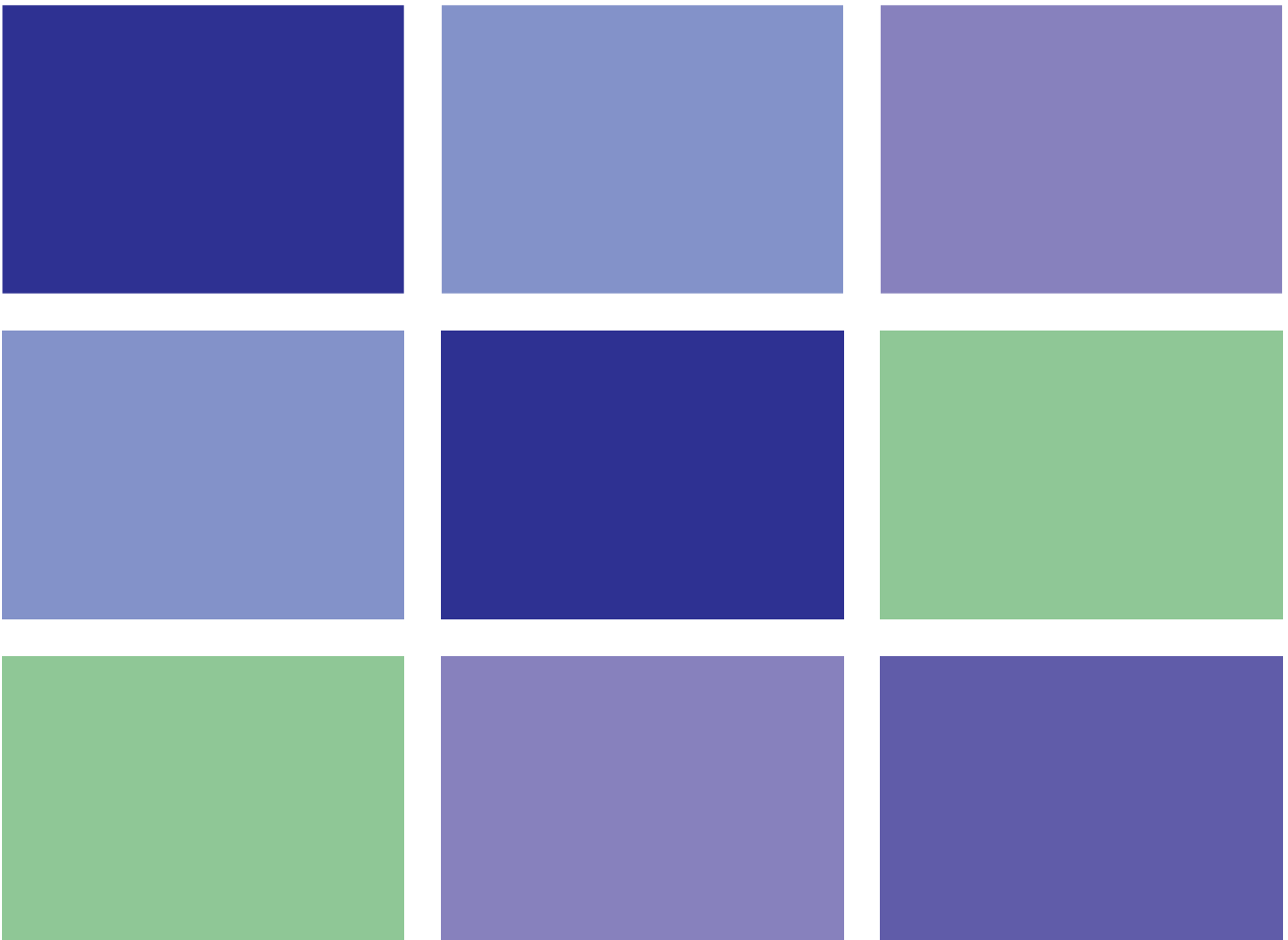


# Ontwerpwijzigingsplan Bommelsestraat (ong.) te Ophemert

Gemeente Neerijnen





# Ontwerpwijzigingsplan

## Bommelsestraat (ong.) te Ophemert

Gemeente Neerijnen

**Toelichting**

Bijlagen

**Voorschriften**

**Plankaart**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

23 november 2012

**Projectgegevens:**

TOE01-0252010-01b

REG01-0252010-01b

TEK01-0252010-01b

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	6
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
3.1	Historische ontwikkeling Ophemert en omgeving	9
3.2	Huidig landschapsbeeld	10
3.3	Bestaande situatie plangebied	11
3.4	Toekomstige situatie plangebied	11
3.5	Vertaling naar wijzigingsplan	12
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>13</b>
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid	16
4.6	Flora en fauna	18
4.7	Archeologie	19
4.8	Cultuurhistorie	20
4.9	Water	21
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	Kabels en leidingen	23
<b>5</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>25</b>
5.1	Financiële haalbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
<b>6</b>	<b>Bronnen</b>	<b>27</b>
6.1	Boeken en rapporten	27
6.2	Websites	27

## Bijlage:

1. Uitgangspuntennotitie, Waterschap Rivierenland, 20 november 2012
2. Diverse onderzoeksrapportages



Ligging plangebied (Bron: bing.com/maps, 2012)



Begrenzing plangebied (Bron: bing.com/maps, 2012)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft de bouw van een bedrijfswoning aan de Bommelsestraat tussen nummer 7 en 9. De beoogde bedrijfswoning is gelegen ten noordenwesten van de bestaande bebouwing (bedrijfsloods) op het perceel en behoeft de toevoeging van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning.

De vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2002' en 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' geven de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een nieuw bouwvlak met medebestemming agrarische doeleinden toe te staan (artikel 24 lid 2). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen, nadat adviesinstanties zijn gehoord. De gemeente Neerijnen heeft daarvoor advies gevraagd aan de SAAB (Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen). De SAAB adviseert meewerking te verlenen aan het toevoegen van het bouwvlak.

Omdat er vanuit landbouwkundig oogpunt en vanuit de ruimtelijke ordening geen overwegende bezwaren bestaan heeft gemeente Neerijnen per brief (15 maart 2012) aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsplan opgesteld te worden.

## 1.2 Doel

Doel van voorliggend wijzigingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Bommelsestraat tussen 7 en 9 te Ophemert.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bommelsestraat ten westen van de kern Ophemert. Het betreft het ongenummerde perceel Bommelsestraat, dat is gelegen tussen nummer 7 en 9. Aan de Bommelsestraat zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Enkele percelen ten westen van het plangebied bevindt zich een brandstoffenverkoop punt (Willekes B.V.).

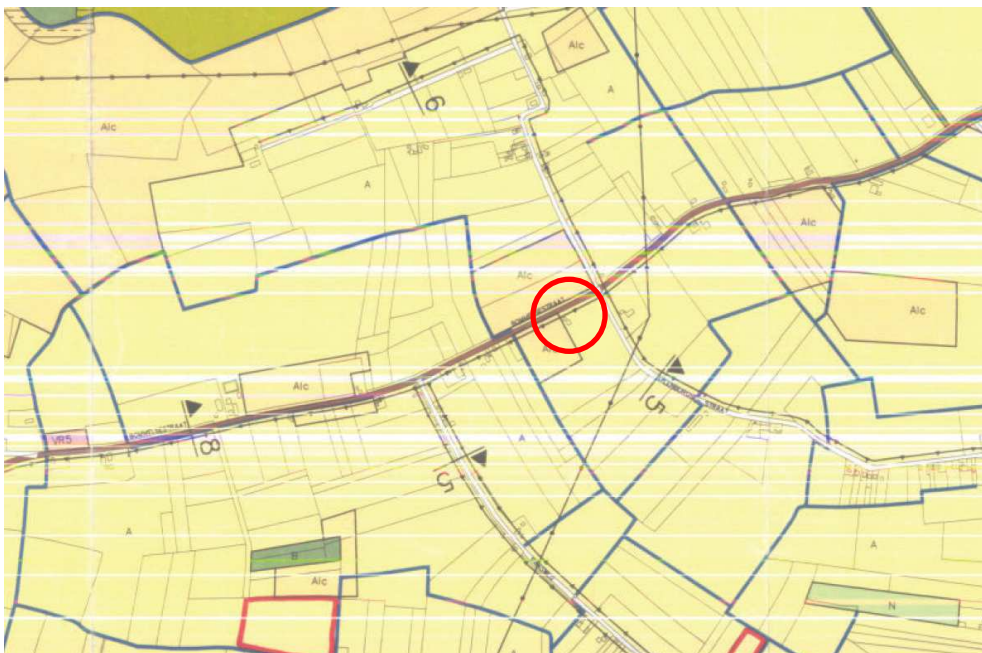
De Bommelsestraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan een agrarisch bouwvlak. Ten zuiden en oosten liggen agrarische percelen. Aan de oostzijde ligt een brede sloot. De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeeldingen.

