is een A-watergang aanwezig. Deze blijft bestemd als ‘Water’, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn waterstaat- en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen toegelaten, alsmede verharde in- en uitritten en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemmingen
Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan zijn in het plan de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 3’ opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek, is een archeologische dubbelbestemming op het zuidelijk deel van de locatie Ophemertsestraat 3a niet meer aan de orde.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de Vissers Fruit V.O.F.. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de Vissers Fruit V.O.F.

8. OVERLEG EN INSPRAAK (MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID)

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg
Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en 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. In de Nota beantwoording inspraakreacties zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. De Nota beantwoording is als bijlage bijgevoegd. De ingebrachte reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Planprocedure: inspraak en zienswijzen
De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor een inspraakprocedure te doorlopen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, deze periode ving aan op 26 januari 2018. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 mei tot en met 24 juni 2018 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Het plan was tevens digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijze(n) kenbaar gemaakt.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Brief SAAB

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna

Bijlage 4: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 5: Waterparagraaf

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek

Bijlage 9: Nota inspraak

Bijlage 10: Nota zienswijzen

Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Groen - Landschapselement	18
Artikel 5	Water	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	30
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPbgOphertsestr3a-1703 van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

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

1.4 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.

1.5 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 productie gebonden detailhandel.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productie gebonden detailhandel.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het fokken en houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt,- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven worden hieronder ook begrepen;

- Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond. Niet-grondgebonden bedrijven zijn intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en grondgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen en sommige viskwekerijen en wormenkwekerijen;

- Grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf voor het houden van vee waarbij het houden van vee geheel of grotendeels afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf kan beschikken, met uitzondering van mestkalverhouderijen, paardenhouderij en manege;

1.8 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen - alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen.

1.9 arbeidsmigrant:

arbeiders/arbeidskrachten die niet afkomstig zijn uit Nederland.

1.10 archeologisch deskundige:

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.11 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.12 archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.13 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

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

1.17 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.18 bedrijf / niet agrarisch bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde kassen.

1.20 bedrijfswoning:

een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.21 bestaand:

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd op zichzelf staand gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën.

1.29 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.

1.30 evenement:

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke.

1.31 extensief recreatief medegebruik:

recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.32 gebouw:

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

1.33 hoofdgebouw:

een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.34 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.

1.35 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.36 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 ketenactiviteiten:

alle activiteiten behorende tot de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf, zoals telen, bewaren, sorteren, verwerken en distributie van agrarische producten.

1.38 kleinschalig kamperen:

een voorziening gericht op kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, zoals kamperen bij de boer.

1.39 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.40 logiesgebouw:

een gebouw met zelfstandige slaapruimten met ten minste een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair en keuken.

1.41 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.

1.42 opslag, statische (binnen)opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Het betreft bijvoorbeeld (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.43 opslag, dynamische (binnen)opslag:

binnenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf.

1.44 opslag, buitenopslag:

buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf.

1.45 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.46 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.47 plattelandswoning:

een (voormalige bedrijfs-)woning gelegen binnen een agrarisch of bedrijfsmatig bouwvlak zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en het (agrarisch) bedrijf.

1.48 seizoenarbeiders:

werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn.

1.49 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.

1.50 vereveningseffect:

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000-gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen, bij of krachtens de Wet natuurbescherming opgestelde regels.

1.51 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

a. bij gesplitste (monumentale) woningen van voor 1940 de oorspronkelijke voorgevel als voorgevel(rooi)lijn wordt aangehouden, tenzij in een specifiek geval anders is vastgelegd.

1.52 voorgevelrooilijn:

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

1.53 woning/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 de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 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.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven;
b. ketenactiviteiten behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
c. hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten;
d. plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
e. aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
f. kleinschalig kamperen;
g. de huisvesting van seizoensarbeiders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers';
h. bed and breakfast;
i. dagrecreatie;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.
b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
b. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 18 m.
c. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
d. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.4 Plattelandswoningen

Voor het bouwen van plattelandswoningen gelden de volgende regels:

a. Plattelandswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.
b. Per bouwvlak is maximaal één plattelandswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - plattelandswoning' is geen plattelandswoning toegestaan.
c. De voorgevel van de plattelandswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op

een afstand van maximaal 3 meter daarachter. Indien toepassing van deze regel ertoe leidt dat de afstand van de plattelandswoning tot de as van de weg minder dan 15 m bedraagt, geldt in afwijking van deze regel dat de afstand van de plattelandswoning tot de as van de weg minimaal 15 m en maximaal 18 m dient te bedragen.

