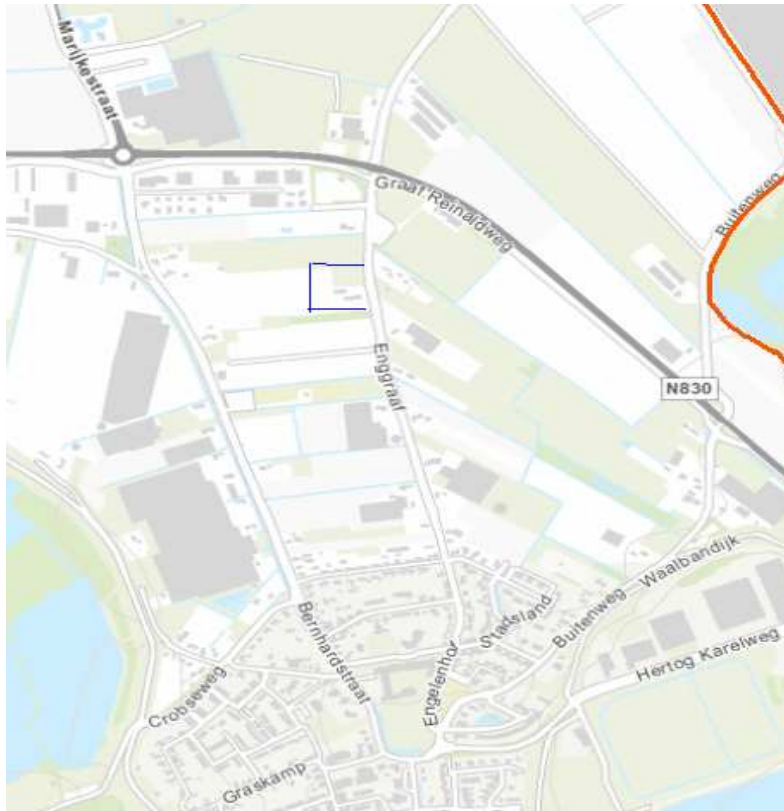


# Ruimtelijke onderbouwing

**FUNCTIEWIJZIGING**  
Enggraaf 31 te Haften  
Gemeente Neerijnen



**Kraanverhuur**  
**Robert Pippel**  
G.J. Pippel



Ruimtelijke onderbouwing  
Enggraaf 31 te Haaften  
**Gemeente Neerijnen**  
Datum: September 2013

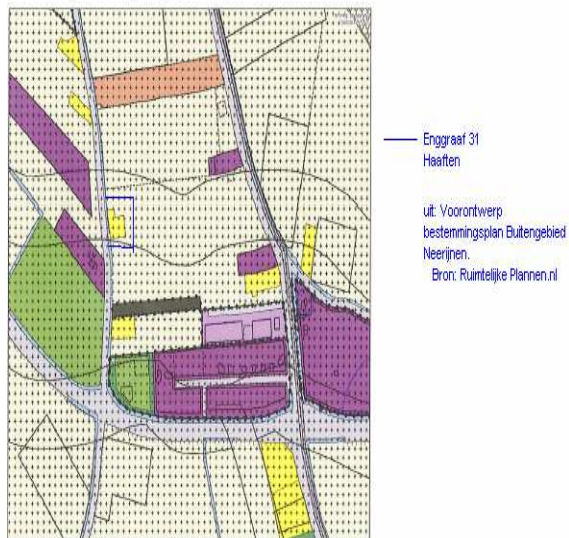


## Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2.	Beschrijving bestaande, te legaliseren, situatie	6
2.1	Het plangebied	6
2.2	Functionele structuur	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	16
4.6	Flora en fauna	17
4.7	Archeologie	17
4.8	Water	17
4.9	Kabels en leidingen	18
5.	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19