Het plangebied betreft in de bestaande situatie een bedrijfsloods met bijbehorende tuinbouwgrond (laagboomfruitteelt). De bestaande bebouwing is gelegen tegen de oostgrens van het perceel, aan de Bommelsestraat.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' en het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' is op 28 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 21 januari 2003 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' is op 30 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 10 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het gehele plangebied heeft in de vigerende plannen de bestemming 'Agrarisch gebied'. De beoogde bouw van een bedrijfswoning past niet binnen deze bestemming.



Uitsnede Plankaart vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Neerijnen, 2002/2006)

Het vigerend bestemmingsplan (artikel 23) geeft wel de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Agrarisch gebied' te wijzigen in de medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Dit is mogelijk mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria uit artikel 24, lid 2:

- 1 De gronden niet gelegen zijn binnen de op plankaart 1 aangegeven gebieden met de differentiatie 'bebouwingsvrije zone'.
- 2 De gronden niet gelegen zijn binnen de op de waardenkaart aangegeven gebieden met de differentiatie 'draaiakkercomplex', 'landgoed' en 'kleinschalig gebied, aansluitend op landgoed'.



- 3 De gronden niet gelegen zijn binnen de aanduiding op plankaart 1 'woonkernrandzone'.
- 4 De gronden niet gelegen zijn binnen de op de waardenkaart aangegeven gebieden met differentiatie 'ruimtelijke openheid', met dien verstande dat verplaatsing (hervestiging) naar gronden met deze differentiatie wel is toegestaan voor bestaande – in de gemeente Neerijnen gevestigde - grondgebonden agrarische bedrijven vanuit probleemlocaties.
- 5 De vestiging van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden.
- 6 De oppervlakte van het bestemmingsoppervlak niet meer dan 1 ha bedraagt;
- 7 Er geen sprake is van vestiging op gronden op plankaart 2 aangegeven met het differentiatievlak 'kassenconcentratie'.

Aan deze toetsingscriteria wordt voldaan, zoals blijkt uit de toelichting van voorliggend wijzigingsplan en het advies van de SAAB, die adviseert meewerking te verlenen aan het toekennen van een agrarisch bouwvlak met de bestemming agrarische doeleinden.

De locatie van het nieuwe bouwvlak is niet aangeduid als 'bebouwingsvrije zone', 'draaiakkercomplex', 'landgoed', 'kleinschalig gebied, aansluitend op landgoed', 'woonkernrandzone', 'ruimtelijke openheid' of 'kassenconcentratie'. Het nieuwe bouwvlak is niet groter dan 1 ha en over de bedrijfseconomische noodzaak is een positief advies afgegeven door SAAB.

## **1.5 Bij het plan behorende stukken**

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een plankaart waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het wijzigingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

## **1.6 Leeswijzer**

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit wijzigingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan het relevante beleid en in hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake en tot slot is in hoofdstuk 6 een bronnenlijst opgenomen.



## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Streekplan Gelderland en Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

In het Streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provin-ciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastruc-tuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het ver-leden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

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

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

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij het Streekplan en de Verordening gelegen buiten het 'bestaand bebouwd gebied'.

Buiten het bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder de volgende voorwaarden toegestaan:

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

De beoogde bouw van een bedrijfswoning en toevoeging van een bouwvlak met de medebestemming agrarische bedrijfsdoeleinden is functioneel gebonden aan het buitengebied en betreft nieuwe bebouwing bij een bestaande bedrijf. Zodoende voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011**

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties.

De visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan voor het buitengebied is de basis voor het beleid voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen. In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een agrarisch bouwvlak, onder bepaalde voorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan, zoals onderbouwd is in paragraaf 1.4. Op deze manier voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid voor het buitengebied van de gemeente Neerijnen en de Visie Wonen en Werken.

### **2.2.2 Structuurvisie Neerijnen 2020**

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot deze tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

In het westelijk (agrarisch) deel van het buitengebied, waarbinnen het plangebied gelegen is, liggen mogelijkheden voor ontwikkeling. Belemmeringen voor ontwikkelingen in het gebied zijn een aantal weidevogels- en ganzenbeschermingsgebieden en een waterwingebied met een grondwaterbeschermingsgebied. In voorliggend geval is geen sprake van voorgenoemde belemmeringen en voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid uit de structuurvisie.



## 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van Ophemert en omgeving, het huidig landschapsbeeld rond Ophemert en de bestaande situatie binnen het plangebied. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling en de toekomstige situatie beschreven, gevolgd door een uitleg hoe de ontwikkeling vertaald is naar het wijzigingsplan.

### 3.1 Historische ontwikkeling Ophemert en omgeving

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

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

De hoger gelegen oeverwallen, bestaande uit zavelige tot zandige kleigronden, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. De stroomruggen werden geleidelijk ontgonnen en in gebruik genomen als akker- of weiland. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond. Vanaf het jaar 1000 werden de eerste dijken aangelegd. Door de totstandkoming van de ringdijken ontstond de mogelijkheid om de komgronden te ontginnen. De komgronden werden in die tijd vrijwel uitsluitend gebruikt als hooiland

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

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

Ten noordwesten van de kern wordt aan de Bommelsestraat het bedrijventerrein De Geer ontwikkeld.

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

### 3.2 Huidig landschapsbeeld

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



Foto's bestaande situatie plangebied en omgeving vanaf de Bommelsestraat (Bron: maps.google.com,2011)



### 3.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied betreft in de bestaande situatie een agrarisch perceel dat in gebruik is voor fruitteelt (laagstam). Op het perceel staat één bedrijfsloods die is gesitueerd tegen de oostgrens van het perceel. De loods wordt gebruikt voor opslag. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Bommelsestraat en betreft een eigen weg. Het eventuele parkeren gebeurt op de verharding naast de loods.

### 3.4 Toekomstige situatie plangebied

In november 2012 is door Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij b.v. een voorstel opgesteld voor de ontwikkeling aan de Bommelsestraat tussen 7 en 9.

De woningbouw is beoogd op het noordoostelijke gedeelte van het perceel, tussen de bestaande bedrijfsloods en de woning aan de Bommelsestraat nr 9. Op deze plek valt de bedrijfswoning buiten bepalende milieuhinderzones. Stedenbouwkundige sluit de situering aan op de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen van nr 9, 15 en 17. De bedrijfswoning zal een qua inhoud, nok- en goothoogte binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan blijven. Dit komt neer om maximaal 750 m<sup>3</sup> en een nokhoogte van niet meer dan 9 m en een goothoogte van minimaal 3 m en maximaal 7 m.

Tevens is het wenselijk om ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering een beperkte uitbreiding van de bedrijfsloods mogelijk te maken. Aangezien er nog geen sprake is van een concreet bouwplan is, op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, een passende situering en maatvoering bepaald. Derhalve is uitgegaan van een indicatieve oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>.

Voor de bouw van de bedrijfswoning zijn in het vigerende bestemmingsplan een aantal duidelijke randvoorwaarden gegeven. Per volwaardig agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning aanwezig zijn, onder de volgende voorwaarden:

1. Op het oppervlak is of zijn één of meer agrarische bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, aanwezig;
2. De voorgevel van de woning dient te worden opgericht in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
3. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
4. De hoogte van een woning mag niet meer dan 9 m<sup>1</sup> bedragen en de goothoogte van de woning moet minimaal 3 m<sup>1</sup> en mag maximaal 7 m<sup>1</sup> bedragen;
5. Voor de aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn de bepalingen van artikel 21 lid 5 van overeenkomstige toepassing.