d. De inhoud van de plattelandswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij plattelandswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij plattelandswoningen gelden de volgende regels:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' worden gebouwd.
b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de plattelandswoning te worden gebouwd.
c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m² per bouwperceel.
d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
f. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
    2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
    4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de plattelandswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
c. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2 m.
d. De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 5 m.
e. De bouwhoogte van torensilo's en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
f. De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
g. De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
h. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.7 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m^2.
c. Lichtmasten zijn niet toegestaan.

3.2.8 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing' volledig zijn gesloopt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. het bepaalde in 3.2.1 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen ten behoeve van hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten onder de volgende voorwaarden:
   1. het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
   2. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
   3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
   4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
   5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
   6. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
b. Het bepaalde in 3.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
   1. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige;
c. Het bepaalde in 3.2.6 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilo's, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. Boomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
b. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
c. Het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
d. Het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
e. Het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
f. Mestverwerking;
g. Grootschalige opslag van aardoliehoudende vloeistoffen of schadelijke stoffen.

3.4.2 Ketenactiviteiten

Ketenactiviteiten zoals bedoeld in 3.1 onder b. zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Ketenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan bij de verkoop van zelf geteelde danwel geproduceerde agrarische producten, al dan niet aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de omgeving;
b. De ketenactiviteiten mogen geen onevenredige belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.4.3 Plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

3.4.4 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming ‘Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, 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 tot een maximum van 50 m^2.
b. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.5 Kleinschalig kamperen

a. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m^2 is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak.
b. Binnen het bouwvlak is maximaal 75 m^2 aan sanitaire voorzieningen toegestaan.

3.4.6 Bed and breakfast

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m^2.
d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.4.7 Huisvesting seizoensarbeiders in logiesgebouwen

De vestiging van seizoensarbeiders binnen logiesgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers' is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
b. De maximale huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij er op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden de huisvesting moet zijn onderbroken.
c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.4.8 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
b. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
c. Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
d. Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
e. De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

3.4.9 Voorwaardelijke verplichting in gebruik nemen bedrijfsgebouwen

Het in gebruik nemen c.q. gebruiken van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassing wordt uiterlijk binnen één jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden gerealiseerd;
b. de onder a bedoelde landschappelijke inpassing wordt na realisatie duurzaam in stand gehouden;
c. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' dient volledig te zijn gesloopt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m², met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag

bedragen dan 700 m^2.

b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
h. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
    1. kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlakte;
    2. kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m^2 en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m^2;
    3. vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m^2;
    4. trekkershutten tot een totaal maximaal oppervlak van 60 m^2;
    5. productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlakte;
    6. dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
    7. zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
    8. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.500 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
    9. semi-agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
    10. niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'.
i. Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'.

3.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.5 ten behoeve van extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m^2 is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, mits:

a. Sprake is van een landschappelijke inpassing.
b. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4.7, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
b. De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
c. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
d. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m^2.
e. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders in woonunits en/of stacaravans

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4.7 voor het huisvesten van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
b. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoensarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
c. De woonunits en/of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
d. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
e. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m^2.
f. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
h. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.5 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

a. De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
b. Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

3.5.6 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

a. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
b. de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
c. het digestaat van de mestverwerking een organische meststof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
d. De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak

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

a. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
e. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak

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

a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij voor grondgebonden veehouderijen de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:
   1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;
   2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
   3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend;
   4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.50.
b. Verplaatsing naar een concentratiegebied of regionaal cluster bedrijfseconomisch niet mogelijk is;
c. Rekening gehouden wordt met aanwezige gebiedskwaliteiten.
d. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
e. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
f. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
g. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
h. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
c. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
   1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
   2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m²;
   3. het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
b. De bouwhoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

a. Het opslaan, storten of bergen van materialen.
b. Verblijfsrecreatie (kamperen).