Luchtfoto plangebied en omgeving



Plangebied in Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Kraanverhuur Robert Pippel heeft op 11 juni 2013 het (legalisatie)verzoek bij gemeente Neerijnen ingediend om de bestemming van het perceel Enggraaf 31 te Haaften in overeenstemming te brengen met het gebruik door de (mede)bestemming 'Woondoeleinden' te wijzigen in de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen 2002 is de bestemming gewijzigd van agrarische bedrijfsdoeleinden naar wonen. Het agrarisch bedrijf is destijds, door de leeftijd van de eigenaar, van volwaardig naar hobbymatig geworden waardoor er ruimte vrijkwam binnen de agrarische bebouwing voor andere doeleinden. Vanaf dat moment tot op heden is de voormalige agrarische bebouwing bij familieleden van de eigenaar in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. De huidige gebruiker, een kleinzoon, heeft het college van Burgemeester en wethouders gevraagd het huidige gebruik positief te bestemmen. Het college heeft ingestemd met het opstarten van de hiervoor benodigde procedure omdat er geen overwegende bezwaren zijn vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening.

## 1.2 Doel

Doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het bieden van een onderbouwing om een adequate juridisch planologische regeling voor de legalisatie van het huidige gebruik mogelijk te maken.

De voormalige agrarische bebouwing is destijds vrijgekomen vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Het nu reeds jarenlang aanwezige bedrijf Kraanverhuur Robert Pippel gebruikt de voormalige agrarische bebouwing met name voor het stallen en onderhouden van zijn materieel, zijnde een minigraver, een vrachtwagen, een tractor met aanhanger en een mobiele rupskraan. De verhuuractiviteiten betreffen machines met personeel waardoor dit een loonbedrijf betreft en is daarmee o.a. verwant aan de aan het buitengebied gebonden bedrijven. Incidenteel vindt er tijdelijk een geringe opslag van zand/grind/grond op een locatie op het perceel plaats die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en daardoor geen visuele hinder veroorzaakt. De feitelijke bedrijfsactiviteiten (het verrichten van werkzaamheden met behulp van machines en materieel) vinden dus met name op (werk)locatie plaats en niet op het perceel Enggraaf 31. Er is bij deze wijziging van functie geen sprake van uitbreiding van de bebouwingsmassa, noch van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen noch van de bestaande woning.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft hier de opstallen van het voormalige agrarische bedrijf met erf, ondergrond en verdere aanhorigheden en de woning bekend Enggraaf 31 , 4175 EP te Haaften, kadastraal bekend Gemeente Haaften, sectie L, nr. 295, groot ca. 11.060 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Dit perceel valt binnen het 'bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen 2002', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2002 en goedgekeurd op 21 januari 2003 en de 'reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2006', vastgesteld op 20 november 2006 en goedgekeurd op 10 juli 2007, met de vigerende hoofdbestemming Agrarisch en de medebestemming 'Woondoeleinden'.

## 2 Beschrijving bestaande, te legaliseren, situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

### 2.1 Het plangebied

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

Aan de orde is een gebruik, dat afwijkt van wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Voor de uitstraling van de bebouwing in het plangebied en voor de landschappelijke inpassing in het gebied heeft dit geen nadelige consequenties gehad. De maatvoeringen van de bebouwing zijn niet veranderd als gevolg van het gebruik.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Haaften, direct ten zuiden van de Graaf Reinaldweg (N830). Het gebied wordt verder gekenmerkt door multifunctionaliteit. Naast een enkele burgerwoning vindt men er voornamelijk bedrijvigheid (tuincentrum, dierenartspraktijk, ambachtelijke bedrijvigheid en een glastuinbouwbedrijf), wat fruitopstanden en percelen met een maatschappelijke functie (tennisbanen, voetbalvelden en begraafplaats). Op korte afstand is tevens het lokale bedrijventerrein 't Overrijke gelegen.

#### 2.1.2 Mobiliteit en parkeren

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Enggraaf en de provinciale Graaf Reinaldweg. Ten gevolge van functiewijziging is geen aanpassing aan wegen noodzakelijk. Het bedrijf heeft geen verkeersaantrekkende werking.

### 2.2 Functionele structuur

Zoals in paragraaf 2.1 al is aangegeven, wordt de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van enerzijds bedrijvigheid op bedrijventerrein 't Overrijke en anderzijds diverse functies verspreid over het buitengebied. Bedrijventerrein 't Overrijke is een bedrijventerrein met een gemengd karakter. De bedrijven die gevestigd zijn op dit bedrijventerrein zijn zeer divers van aard en omvang en variëren in milieucategorie tussen 2 en 3.1.