Zoals hierboven beschreven, voldoet het beoogde plan aan deze voorwaarden.

Voor het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.10

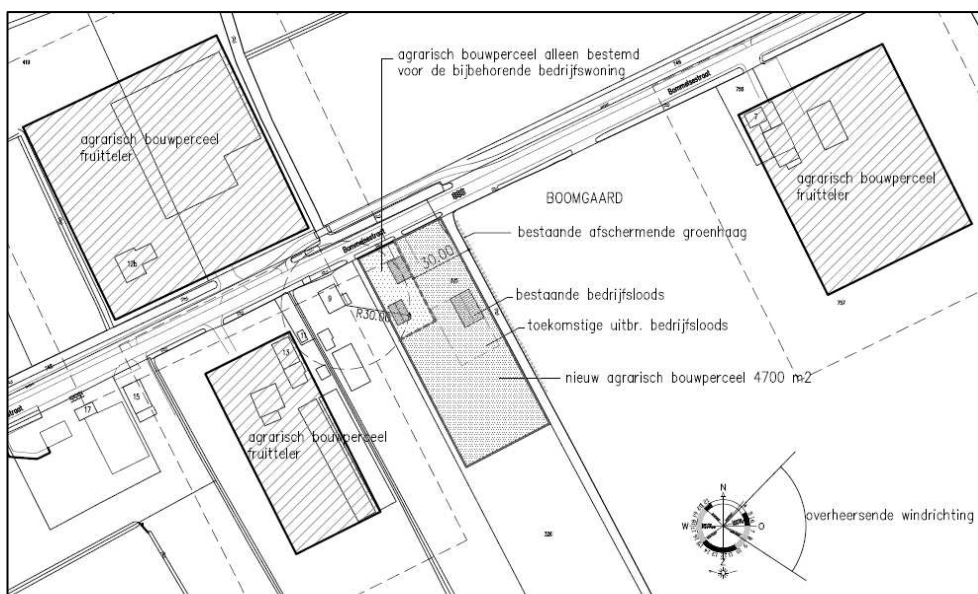
### 3.5 Vertaling naar wijzigingsplan

Er wordt aangesloten bij de vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied 2002' en 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' en de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (medebestemming) hierin. De plansystematiek is gelijk aan die van het moederplan. De bestemming 'Agrarisch gebied' verandert in de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden', ten behoeve van de toewijzing van het bouwvlak. Om de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken bij de bestaande bedrijfsloods, wordt voor de totale bedrijfslocatie een bouwvlak opgenomen van circa 0,47 ha. Om ervoor te zorgen dat de bedrijfswoning buiten milieuhinderzones gesitueerd wordt, zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de situering van de bedrijfswoning. Deze afspraken worden verankerd in de privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar.

In de voorschriften behorende bij het wijzigingsplan wordt verwezen naar de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen. Deze blijven van onverkort toepassing.



Foto's bestaande situatie (Bron: D.van Ballegooij, Bouwkundig Tekenburg, 2011 en maps.google.com, 2012)



Situatietekening (Bron: D.van Ballegooij, Bouwkundig Tekenburg, 5 november 2012)

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen. Het onderzoeksrapport d.d. april 2012 met kenmerk BM/1845-12 is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- In de bovengrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket en tevens van de aanvullend onderzochte bestrijdingsmiddelen beneden de AW 2000 aangetroffen. De bovengrond is derhalve geheel schoon;
- In de kleiige ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is geen relevante verhoging.

Op grond van de verkregen resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een bedrijfswoning.

### 4.2 Geluid

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

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft betrekking op de realisering van een nieuwe bedrijfswoning. Er is derhalve sprake van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder. Gezien de ligging van deze nieuwe bedrijfswoning in de geluidszone van de Bommelsestraat bestaat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaaï.

In aansluiting hierop is door Ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 2 april 2012 met kenmerk 12542-1, is als bijlage opgenomen.

De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van de Bommelsestraat mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 58 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. De geluidbelasting van de gevel van de

woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode I. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens opdrachtgever en de verkeersintensiteiten volgens Regionaal Verkeersmodel van de gemeente Neerijnen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Bommelsestraat 54 dB is (incl. aftrek). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde van 58 dB. Er is om die reden dan ook een verzoek hogere waarde ingediend.