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

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

a. Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld.
b. Het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
c. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels.
d. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
e. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
f. Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet-omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. dienen ter realalisatie en instandhouding van de in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassing.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. verhardingen voor in- en uitritten;

alsmede daaraan ondergeschikt:

d. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. De bouwhoogte van palen en (licht)masten ten behoeve van scheepvaart mag niet meer bedragen dan 10 m.
b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 6.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
   1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
   2. de totale bodemingreep kleiner is dan 250 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
   2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 250 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage;
   2. het verlagen van het waterpeil;
   3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:

1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
4. de werken en werkzaamheden:
   - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 7.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
   1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
   2. de totale bodemingreep kleiner is dan 5.000 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
   2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage;
   2. het verlagen van het waterpeil;
   3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:

1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 5 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
4. de werken en werkzaamheden:
   - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 regels 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.

9.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met een verleende vergunning 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 regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - oeverwal - stroomrug

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeverwallen en stroomruggen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
   1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
   2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
c. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
   1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
   2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
d. 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.
e. Van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
f. Van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of 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 voorgevellijn of 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.
g. 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^3 mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
h. 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;
i. 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.

11.2 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning

bedraagt, met een maximum van 50 m²;

b. de bed & breakfast binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
c. de bed & breakfast in parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden volledig op het eigen perceel voorziet;
d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigen Waarde - Archeologie 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert'.

Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels 3

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Fruitbedrijf Vissers, Ophemert

11 juli 2017

JOS VAN DE LINDELOOF | TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV

De lokale overheid belemmert de groei van met name de grotere fruitteeltbedrijven, doordat zij schaalvergroting op de huidige locatie niet via het bestemmingsplan mogelijk maken. De fruitteelt bedrijven met meer dan gemiddelde omvang zouden daardoor genoodzaakt zijn om haar werkzaamheden deels te verplaatsen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Wij spraken over dit idee met eigenaren Leo, Henk en Herman Vissers van Vissers Fruit uit Ophemert.

Vissers Fruit

"Vissers Fruit is een echt familiebedrijf. Het fruit stroomt zogezegd door ons bloed." Vissers Fruit is sinds 1920 actief. Eerst als gemengd bedrijf, maar vanaf 1990 is zij zich gaan specialiseren in de fruitteelt. In deze jaren is het bedrijf blijven groeien en in 1996 is gestart met de bouw van een nieuw pand. Daarna is er nog in 4 fasen uitgebreid tot de huidige oppervlakte van 6300 m2 met daarin 3750 ton ULO koelruimte. "Ons bedrijf ligt midden in het hart van fruit telend Nederland en ondanks de huidige economische tijden zijn wij nog steeds groeiende."