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Dit rijksbeleid is op een zodanig schaalniveau van belang/toepassing dat het voor de voorliggende plangebied niet concreet van belang is als randvoorwaarde. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Streekplan Gelderland

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

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 provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt. Het plangebied maakt op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied. De locatiekeuze van bedrijven en voorzieningen dient het resultaat te zijn van een afweging tussen economie (behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven), bereikbaarheid (ontsluitingmogelijkheden van locaties) en leefbaarheid (ruimtelijke- en milieukwaliteiten). Van essentieel belang daarbij is dat het mobiliteitsprofiel van de te vestigen (gevestigde) bedrijven, voorzieningen en instellingen overeenkomt met het mobiliteitsprofiel van de betreffende locatie/knooppunt.

Onderhavig plan betreft functieverandering naar bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn al jarenlang ter plaatse gevestigd. Geconstateerd kan worden dat de huidige vestigingslocatie reeds jarenlang voorziet in een economische behoefte.

Zoals elders in deze onderbouwing verwoordt ligt het plangebied op een goed bereikbare plaats en heeft geen extra verkeersaantrekkende werking die een merkbare belasting voor de omgeving op zou kunnen leveren.

Met betrekking tot functieveranderingen in het landelijk gebied wordt in het streekplan gezegd dat de provincie wil bevorderen dat vrijgekomen agrarische gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden een aantal algemene voorwaarden.

Hoewel het hier planologisch gezien geen functiewijziging betreft van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming is dit wel de feitelijke situatie geweest.



### Functieverandering *naar werken of woon-werkcombinaties*

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per locatie.

Er kan geconstateerd worden dat het te legaliseren gebruik, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is vervaardigd, past binnen het streekplanbeleid. Planologisch betreft het een wijziging van wonen naar een (kleinschalig) bedrijf met agrarisch gerelateerde activiteiten, is daarmee passend binnen het gebied en ondersteunt de vitaliteit van het landelijk gebied.

### Natuur

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



Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS maar is wel op redelijk korte afstand van/buiten een vogel weidegebied gelegen (enkele honderden meters). De planvorming betreft de functiewijziging van een woonperceel naar een bedrijfsperceel in overeenstemming met het huidige gebruik en de bestaande situatie. De planvorming betreft daarmee geen wijziging van de bebouwing en is niet van invloed op het vogelweidegebied.

### 3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. De Ruimtelijke Verordening wordt periodiek geactualiseerd. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

- Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

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

Onderhavig plan betreft legalisering van bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn al jarenlang ter plaatse gevestigd. Geconstateerd kan daarmee worden dat de huidige vestigingslocatie reeds lang op adequate wijze voorziet in een economische behoefte en invulling van een ruimtevraag.

- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een bestaande situatie, waarvan de intentie is om deze te legaliseren. Het plangebied bevindt zich in buitenstedelijk gebied. Vestiging van de activiteiten in stedelijk gebied is geen reëel scenario vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten die aan het buitengebied zijn gerelateerd (loonwerk).

Onderhavig plan sluit wel aan op het principe van de ladder omdat het gebruik betreft van voormalig agrarisch bebouwing die een nieuwe invulling heeft gekregen.

- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied passend ontsloten is of kan worden, wat aangemerkt kan worden als een kwaliteit voor de betreffende locatie. Het gaat om een individueel initiatief en niet om een uitleggebied. Het plan sluit aan bij trede 3 vanwege haar ligging in een multifunctioneel gebied en in de nabijheid van bedrijventerrein 't Overrijke. Het sluit nagenoeg aan op de Provinciale Graaf Reinaldweg en heeft daarmee een goede ontsluiting naar de nabijgelegen snelwegen A2 en A15.

#### Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavige legalisering van functiewijziging.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004–2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. Voor deze en de andere regionale kernen in de regio, waaronder Neerijnen, geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

Onderhavige legalisering van bedrijvigheid betreft bestaand gebruik buiten het gebied waar bundeling van verstedelijking is voorzien. Belangrijk bij deze gedachte is, dat het buitengebied zoveel mogelijk haar huidige openheid blijft behouden.