### **4.3 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

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

Verder geeft de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen richtinggevende uitspraken over:

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

#### **Risicovolle inrichtingen**

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Het plangebied ligt ook niet binnen de veiligheidsafstanden van een bestaande stationaire risicobron, waarop het Bevi niet van toepassing is.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Gezien de situering van de meest nabijgelegen volwaardige aansluiting op de rijksweg A15 zullen de transporten naar het lpg-station hoofdzakelijk verlopen via de Bommelsestraat-Esterweg-Het nieuwe achterom-Blankertseweg.

Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de 200 meter zones vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **Leidingen**

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

### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de 200 meter zone vanaf een basisnetroute voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden

aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft slechts één bedrijfswoning. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

#### 4.5 Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

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

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

\*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functie-menging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

### **Invloed omgeving op de ontwikkeling**

Het initiatief is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het projectgebied zijn enkele bedrijven aanwezig die hinder veroorzaken. De functies van toepassing in de nabije omgeving hebben betrekking op de omliggende fruitteeltbedrijven en het tankstation aan de Bommelsestraat:

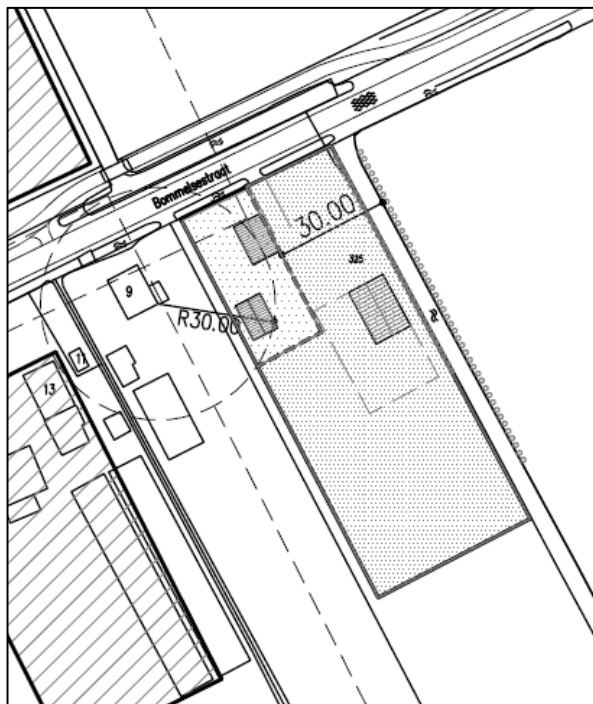
- Het tankstation met lpg (< 1.000 m<sup>3</sup>/jr) behoort tot milieucategorie 3.1 en kent een richtafstand van 30 meter vanuit het oogpunt van geur en geluid. Het voornaamste hinderaspect is echter het veiligheidsrisico. Op dit aspect is nader ingegaan in paragraaf externe veiligheid. De voorgestane ontwikkeling is gesitueerd op een afstand van 150 meter tot het tankstation.
- De omliggende fruittelers hebben, vanwege het aspect geluid, een aanbevolen richtafstand van 10 meter. De voorgestane ontwikkeling is gesitueerd op een afstand van meer dan 30 meter tot aan de dichtstbijzijnde fruitteler aan de Bommelsestraat 12b.
- Door de ligging naast fruitteeltgewassen is sprake van spuitzones. Voor het behouden van een bepaalde afstand tot spuitniveaus zijn geen wettelijke afstanden geregeld. Ten opzichte van het eigen bedrijf hoeft geen rekening te worden gehouden met milieuhygiënische omstandigheden. Dat geldt wel voor de oostelijk gelegen fruitteeltpercelen. Uit jurisprudentie komt naar voren dat een afstand van 50 meter tussen de perceelsgrens van het perceel dat bespoten kan worden en gevoelige objecten als redelijke afstand wordt beschouwd. Dit in verband met een eventuele schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. In de provinciale toetsingpraktijk is deze afstand ook de vuistregel. Met het nemen van passende maatregelen is een zone van 30 meter aanvaardbaar. De nieuw toe te voegen bedrijfs-woning kan met onderhavig wijzigingsplan op een afstand van 30 meter komen te liggen van naastgelegen fruitteeltperceel. Er is hier echter sprake van een bedrijfs-woning van een fruitteeltbedrijf en niet van een toe te voegen burgerwoning. Het gaat dus om een situatie van naast elkaar gelegen soortgelijke bedrijven die elkaar in de bedrijfsvoering respecteren. Daarnaast is reeds met aangepaste beplanting (groenhagen) een afscherming gerealiseerd op de perceelsgrens die er voor zorgt dat de spuitniveaus worden tegengehouden. Groenhagen gaan namelijk de drift van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen tegen.