Het fruit naar het bedrijventerrein

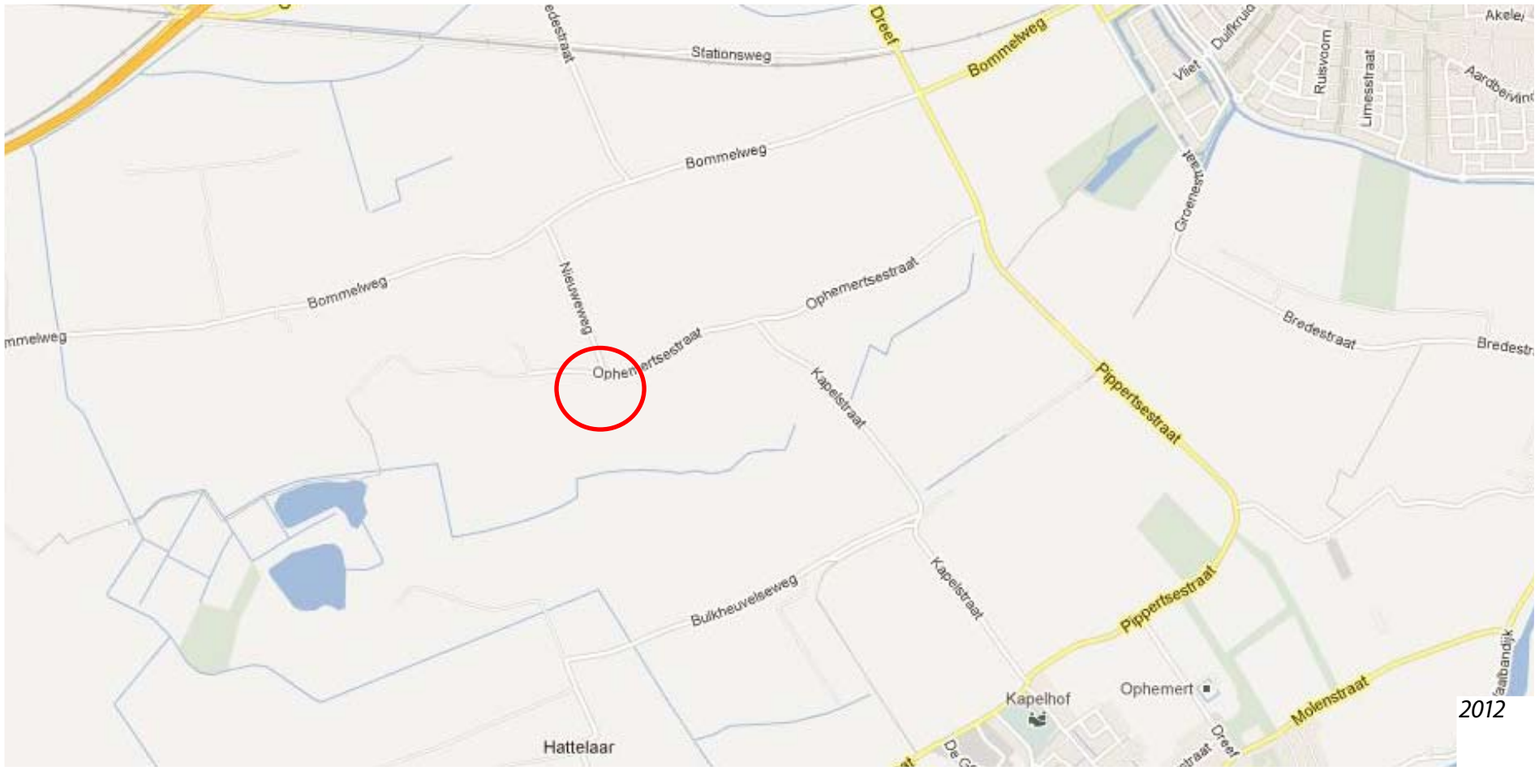
De heren Vissers zijn duidelijk: "Het bedrijf verplaatsen naar een bedrijventerrein is geen optie. Volgend jaar ligt er 40 hectare fruit om onze loods heen. De teelt wordt geconcentreerd rondom het bedrijf, zodat er direct op ingespeeld kan worden. Als je een deel van het werk verplaatst naar een bedrijventerrein is dit niet langer mogelijk." Ook bedrijfseconomisch lijkt deze verplaatsing geen voordelen te bieden: "Vissers Fruit heeft een regiofunctie. Dus bij verplaatsing zullen er meer en grotere transportbewegingen plaatsvinden, door ons zelf maar ook door diverse fruittelers uit de buurt die nu hun fruit bij ons aanleveren. Daarbij ligt de prijs per vierkante meten bouwgrond hoger op een bedrijventerrein en kan mij vertelt worden wie er opdraait voor de kapitaalvernietiging?". Naast deze aangebrachte argumenten, valt er ook nog te denken aan de extra CO_2 uitstoot die deze grote hoeveelheid transportbewegingen met zich mee zal brengen.

De Betuwe is er groot mee geworden

Het idee om fruitteeltbedrijven te gaan verplaatsen naar een bedrijventerrein, maakt een sterke emotie los bij de eigenaren van Vissers Fruit: "Wij zijn trots op wie we zijn en wat we doen, het fruit stroomt door ons bloed en het bedrijf is overgedragen van generatie op generatie. Als men spreekt over de Betuwe dan denkt met aan Flipje, kersen, appels en peren. Het heeft er nu alle schijn van dat de Betuwe zich schaamt voor haar fruit, terwijl dat hetgene is waar de Betuwe mee groot is geworden."
Afsluitend: "Fruitteelt is geen industrie! We werken met een natuurproduct. Het is specifiek gebiedseigen, een herkenningspunt in het Betuwse landschap, het hoort niet thuis op een bedrijventerrein."

