

Wijzigingsplan Zandstraat 38

(ontwerp)

Opijnen, gemeente Neerijnen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Doel	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke karakteristiek	7
2.3	Functionele analyse	8
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 4	Beleid	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 5	Milieu	12
5.1	Water	12
5.2	Bedrijven en milieuzonering	12
5.3	Geluid	13
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Bodem	16
Hoofdstuk 6	Omgevingsaspecten	17
6.1	Flora en fauna	17
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
Hoofdstuk 7	Juridische toelichting	19
7.1	Algemeen	19
7.2	De bestemming	19
Hoofdstuk 8	Haalbaarheid	20
8.1	Financiële haalbaarheid	20
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	20
Bijlage	21
Verkennd bodemonderzoek Zandstraat 38	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

De toekomstige bewoners van het pand aan de Zandstraat 38 in Opijnen hebben het verzoek bij de gemeente Neerijnen ingediend om de bestemming van het perceel te wijzigen. Hiermee wordt het mogelijk dat de bedrijfswoning gebruikt kan worden als een 'burgerwoning'. Het perceel heeft in het vigerende 'Reparatieherziening bestemmingsplan 'Buitengebied' de hoofdbestemming 'agrarisch gebied' en de medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de medebestemming gewijzigd kan worden in 'woondoeleinden' (artikel 24, lid 12a van het bestemmingsplan). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neerijnen heeft ingestemd om de benodigde procedure te gaan starten.

1.1 Doel

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel aan Zandstraat 38 in Opijnen is beëindigd. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het perceel aan de Zandstraat 38 te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Zandstraat en bevindt zich ten oosten van het dorp Opijnen. Het perceel ligt net in het buitengebied.



Ligging ten opzichte van de kern Opijnen

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2002' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2002 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 januari 2003) en 'Reparatieherziening bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2006).

Het perceel heeft (in de reparatieherziening) de hoofdbestemming 'agrarisch gebied' en de medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Binnen de hoofdbestemming is bepaald dat het perceel gebruikt mag worden ten behoeve van een duurzaam agrarische bedrijfsvoering, extensieve recreatief medegebruik, groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Binnen de medebestemming is bepaald dat de gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van de uitoefening van één agrarisch bedrijf, al dan niet met niet-agrarische nevenfuncties.

Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen (niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf) niet mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet in artikel 23, in tabel 2, in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de medebestemming gewijzigd kan worden in 'woondoeleinden'. In artikel 24, lid 12b, is nader omschreven aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 6 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspect plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied ligt nabij de kern Opijnen. Opijnen was oorspronkelijk samen met Neerijnen een plaats genaamd IJnen, voor het eerst vermeld als IJne in 996. De ontstaansgeschiedenis van Opijnen is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dicht bij de rivier gelegen zandige gronden (oevergronden) en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden).

De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de zogeheten oeverwallen waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. Daarnaast waren de oeverwallen vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgebieden.

Opijnen is ontstaan op deze hoger gelegen oeverwallen. Het dorp bestond vroeger uitsluitend uit aan de oeverwal gelegen boerderijen met de wei- of akkerlanden erachter. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond.

Tijdens de late Middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Met het ontstaan van de dijken werd ook de ontginning van de komgronden mogelijk, waardoor er sterke veranderingen binnen het agrarisch systeem plaats vonden.

De bebouwing in de kern Opijnen was tot aan de negentiende eeuw hoofdzakelijk gesitueerd aan de Waalbandijk, Zandstraat, oude Zandstraat, Pastoriestraat, Stoepstraat en de Repensestraat. Ook nu is deze bebouwing nog duidelijk herkenbaar binnen de kern. Het ging in het algemeen om kleine zwermen boerderijen die samen een dorpsgebied vormde. Tot in het begin van de twintigste eeuw breidde Opijnen zich uit door verdichting van de bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Binnen het bebouwingslint worden veelal historische panden aangetroffen met oorspronkelijk een agrarische functie, die thans nog in de bouwvorm herkenbaar is. Dit komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele en kleinschalige karakter van de panden.

Veel voorkomende typen agrarische bebouwing in de kern Opijnen zijn de zogenaamde hallehuis- en T-boerderij. De T-boerderij, ook wel rivierdwarshuis of T-huis genoemd, is ontstaan uit de hallehuisboerderij. Het hallehuis is van oorsprong een langgerekt driebeukig gebouw met de deel in het midden en de stallen aan weerszijden. Het vee stond dus aan weerszijden van de deel waar de oogst werd gedorst. Bij het T-huis is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat. De ontwikkeling van het T-huis uit het oorspronkelijke hallehuis kwam voort uit de relatieve welvaart die de vruchtbare uiterwaarden boden. In de loop der tijd nam onder invloed van de stedelijke wooncultuur de ruimtebehoefte toe en werd het woongedeelte uitgebouwd.

Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat vaak op enige afstand van de weg, gescheiden door een smalle strook of voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privéruimtes. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorpse omgeving.

De woning op het perceel aan de Zandstraat 38 is te typeren als een T-huis en is in 1875 opgericht. Het perceel ligt ten oosten van het dorp Opijnen en vormt de grens met het buitengebied.



Zandstraat 38

2.3 Functionele analyse

Het perceel is tot voor kort gebruikt als agrarisch bedrijf (rundvee). Gezien de ruimtelijke karakteristiek en het gebruik tot nu toe, kan geconstateerd worden dat dit perceel zeer representatief is voor de kenmerkende lintbebouwing aan de Zandstraat.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee lagen met een forse kap, welke op enige afstand van de weg staan. Een aantal van deze woningen zijn tevens voormalige agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven, die van oudsher aanwezig waren aan de Zandstraat, hebben hun agrarische bedrijfsvoering reeds beëindigd.

Het oorspronkelijke perceel van het rundveebedrijf is kadastraal gesplitst. Het oppervlak aan grond, behorende bij Zandstraat 38, is nog geen 0,4 hectare. Dit oppervlak is te beperkt voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De van oudsher, kenmerkende bebouwing op het perceel blijft behouden. Er zijn geen plannen van sloop- of bouwwerkzaamheden bekend voor het perceel. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitsluitend het gebruik van het perceel gewijzigd.

De medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' (artikel 16 van de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied') wordt gewijzigd in de medebestemming 'woondoeleinden'. Daarmee is het uitoefenen van een agrarische bedrijf niet meer mogelijk op het perceel. In artikel 24, lid 12 b, van de reparatieherziening zijn de voorwaarden genoemd waaraan voldaan moet worden. De wijziging van het gebruik van het perceel aan de Zandstraat is mogelijk, omdat:

- Het wonen plaats vindt in de voormalige bedrijfswoning;
- De bebouwingsmassa niet wordt vergroot;
- Het aantal woningen niet toeneemt;
- Bestaande agrarische bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden (zie paragraaf 5.2);
- Er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor het gebruik als woning (zie hoofdstuk 5 en 6).

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Algemeen

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt geregeld dat het perceel, gelegen aan de Zandstraat 38 gebruikt mag gaan worden als burgerwoning. De medebestemming 'agrarische doeleinden' wordt gewijzigd in de medebestemming 'woondoeleinden'. Met deze wijziging is het niet meer mogelijk om het perceel te gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Een belangrijk onderdeel van het aantonen dat deze wijziging haalbaar is, is de toets aan het bestaande beleid. Daarbij is een onderscheid te maken in rijksbeleid, provinciaal beleid, eventueel regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

Bij het rijksbeleid moet gedacht worden aan de Nota Ruimte en de ontwerp AmvB-Ruimte. Deze beleidsstukken vormen een goed toetsingskader voor plannen, die voorzien in een redelijk omvangrijke ontwikkeling. Voor de wijziging van het gebruik van één perceel zijn deze beleidsstukken te 'globaal' van aard.

In dit hoofdstuk worden daarom alleen de relevante beleidsstukken behandeld. Er wordt kort getoetst aan het provinciale beleid en daarna wordt het gemeentelijke beleid behandeld.

4.2 Provinciaal beleid

Het woonbeleid van de provincie Gelderland is erop gericht dat het aanbod van woningen beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt. Woningplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de provinciale woonvisie. De gewenste gebruikswijziging van het perceel aan de Zandstraat 38 in Opijnen is mogelijk binnen de provinciale woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling.

'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

De ambitie in deze woonvisie betreft de realisatie van circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. Voor de woningopgave in de 7 kleinere kernen, waaronder Opijnen, wordt gebruik gemaakt van corporaties, projectontwikkelaars en particulieren (vrije kavels). De te realiseren nieuwbouw versterkt de bestaande identiteit van de kern, verrommeling wordt tegengegaan. De gemeente speelt een actieve en stimulerende rol. De programmering wordt in overleg met de gemeente bepaald. Nieuwbouw staat expliciet in het teken van doorstroming/wooncarrières.

De gewenste gebruikswijziging van het perceel aan de Zandstraat is niet strijdig met de doelstelling van de gemeentelijke woonvisie, doordat de identiteit, het rustieke en landelijke karakter van de Zandstraat, behouden blijft. Doordat het perceel aan de Zandstraat 38 gebruikt mag gaan worden als 'wonen', wordt het verder wegtrekken van bewoners voorkomen. Hierdoor wordt er bijgedragen aan het behoud van, en mogelijk de gewenste toename van, de bevolkingsomvang.

4.3.2 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Neerijnen beschikt over zo'n nota. In de welstandsnota worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied is gelegen binnen gebiedstype 10 'buitengebied' en heeft een nadere specificering 'agrarische bebouwingslinten'.

Kenmerkend voor (voormalige) agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en 'boerderijen en bedrijven in de agrarische bebouwingslinten in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren. Oorspronkelijke betref het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Om de samenhang in deze linten te behouden en te versterken zullen de (agrarische) bebouwingslinten in het buitengebied worden getoetst volgens een reguliere welstandstoets niveau 2.

Omdat er geen bouwwerkzaamheden plaats vinden, vindt er ook geen welstandstoets plaats. Opgemerkt wordt dat de gebruikswijziging van het perceel aan de Zandstraat 38 geen afbreuk doet aan de kenmerkende agrarische bebouwingslinten in Opijnen.

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Rivierenland in Tiel. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in het 'Waterbeheerplan 2010 – 2015'. Het plan beschrijft het beleid van de waterschappen voor het beheer van de oppervlaktewatersystemen in het Riviereengebied voor de komende jaren. Het bevat ondermeer maatregelen om ervoor te zorgen dat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit beschikbaar is.

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten (thema's) ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de brochure 'Partners in water – de watertoets in rivierenland'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Consequentie plangebied

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats op het perceel aan de Zandstraat 38. Met dit wijzigingsplan wordt uitsluitend een gebruikswijziging mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat dit wijzigingsplan geen enkel (negatief) gevolg heeft voor de waterhuishouding. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering (rundvee), treedt er mogelijk zelfs een verbetering op van de waterkwaliteit.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2007; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het plangebied kan door de aanwezigheid van een spoorlijn en drukke wegen worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Consequentie plangebied

De woning is tot op heden als agrarische bedrijfswoning gebruikt. Op 100 meter afstand is aan de Zandstraat 30a een autoherstelinrichting aanwezig. Volgens de VNG-publicatie geldt voor dit bedrijf een afstand van 30 meter als richtlijn. De afstand is daarmee ruim voldoende.

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 (na het stopzetten van de agrarische activiteiten op het perceel) als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen ook als zeer goed is te classificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie.

Er zijn daarmee geen bedrijven in de directe omgeving die de juridische gebruikswijziging onmogelijk maken. Bovendien kan geconstateerd worden dat, op grond van de milieuwetgeving, het gebruik van het pand niet wijzigt. Tot op heden werd de woning als bedrijfswoning gebruikt. Conform de Wet milieubeheer werd deze woning voor andere bedrijven reeds aangemerkt als 'woning'.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaald dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de bestemmingsplan-procedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

De Wgh geeft aan dat wegen, met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones heeft. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten gaan worden (uitgaande dat er geen maatregelen te treffen zijn, waardoor de gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoet). Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Consequentie plangebied

De Wgh merkt een woning aan als geluidsgevoelige functie. Daarbij wordt geen onderscheid in bedrijfswoningen en burgerwoningen als het gaat om wegverkeerslawaai. Het gebruik van het pand wijzigt daarom niet, conform de Wgh; in het verleden werd hier gewoond in een bedrijfswoning en in de nabije toekomst wordt er ook gewoond. Het verrichten van akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de „Wet luchtkwaliteit. in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriele Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Consequentie plangebied

Het initiatief betreft een functiewijziging van één perceel. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico; kortweg PR). Hierbij geldt de 10^{-6} contour die in het bestemmingsplan opgenomen wordt. Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico; kortweg GR) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron.

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

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het is dus mogelijk dat incidenteel tankwagens met brandbare gassen over gemeentelijke wegen langs het plangebied rijden om propaantanks in het buitengebied te bevoorraden. Gelet op de gemiddelde bevoorradingsfrequentie van propaantanks in het buitengebied, wordt niet verwacht dat een contour voor het PR van 10^{-6} per jaar ligt buiten een gemeentelijke weg langs het plangebied. Ook zal geen sprake zijn van een relevant groepsrisico langs een dergelijke weg.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszone van 200 meter vanaf rijkswegen, de spoorlijn Utrecht-Den Bosch, de Betuweroute en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van leidingen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Consequentie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en leidingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, en de toetsingszones van relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden.

Consequentie plangebied

Voor het plangebied is bodemonderzoek¹ verricht. Uit dat onderzoek is gebleken dat de grond en het grondwater licht verontreinigd zijn.

De bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is licht verontreinigd met minerale olie. Op basis van het oliechromatogram is geen sprake van diesel. Een eenduidige oliesoort is echter niet vast te stellen. Zowel de bovengrond als ondergrond is over de gehele locatie licht verontreinigd met cadmium. De bovengrond met sporen puin is tevens licht verontreinigd met kwik, lood en zink. Verder zijn de geanalyseerde stoffen niet in gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Aan het maaiveld en in de grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het asbestgehalte in de bovengrond rondom de bebouwing met asbestcement daken ligt onder de restconcentratienorm (indicatieve bepaling).

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Verder zijn de geanalyseerde stoffen in het grondwater niet in gehalten boven de streefwaarde of detectielimiet aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen geven *geen* aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen het gebruik van het perceel als woning. Hierbij dient te worden opgemerkt dat:

- de bodem ter plaatse van de voormalige toegangsweg naar huisnummer 37 op verzoek van de opdrachtgever alleen visueel geïnspecteerd is. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke asbesthoudendheid van de bovengrond van dit pad (= aanvullend onderzoek);
- de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen niet is meegenomen in de onderzoeksopzet en de som PCB's over de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen slechts een indicatie van geeft. Bij nieuwbouw of verbouw moet rekening worden gehouden met aanvullend onderzoek hierop.

¹ Verkennend bodemonderzoek Zandstraat 38 te Opijnen. Wareco ingenieurs. BB21, RAP20110503, 16 mei 2011.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Flora en fauna

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Met de Flora- en faunawet worden dieren en planten beschermd. De bepalingen ten aanzien van de soortenbescherming uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn overgenomen in de Flora- en Faunawet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Dit betekent dat genoemde handelingen ten aanzien van planten en dieren niet mogelijk zijn, behalve onder strikte voorwaarden. Het beschermingsregime is afhankelijk van de status van de soort. Sinds februari 2005 bestaat vrijstelling voor een lijst van veel voorkomende beschermde soorten ('tabel 1'). Hiervoor hoeft bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing aangevraagd te worden. Bij negatieve effecten op strikt beschermde soorten ('tabel 3') is het verplicht voor overtreding van de verbodsbepalingen een ontheffing met een uitgebreide toets van de Flora- en faunawet aan te vragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV. Voor effecten op soorten van 'tabel 2' (onder andere alle vogelsoorten) moet worden gewerkt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Zolang deze niet aanwezig is, is voor overtreding van de verbodsbepalingen een toets bij de ontheffingsaanvraag nodig.

Consequentie voor plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt uitsluitend het gebruik van bestaande opstallen gewijzigd. Er worden met dit plan geen opstallen gesloopt of nieuwe geplaatst. Het uitvoeren van een quick-scan is daarmee niet nodig.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Monumentenwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals) vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en - planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvederegebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

Gemeentelijke kaart waarden en verwachtingen

Op de 'Kaart Waarden en verwachtingen van de gemeente zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Op de kaart is 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.



Voor het perceel aan de Zandstraat 38 is er een 'gematigde verwachtingswaarde' (de lichtgele kleur). Binnen de gebieden met een gematigde verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 centimeter.

Consequentie plangebied

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats op het perceel aan de Zandstraat 38 in Opijnen. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt slechts een gebruikswijziging mogelijk gemaakt. Het verrichten van archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

7.2 De bestemming

Het perceel behoudt de hoofdbestemming 'agrarijch gebied'. De medebestemming wordt met dit wijzigingsplan gewijzigd in 'woondoeleinden'. De gebruiks- en bouw mogelijkheden van artikel 21 van de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied' zijn van toepassing.

Hoofdstuk 8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt het gebruik van een bedrijfswoning als 'burgerwoning' mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een 'bouwplan' conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is daarmee geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan, conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De kosten van het opstellen van het wijzigingsplan komen voor rekening van de toekomstige bewoners (de initiatiefnemer) van de woning aan de Zandstraat 38.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De zienswijzen worden beantwoord, wat mogelijk leidt tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Daarna wordt het wijzigingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Bijlage

Verkennend bodemonderzoek Zandstraat 38