### **Invloed ontwikkeling op omgeving**

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een bedrijfswoning op een agrarisch bouwvlak van een bestaand fruitteeltbedrijf. Er is geen sprake van toevoeging van activiteiten die hinder veroorzaken voor de omgeving. Wel wordt met de ontwikkeling een agrarisch bouwvlak aangemaakt die de bebouwingsgrenzen van de bedrijfsgebouwen bepaalt. Bij de aanwijzing van het bouwvlak is om die reden rekening gehouden met een afstand van

30 meter tot aan de eerste hindergevoelige bebouwing, zijnde de woning aan de Bommelsestraat nummer 9.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In opdracht van gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen nog steeds als redelijk goed is te classificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie.



Situatietekening omliggende bedrijven (Bron: D.van Ballegooij, Bouwkundig Tekenburo, 2012)

### **Conclusie**

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

## **4.6 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving



In dit kader is door IJzerman Advies in april 2012 een verkennend onderzoek (quicks-can flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2012336, is als separate bijlage opgenomen.

#### *Beschermde natuurgebieden*

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van het Natura-2000 gebied Uiterwaarden Waal. Door de afstand tot de begrenzing van dit gebied en de kleinschaligheid van de geplande ruimtelijke ingreep, zullen er geen negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura-2000 gebied. Een vergunning Natuurbeschermingswet aanvragen is derhalve niet nodig. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Beschermde soorten*

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten.