Kwaliteiten en historie

1846



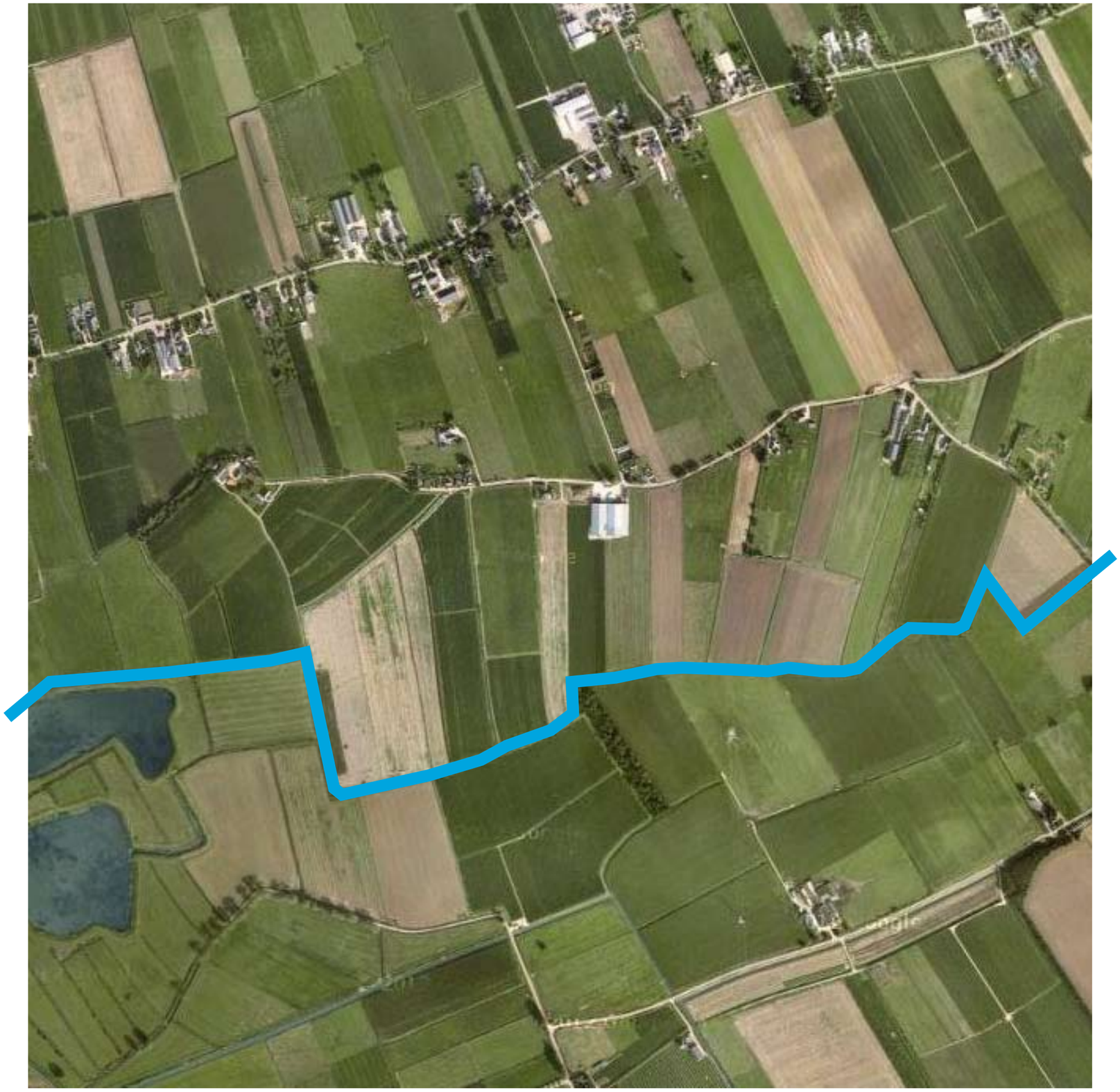
2012

Kwaliteiten en historie van het landschap
Zoals ook elders in de Betuwe, wordt het landschap al ruim 150 jaar bepaald door de aanwezigheid van boomgaarden. Het feitelijke landschap de verkaveling en het grondgebruik zijn gedurende een periode van bijna 200 jaar onveranderd gebleven.

Schaalvergrotingen en teeltwijze zijn zichtbaar in de agrarische bedrijven. Zo zijn de bedrijfsgebouwen gegroeid om de nodige koel- opslag en sorteertechnieken te huisvesten.