Geconstateerd kan worden dat het hier om een legalisering van gebruik gaat en niet om een toevoeging van of verandering aan bebouwing.

### 3.3.2. Zoekzones landschapversterking

In regionaal verband hebben de betreffende gemeenten in Rivierenland als uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 o.a. zoekzones voor landschapversterking vastgesteld en het beleidskader Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing verder uitgewerkt.

In de zoekzones voor landschapversterking wordt vooral ingezet op het verbeteren en de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het rivierenlandschap.

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

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

Gemeente Neerijnen heeft dit beleidskader overgenomen in de 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied' (vastgesteld 11 februari 2010)

De betreffende locatie ligt niet in een zoekzone voor landschapversterking.

Onderhavig plan omvat de functiewijziging van wonen (voormalig agrarisch) naar bedrijf conform het bestaande, reeds lange, gebruik. De economische verandering, zoals bedoeld in het VAB beleid heeft dan ook al eerder plaats gevonden. Omdat het terrein reeds ingericht is voor het huidig gebruik, waarbij gebruik gemaakt is van de bestaande bebouwing, is er geen sprake van landschapsontsierende of verpauperde bebouwing. De uitgangspunten over vervallen schuren zijn dan ook niet van toepassing. Voorts is er geen sprake van het toevoegen van woningen in een landelijke omgeving.

### 3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek en landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, o.a. tussen Haaften en Geldermalsen,

Het plangebied maakt onderdeel uit van ensemble 3a Het buitengebied ten westen van de A2 tussen Haaften en Waardenburg met het motto: Laat bedrijvigheid en kassen groen uitpakken! en valt binnen het zoekgebied dorpsrandbeplanting

De oeverwal tussen Haaften en Waardenburg is de laatste decennia flink in aanzien gewijzigd. Daarbij zijn landschappelijke verbanden verbroken en heeft verrommeling plaatsgevonden. Om deze beweging in goede banen te leiden en te komen tot een aantrekkelijker landschap om in te wonen en werken, is het nodig een robuuste landschapsstructuur te ontwikkelen. De dorpsranden en bedrijventerreinen zullen een groene aankleding moeten krijgen, begeleid met aantrekkelijke recreatieve routes vanuit het dorp naar de kom, aansluitend op de meikade langs de Graaf Reinaldweg en andere kadepaden. De onduidelijke structuur rondom Tuil, onder andere door het slibdepot, de camping, de kassen en bedrijven kan met de herstructurering van de Graaf Reinaldweg en strategische benutting van terreinen door nieuwbouw (nieuwe landgoederen) worden verbeterd. Op de oeverwal dienen de cultuurhistorische parels zoals wielen, voormalige kasteelterreinen, kades en weteringen te worden 'opgepoetst'. De kleinschaligheid van de oeverwal is hierbij leidend, met hier en daar een doorkijkje naar uiterwaard of kom.

Het plangebied is niet getypeerd als karakteristiek, zichtlijn of een parel en valt evenmin binnen de aanduiding paden en ommetjes. Op het perceel bevinden zich, vanuit het voormalig agrarisch bedrijf, nog diverse fruitopstanden die hobbymatig in gebruik zijn en passen bij het gebied. De reeds lang aanwezige bebouwing op het perceel verstoort de omgeving (met veel bedrijvigheid en dito opstallen) niet.

### 3.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen

In het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland (maart 1999) beogen de deelnemende partijen (Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland), waaronder de gemeente Neerijnen, een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in Rivierenland in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces. Bovendien is het streven gericht op het doorvoeren en versnellen van duurzaam bouwen in alle sectoren van de bouwnijverheid. De verschillende partijen hebben hiermee verklaard zich te houden aan het Regionaal Pakket Duurzaam Bouwen. Onder dit pakket vallen bijvoorbeeld de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Neerijnen 2030

De gemeente Neerijnen is bezig met het opstellen van een structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied. In het kader hiervan is onder meer een deelproduct opgesteld dat knelpunten en keuzes inventariseert en is een beleidskader voor het buitengebied vastgesteld. Op dit moment wordt de structuurvisie verder uitgewerkt.

#### 3.4.2 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken. Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Het gebruik waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld, zorgt ervoor dat er een reëel gebruiksperspectief is voor een voormalig agrarisch bedrijf cq. er wordt voorkomen dat voormalige agrarische bebouwing door leegstand verpaupert.

#### 3.4.3 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Voor het plangebied geldt het gebiedstype 'Buitengebied algemeen' waarvoor welstandsniveau 2 geldt. Er vinden in het kader van de legalisatie, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld geen verbouwingen of ontwikkelingen plaats, waarvoor welstandstoetsing aan de orde is.

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

### 4.1 Bodem

Normaliter dient voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor onderhavig plan geldt dat er een functieverandering optreedt van wonen naar de gebruiksfunctie bedrijven. Twee bovengrondse olietanks die niet voldeden aan PGS 30 (ontbreken van mangat) maar wel boven een lekbak staan, zijn conform de wettelijke regels buiten gebruik gesteld. Er is een mobiele dieselolietank van 600 liter aanwezig die voldoet aan de gestelde eisen. Bodemverontreiniging is hierdoor niet te verwachten. Er vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor de bodem geroerd wordt. Om deze redenen kan bodemonderzoek achterwege blijven.

### 4.2 Geluid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de legalisatie van het gebruik als bedrijf incl. woning (vigerende woonbestemming). Het betreffende bedrijf is hier reeds lang gevestigd (nadat het agrarische bedrijf is gestopt) en dat heeft nooit geleid tot geluidsklachten bij omliggende bedrijven en woningen. Omdat het hier geen nieuw te vestigen bedrijf is, er geen nieuwe (bedrijfs)woning mogelijk wordt gemaakt en er geen klachten bekend zijn kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

### 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) mogelijk van belang. Binnen afzienbare termijn (naar verwachting begin 2014) wordt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). 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 zij de circulaire alsof deze wet zijn en anticipeert zij 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. Voor de verantwoording met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied.

### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van of binnen de invloedssfeer van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgedebied van Bevi-bedrijven. 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. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland is aan de Graaf Reinaldweg een lpg-tankstation gevestigd op ruim 700 m van het plangebied. Het lpg-tankstation heeft een invloedsgedebied van 150 m en zodoende is voorliggend plan buiten het invloedsgedebied van het lpg-tankstation gelegen. Op het perceel Enggraaf 18 (afstand tot plangebied 125 m) bevindt zich een opslag van consumentenvuurwerk. Er wordt minder dan 10.000 kg opgeslagen. Een veiligheidsafstand van 8 meter vanaf de deur van de vuurwerkbewaarplaats is van toepassing en levert daarom geen belemmering op. Op het perceel Enggraaf 26 staat een propaanreservoir. De afstand van dat reservoir tot het plangebied bedraagt ongeveer 400 m, wat ruim voldoende is om geen belemmering op te leveren. In de EV-visie van gemeente Neerijnen is opgenomen dat opslag van propaan in een tank minder dan 13 m<sup>3</sup> dient te bedragen. Hieraan wordt voldaan.

### 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 plangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het plangebied beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijksweegen, spoorweegen 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 gelegen is binnen het invloedsgedebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Op ongeveer 500 m afstand van het plangebied loopt een aardgasleiding. Het betreft een gasleiding met een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. Op ongeveer 600 m afstand van het plangebied loopt een defensie buisleiding. De planlocatie bevindt zich daarmee buiten het invloedsgedebied van beide leidingen.

### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en 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 betekenende 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).

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor onderhavig plangebied plan zijn geen grenzen aangegeven. De hier uit te voeren activiteit valt niet onder categorie NIBM. Er zullen gemiddeld 2 tot 4 vervoersbewegingen per dag plaatsvinden. Dat levert geen significante toename van luchtverontreiniging. Conclusie is derhalve dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor legalisatie van de bedrijfsactiviteiten.

#### 4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Het plangebied ondergaat een functieverandering van wonen naar bedrijvigheid. Het aldaar sinds jaren gevestigde bedrijf, Kraanverhuur Robert Pippel, is door de gemeente aangemerkt als loonbedrijf. Het totale (bedrijfs)bestemmingvlak bedraagt meer dan 500 m<sup>2</sup> en daarmee valt het bedrijf in categorie 3.1. Vanwege de gemengdheid van het gebied bedraagt de richtafstand tot woningen van derden 30 meter. De afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt meer dan 30 meter en levert daarmee geen probleem op voor het uitoefenen van de genoemde activiteit.

##### 4.5.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die, door hun (geur)belasting, een mogelijke hinderlijke invloed hebben op de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is de meest nabijgelegen intensieve veehouderijbedrijven aanwezig op het adres Enggraaf 26 (ca. 400 m). Vanwege de grote tussenliggende afstand zal de geurbelasting van dit bedrijf geen belemmeringen opleveren voor het plangebied. Het intensieve veehouderijbedrijf aan Buitenweg 37 ligt op bijna 600 m afstand en zal vanwege de grote tussenliggende afstand eveneens geen belemmeringen opleveren voor het plangebied. Daarnaast geldt voor de melkveehouderij aan de Enggraaf 35 een vaste afstand (van 50 m), waaraan wordt voldaan: de afstand tussen het plangebied en het bedrijf bedraagt ca. 300 m.

Met betrekking tot de achtergrondbelasting ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied geldt het volgende: In opdracht van gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een rapportage opgesteld, waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen als redelijk goed is te classificeren.

Op ongeveer 300 m afstand is aan de Enggraaf een glastuinbouwbedrijf gesitueerd. Vanwege de grote afstand tot het plangebied is dit bedrijf niet van invloed op het plangebied.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat agrarische bedrijvigheid geen belemmering vormt voor deze functiewijziging en vice versa.



#### 4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Er wordt geen nieuwe woning op het perceel gerealiseerd. Daarmee zijn afstanden van omliggende bedrijven niet van invloed op de voorgestelde wijziging. De bedrijfsactiviteiten die door de functiewijziging mogelijk worden gemaakt (categorie 3.1) moeten worden getoetst aan woningen van derden. Vanwege de gemengdheid van het gebied bedraagt de richtafstand tot woningen van derden 30 meter. De afstand tot de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt meer dan 30 meter en levert daarmee geen probleem op voor het uitoefenen van de genoemde activiteit.

#### 4.5.3 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat zowel het plangebied en de belangen van de omliggende bedrijven elkaar niet schaden.

#### 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. Het betreft hier de legalisering van gebruik van bestaande bebouwing. Er vinden derhalve geen ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op flora en fauna.

#### 4.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop heeft de gemeente een Archeologisch Beleidsplan vastgesteld. Met de vaststelling van dit beleidsplan kan de gemeente Neerijnen vast te stellen bestemmingsplannen 'archeoproef' maken zodat aan de wettelijke eis wordt voldaan. De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de legalisering van gebruik van bestaande bebouwing als bedrijfsruimte. Er is geen sprake van ontwikkelingen of activiteiten waarbij de bodem geroerd wordt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### 4.8 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 navolgende watertoets opgesteld.

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'. 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. 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.

In de huidige situatie is op de locatie aan de Enggraaf 31 te Haaften een woning alsmede bijbehorende bijgebouwen en voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de herbesteding van het perceel aan de Enggraaf 31 te Haaften, ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Aangezien het voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak is er geen compenserende waterberging vereist. 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. Op basis hiervan is geconstateerd dat er geen waterschapsbelangen aanwezig zijn. Het initiatief behoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

#### 4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving ervan zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het te legaliseren gebruik van bestaande bebouwing. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

## 5 Haalbaarheid

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

### 5.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane legalisering te verhalen, dient kostenverhaal toegepast te worden. In dit specifieke geval wordt de functiewijziging opgenomen in het, op dit moment in procedure zijnde, bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen en worden de te maken kosten voor deze functiewijziging middels leges verhaald. Hierdoor is kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

### 5.2 Maatschappelijk

Deze ruimtelijke onderbouwing zal gebruikt worden om de haalbaarheid van de legalisering van bedrijvigheid aan te tonen. De juridische regeling, alsook de maatschappelijke haalbaarheidstoetsing (inspraak, vooroverleg, zienswijzen) is voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied dat thans de bestemmingsplanprocedure doorloopt.