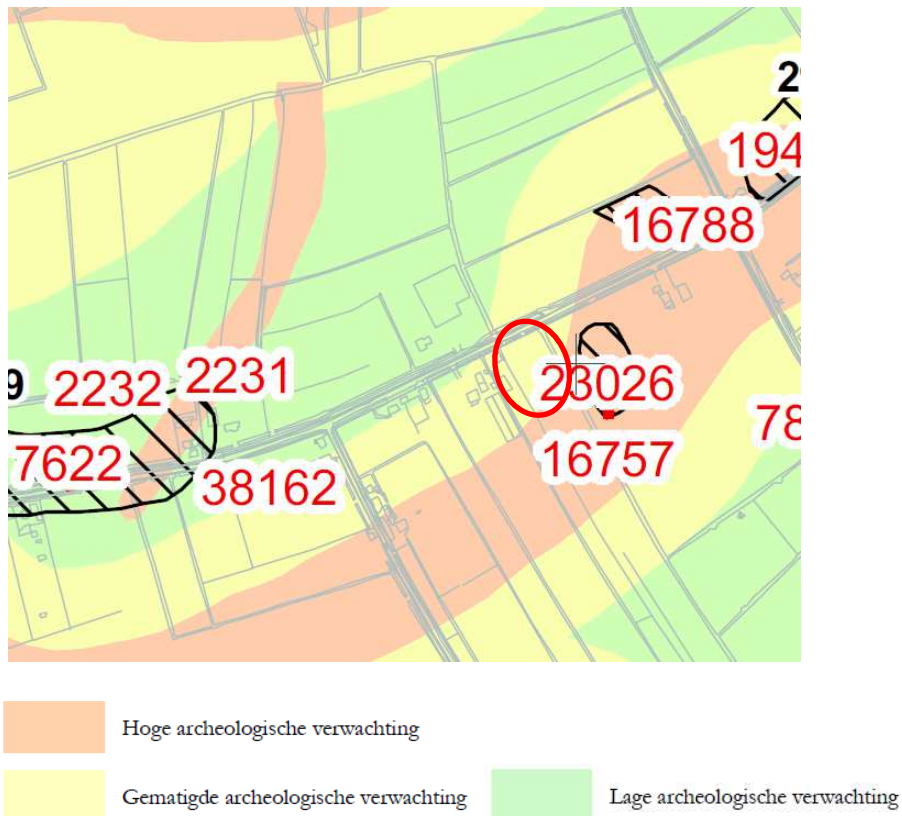
## **4.7 Archeologie**

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

Op de Kaart 'Waarden en verwachtingen' van de gemeente Neerijnen zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de kaart de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen de eventuele archeologische waarden door middel van een onderzoek in kaart worden gebracht. De kaart 'Waarden en verwachtingen' geeft voor het plangebied een gematigde archeologische verwachting. Bij een gematigde archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen vanaf 5.000 m<sup>2</sup> die dieper reiken dan 50 cm. De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe bedrijfswoning. Hier-

mee valt het plan ver onder de genoemde maatvoering voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bij de gematigde archeologische waarden is het overigens niet uitgesloten dat ondanks deze verwachting toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden aan het bevoegd gezag.



'Waarden en verwachtingen' met aanduiding van het plangebied (Bron: Vestigia bv, 2008)

#### 4.8 Cultuurhistorie

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

## 4.9 Water

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

### 4.9.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Er gelden, zowel vanuit het beleid van het waterschap als vanuit het gemeentelijk beleid, geen specifieke uitgangspunten of aandachtspunten voor de locatie of de voorgestane ontwikkeling ervan, die door middel van voorliggend wijzigingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt wordt. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Neerijnen gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

#### 4.9.2 Locatiestudie

De locatie aan de Bommelsestraat ligt op een maaiveldniveau van circa 3,90m + NAP, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand 60cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 155cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort (rivier)klei en wordt geclassificeerd als polder-vaaggrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Gelderland, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat matig geschikt is voor infiltratie in de bodem. Tot slot is aan de oostzijde van het plangebied een A-watergang en aan de westzijde een B-watergang gesitueerd, waarbij de bijbehorende beschermingszone van respectievelijk 4 meter en 1 meter bij het voorliggend initiatief in acht is genomen.

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

Oppervlakte		Huidige situatie (m <sup>2</sup> )	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )
Dakoppervlakte	bedrijfsloods	150	600*
	bedrijfswoning + bijgebouw	0	150*
Terreinverharding		265	375**
Onverhard terrein		4.325	3.615
Totaal		4.740	4.740

\* maatvoering op basis van situatietekening, d.d. 5 november 2012 (D. van Ballegooij B.V.)

\*\* aanname voor erfverharding (50% van de totale dakoppervlakte)

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van maximaal 710 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben.

#### 4.9.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van minder dan 1.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Wertoets van het Waterschap Rivierenland.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden riooleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een A en B-watergang, in combinatie met de bijbehorende beschermingszone, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

De ontsluiting van het bedrijf en bedrijfswoning blijft plaatsvinden via de Bommelsestraat. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal naar verwachting gemiddeld een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.



# 5 Haalbaarheid

## 5.1 Financiële haalbaarheid

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

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

## 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Bommelsestraat (ong.) te Ophemert' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.





# 6 Bronnen

## 6.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland (2011), *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009), *Bedrijven en Milieuzonering*
- Gemeente Neerijnen (2010), *Structuurvisie Neerijnen 2020*
- Gemeente Neerijnen (2008), *Beleidsvisie externe veiligheid*
- Gemeente Neerijnen (2006), *Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002*
- Gemeente Neerijnen (2002), *Bestemmingsplan Buitengebied 2002*
- Gemeente Neerijnen (2000), *Visie Wonen en Werken 2002-2011*
- Gemeente Neerijnen (2011), *Waterplan Neerijnen*
- Vestigia bv (2008), *Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen*
- Waterschap Rivierenland (2009), *Waterbeheerplan 2010-2015*

## 6.2 Websites

- [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)
- [maps.google.com](http://maps.google.com)
- [www.nederland.risicokaart.nl](http://www.nederland.risicokaart.nl)
- [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)
- [www.waterschaprivierenland.nl](http://www.waterschaprivierenland.nl)