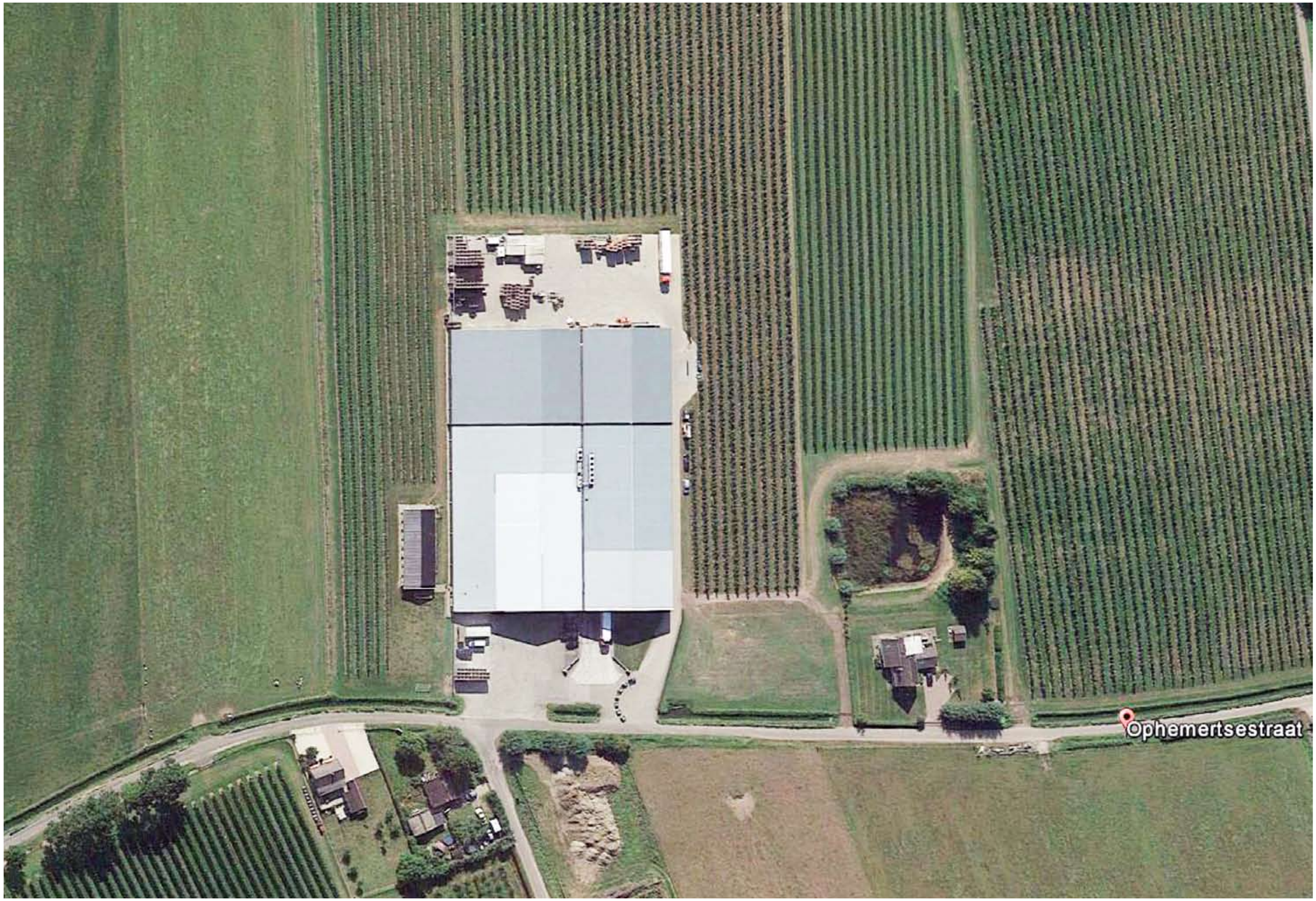
De teelten zijn gewijzigd van hoogstambomen tot nu in gebruik zijnde leivormen.

Kenmerken van het oorspronkelijke landschap zijn terug te vinden in en langs de ontsluitingswegen.
De smalle wegen met aan weerszijden een bermsloot vaak schaars beplant met enkele knotwilgen, zijn beeldbepalend voor het gebied.
Op een groter schaalniveau kan bekeken worden hoe bedrijven beter gericht op de huidige transportmiddelen ontsloten kunnen worden, met behoud van de kwaliteit en het karakter van de oude landwegen.

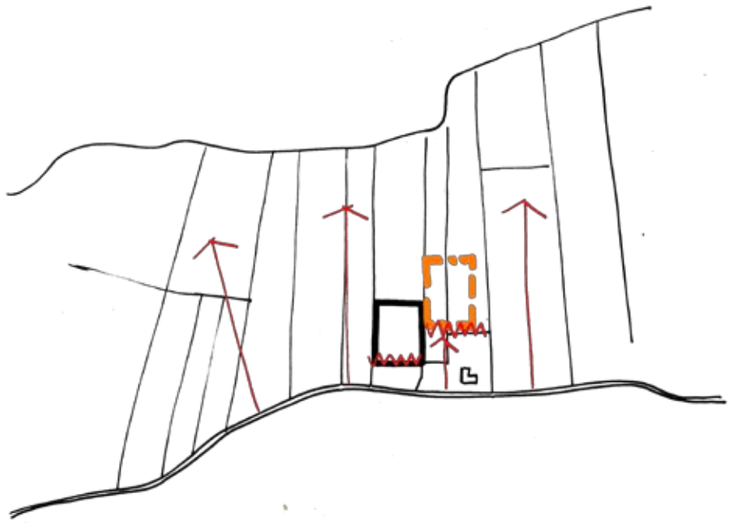


De watergangen, vaak een stelsel van kavelsloten gekoppeld aan een hoofdwatergang (wetering), vormen nog een gaaf onderdeel van het oorspronkelijke landschap.
Overwogen kan worden om de aanwezige onderhoudspaden lans de weteringen open te stellen voor recreatief gebruik, dit geeft de recreant (wandelaar) een extra inzicht in de grote kwaliteit van het landschap en de activiteiten van de agrariër.
Tevens kunnen de routes een compensatie vormen voor aan te passen of nieuw aan te leggen ontsluitingswegen voor de bedrijven.

Landschappelijke inpassing

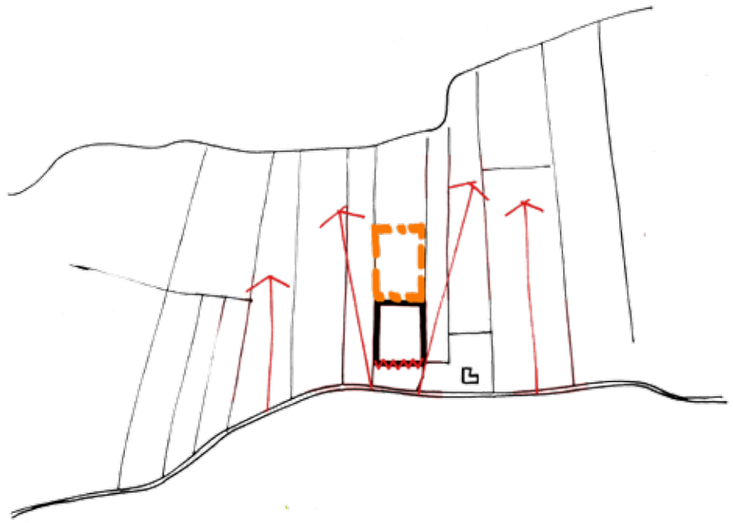

Ophemertsestraat

- Voorgevel dominant in beeld vanaf de weg
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



+ Voorgevel terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
+ Uitbreiding ligt achter bestaande woning/tuin

- Ongewenst vanwege huidige natuurwaarden in/rond waterpartij
- Voorgevel dominant in beeld
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



+ Terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
+ Huidige zichtlijnen in verkavelingsrichting worden niet onderbroken
+ 'Voorgevel' verscholen achter bestaand bedrijfsgebouw
+ Langgerekte verkaveling blijft in tact

ITALIAANSE POPULIEREN
(MET PLEZIERVAART)
BEHOUDENSWAARDIGE NATUUR-
INVULLING IN HET KADER
VAN FLORA EN FAUNA
NOTEN-
BOMEN
PICKNICK-
TAFELS
EIKEN/
LINDEN
NATUURVRIENDELIJKE
OEVER
OPEN
BESTRATING
KNOTWILGEN

COLOFON

PROJECT

1744 Landschappelijk inpassing Fruitbedrijf Vissers, Ophemert

OPGESTELD DOOR

Jos van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectenbureau BV
Postbus 1096
2600 BB DELFT
t. 015 - 2133444
i. www.josvandelindeloof.nl
e. info@josvandelindeloof.nl

IN OPDRACHT VAN

Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV
Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
t. 0345 - 571563
f. 0345 - 572505
i. www.atriment.nl
e. mail@jcvankessel.nl

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl