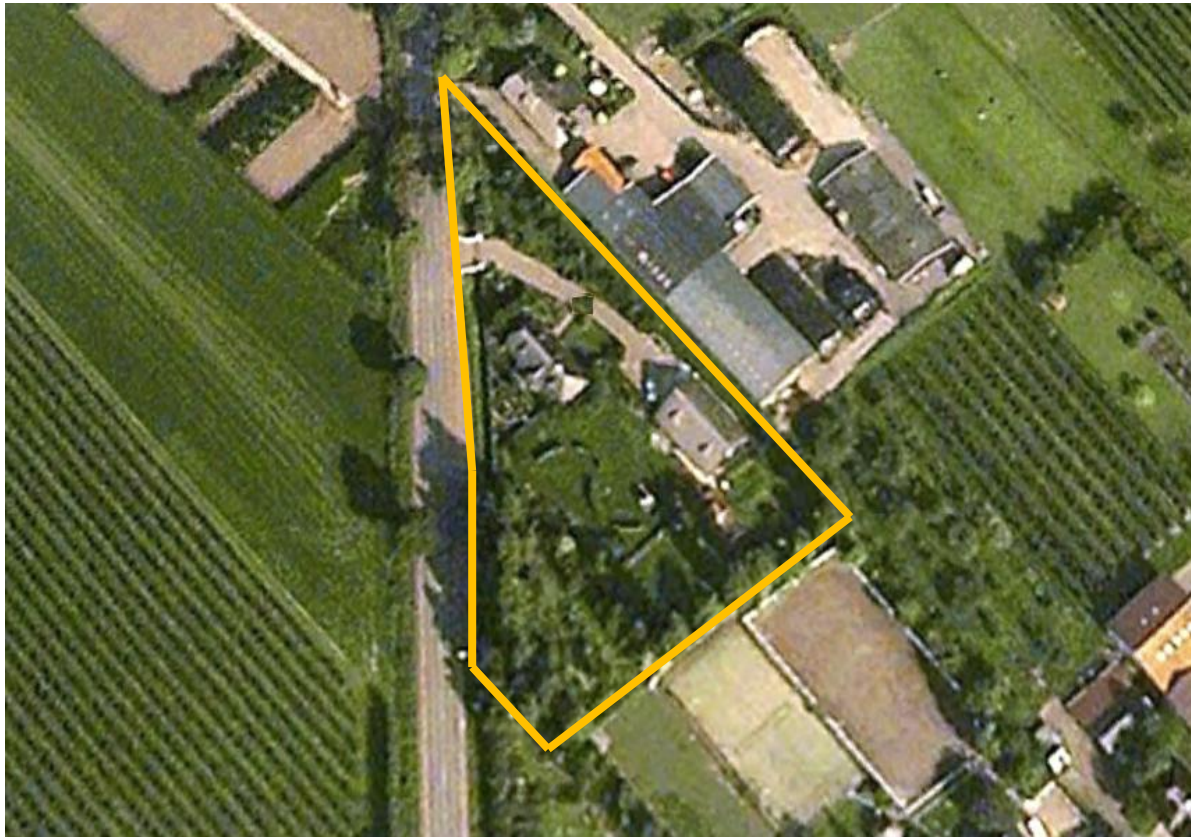


Toelichting
Bestemmingsplan “Steenweg 72 te Waardenburg”
(gemeente Neerijnen)



Opdrachtgever : Familie Van der Ende
Projectnummer : P1994.02
Project : Steenweg 72 Waardenburg
Datum : 28 oktober 2013
Status : Ontwerpfase

Auteur:	Datum:
Dhr. J. Geerdink	28 oktober 2013

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	PROJECTGEGEVENS	4
1.3	BESTAANDE SITUATIE.....	5
1.4	PLAN	7
1.4.1	<i>Historische informatie</i>	7
1.4.2	<i>Gewenste nieuwe situatie</i>	7
2	BELEID.....	10
2.1	RIJKSBELEID.....	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.1	<i>Streekplan Provincie Gelderland</i>	10
2.3	REGIONAAL BELEID	12
2.3.1	<i>Regio Rivierenland: Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het ... buitengebied</i>	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
2.4.1	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	12
2.4.2	<i>Nieuw bestemmingsplan Buitengebied</i>	13
2.4.3	<i>Welstand</i>	14
2.4.4	<i>VAB beleid</i>	14
2.4.5	<i>Conclusie</i>	15
3	MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	16
3.1	INLEIDING.....	16
3.2	BODEM	16
3.3	GELUID.....	16
3.3.1	<i>Wegverkeerslawaaï</i>	16
3.3.2	<i>Industrielawaaï</i>	17
3.4	GEUR.....	18
3.5	EXTERNE VEILIGHEID	19
3.6	WATER	21
3.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	21
3.8	FLORA EN FAUNA	22
3.9	LUCHTKWALITEIT.....	23
3.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	23
3.11	VERKEER EN PARKEREN.....	25
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
4.1	ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	26
4.2	PLANSCHADE.....	26

Afbeeldingen

Afbeelding 1	Luchtfoto van ligging in buitengebied gemeente Neerijnen	5
Afbeelding 2	De planlocatie, gezien vanaf de Steenweg	6
Afbeelding 3	Situatietekening gebruik schuur	9
Afbeelding 4	Uitsnede geldend bestemmingsplan	12
Afbeelding 5	Uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied	13
Afbeelding 5	Uitsnede kaart Landbouw en Stikstof (provincie Gelderland).....	18
Afbeelding 6	Situatie externe veiligheid (bron: Risicokaart Gelderland).....	20
Afbeelding 7	Uitsnede Atlas Gelderland (provincie Gelderland).....	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Van der Ende is eigenaar van het perceel Steenweg 72 te Waardenburg (gemeente Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie Y, perceel 193, oppervlakte 3.565 m²). Op het perceel, gelegen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen, is in de huidige situatie een woning met twee bijgebouwen gelegen. Buiten de bestaande bebouwing is de rest van de locatie ingericht als tuin en/of erf.

Binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Neerijnen, vastgesteld door de raad van de gemeente Neerijnen op 28 maart 2002 (en nadien herzien middels de “Reparatie herziening Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2006) heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch gebied -A-’ met medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden, waarbinnen een agrarisch bouwblok is opgenomen. De vigerende bestemming betekent dat de gronden binnen het perceel zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. Een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. Extensief recreatief medegebruik;
- c. Groenvoorzieningen;
- d. Verkeersdoeleinden.

De familie Van der Ende heeft op de planlocatie een stucadoorsbedrijf in werking, hetgeen in strijd is met de vigerende bestemming op de planlocatie. Om het huidige gebruik van de planlocatie (stucadoorsbedrijf) te legaliseren, is het herzien van het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie noodzakelijk (aanpassing de bestemming van agrarisch naar (stucadoors)bedrijfsbestemming). Een andere optie is om de huidige agrarische bestemming te herzien in een woonbestemming met een aan huis gebonden beroep. In overleg met de gemeente Neerijnen zal worden vastgesteld welke optie het meest passend / gewenst is.

Daarnaast is de familie Van der Ende voornemens om de bestaande bedrijfswoning te vergroten door het uitbouwen van de bestaande bedrijfswoning. Deze voorgenomen uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning zal tevens worden meegenomen bij het herzien van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het herzien van het bestemmingsplan voor de planlocatie is, in opdracht van de initiatiefnemers, een Toelichting opgesteld. In de Toelichting wordt ingegaan op de aanleiding en doel van het plan, de topografische ligging van de planlocatie, de beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen, het beleidskader, de milieukundige situatie en de economische onderbouwing van het plan. De informatie uit de Toelichting dient als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan.

1.2 Projectgegevens

Op de planlocatie zijn de volgende gegevens van toepassing.

Planlocatie

Steenweg 72
4181 PV Waardenburg
Gemeente Neerijnen

Kadastrale aanduiding

Gemeente Waardenburg
Sectie Y
Perceel 193
Eigendom van: mevrouw Carolina Visscher

Bevoegd gezag

Gemeente Neerijnen
Van Pallandtweg 11
4182 CA Neerijnen

1.3 Bestaande situatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Neerijnen, ten noordoosten van de kern Waardenburg. De planlocatie wordt aan de westzijde begrenst door de Steenweg, aan de noordzijde door het perceel Steenweg 74, en aan de zuid- en oostzijde door het perceel Heuvelstraat 1.

Op de planlocatie is een bedrijfswoning met 2 bijgebouwen aanwezig. De bedrijfswoning is slechts in gebruik als woning voor de familie Van der Ende, de achtergelegen (grote) schuur (oppervlakte circa 155 m²) wordt deels gebruikt voor de bedrijfsvoering van het stucadoorsbedrijf (opslag materiaal/ materieel, kantoor) en deels voor privégebruik. Het tweede (kleine) bijgebouw (oppervlakte circa 60 m²) is in gebruik voor privédoeleinden van de familie Van der Ende.

De planlocatie wordt door één inrit ontsloten op de Steenweg. Op onderstaande afbeeldingen wordt door middels van (lucht)foto's de ligging van de planlocatie weergegeven.

Afbeelding 1 Luchtfoto van ligging in buitengebied gemeente Neerijnen
(bron: Google Earth)



Afbeelding 2 De planlocatie, gezien vanaf de Steenweg
(bron: Google Streetview)



1.4 Plan

1.4.1 Historische informatie

Het pand Steenweg 72 is in 1922 gebouwd als boerderij. In eerste aanleg als eenvoudige boerderij met voorhuis en achterhuis onder één eenvoudige rieten kap. Het gebouw heeft toen een inhoud gekregen van 400 m³. In de jaren daarna zijn, waarschijnlijk vanwege bedrijfsuitbreiding en wijziging van de bedrijfsvoering, agrarische gebouwen gerealiseerd ten dienste van het bedrijf. In 1997 bedroeg de oppervlakte van deze gebouwen 329 m².

In 1997 is het pand in eigendom gekomen van de familie Van der Ende. Op dat moment is de agrarische functie van de gebouwen beëindigd. De familie Van der Ende heeft in 1997 een procedure doorlopen om via een artikel 19 wijziging de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Deze procedure is succesvol doorlopen. Door de gemeente Neerijnen is destijds aangegeven dat bij de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de planlocatie een bestemming 'wonen' zou krijgen. In de periode vanaf 1997 tot nu is door zowel de gemeente als de eigenaren van de planlocatie hier echter verder geen vervolg aan gegeven, waardoor de planlocatie in de bestaande situatie nog een agrarisch bouwperceel is.

Daarop is de bouwvergunning verkregen voor het renoveren en verbouwen van de woning met achterhuis als geheel tot woning. In dat jaar is tevens één van de schuren (198 m²) gesloopt en is het woonhuis verbouwd. Dit was noodzakelijk omdat de gesloopte schuur tegen de boerderij stond en bewoning daardoor niet mogelijk was. Bij de verbouwing van het woonhuis is als belangrijk aspect het behouden van het historisch waardevol karakter van de boerderij te behouden aangehouden.

In 2001 heeft de familie Van der Ende dit laten volgen door een sloopaanvraag voor de resterende schuren (131 m²) en de bouw van een schuur. Deze schuur verkreeg een oppervlakte van 155 m² en is gebouwd ter vervanging van de schuur, welke in 1997 is gesloopt. De sloop van de overige schuren was nodig, daar de nieuwe schuur op de plaats van deze overige schuren was geprojecteerd.

1.4.2 Gewenste nieuwe situatie

De herziening van het bestemmingsplan op de planlocatie behelst het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van het stucadoorsbedrijf, alsmede het mogelijk maken van de voorgenomen uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning op de planlocatie. De voorgenomen wijzigingen zal meeliften met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente.

In de beoogde nieuwe situatie behoudt de bestaande woning haar functie als bedrijfswoning, waarbij aangemerkt moet worden dat er geen kantoorruimte is voorzien in de bedrijfswoning. De bedrijfsvoering vindt plaats in de bestaande schuur, waarbij op de begane grond van de schuur met name sprake is van opslagruimte (zowel bedrijfsdoeleinden als privégebruik) en de kantoorruimte zich bevindt op de eerste verdieping. Voor een weergave van het ruimtegebruik in de schuur, zie afbeelding 6.

In de huidige situatie is er sprake van circa 155 m² aan bedrijfsbebouwing, welke tevens wordt gebruikt voor privéopslag, alsmede worden auto's en fietsen buiten gestald. Om dit op te kunnen lossen, bestaat de wens om 100 m² aan bijgebouw bij de woning te realiseren voor privégebruik, waarmee het oppervlak aan (bedrijfs)bijgebouwen komt op 255 m².

De familie Van der Ende is in de nabije toekomst voornemens om de bestaande bedrijfswoning uit te breiden tot een inhoud van maximaal 800 m³. De gemeente Neerijnen heeft in een eerder stadium reeds toestemming verleend voor de voorgenomen uitbreiding. Op basis van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Neerijnen (momenteel in voorbereiding), zal het in de toekomst mogelijk zijn om bedrijfswoningen op te richten met een maximale inhoud van 800 m³, waarmee de aan te vragen uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning mogelijk wordt.

Naast de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfswoning zal tevens een hogere nok- en goothoogte worden opgenomen voor de bedrijfswoning om de hooiberguitbreiding van de bedrijfswoning mogelijk te maken. In overleg met de gemeente is reeds vastgesteld dat het mogelijk is om dit (onderbouwd) mee te laten liften bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Neerijnen.

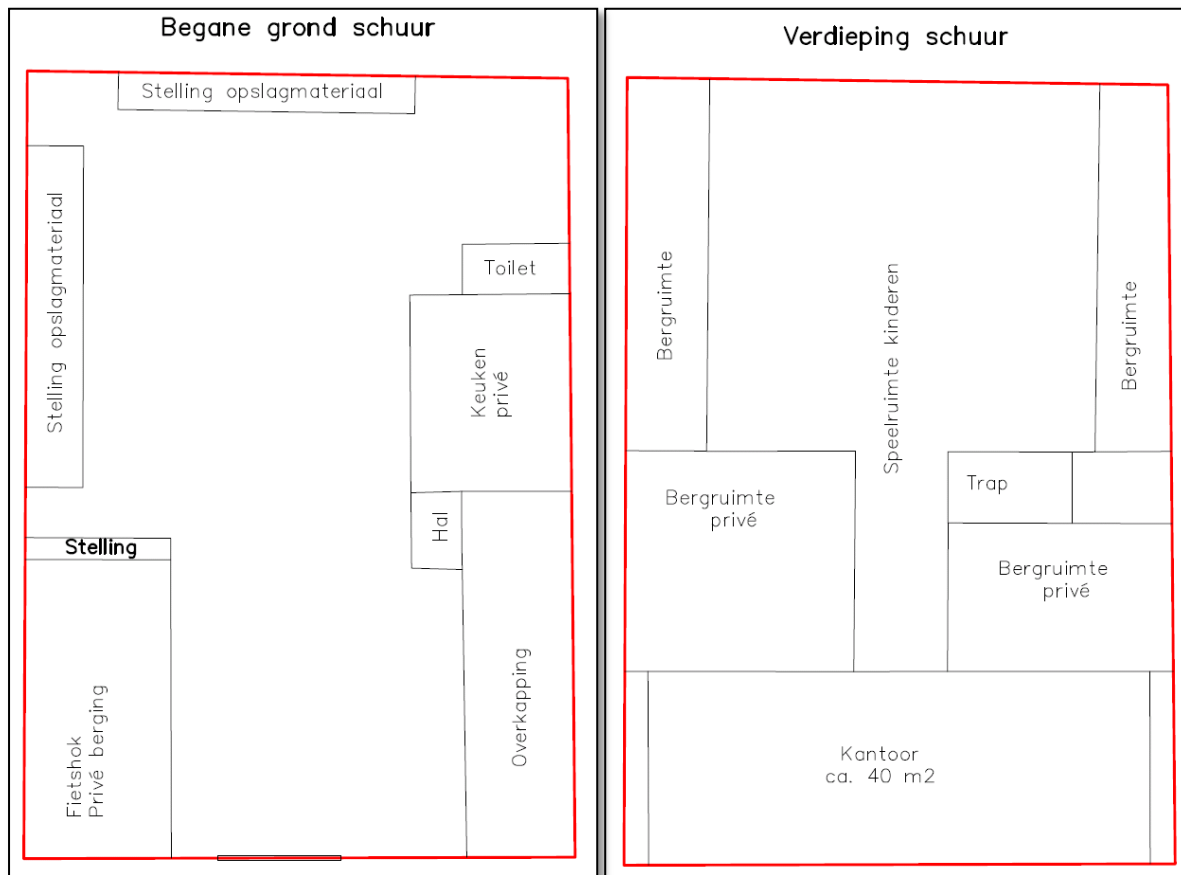
Voor het bedrijfsmatige deel binnen de bestemming bedrijf (zijnde stucadoorsbedrijf) is een bestaande maat van 200 m² opgenomen. Binnen de regels kan hier middels afwijking (gezien het feit dat dit lager is dan 500 m²) nog met maximaal 40% worden uitgebreid, hetgeen betekent een uitbreiding tot maximaal 280 m². Hiervoor geldt een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en maximaal 11 meter.

Bij de bedrijfswoning kan binnen de bestemming tot 100 m² aan aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 3 meter en 5 meter. Daarnaast mag de bedrijfswoning als hoofdgebouw tot 800 m³ worden uitgebreid. Hierbij is een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter van toepassing. De bestemming regelt het bovenstaande generiek voor alle bedrijfsbestemmingen als acceptabele uitbreidingsruimte voor de komende tien jaar. Betreffende regeling geeft op de planlocatie Steenweg 72 voldoende ruimte voor het gewenste gebruik en bebouwing in de toekomst.

Aangezien er sprake is van een stucadoorsbedrijf en verwacht mag worden dat de werkzaamheden grotendeels worden uitgevoerd op projectlocaties, gelegen buiten de planlocatie, zullen de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie met name kantoorwerkzaamheden (planning, administratie, voorraadbeheer, etc.) en opslag betreffen. Desgevraagd heeft de initiatiefnemer een overzicht opgesteld van het materiaal en materieel dat op de planlocatie wordt opgeslagen ten behoeve van de bedrijfsvoering. Dit overzicht is hieronder weergegeven.

<i>Soort</i>	<i>Materiaal</i>
Verbruiksartikelen	Gips Diverse cement-kalk gebonden materialen Hoekprofielen Spachtelputz Hechtmiddelen
Materieel	Aanhanger Rolsteigers

Afbeelding 3 Situatietekening gebruik schuur



Optioneel is het mogelijk om gebruik te maken van de, via een artikel 19 wijziging, bestemmingswijziging naar een woonbestemming van het perceel, waarbij aanvullend wordt toegestaan een aan huis gebonden beroep. Doordat de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd op projectlocaties, en op de planlocatie slechts sprake is van kantoorwerkzaamheden en kleine opslag van materieel en materiaal, is dit in overleg met de gemeente Neerijnen te overwegen.

Een aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning t.b.v. de uitbreiding van de bedrijfswoning zal bij de gemeente Neerijnen worden ingediend zodra het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Neerijnen' ter inzage ligt. De gemeente Neerijnen heeft namelijk de mogelijkheid om de omgevingsvergunning (bouw) te verlenen vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Gezien de kleinschalige omvang van de ontwikkelingen op de planlocatie, kan ervan uitgegaan worden dat er vanuit Nota Ruimte geen relevante regelgeving van invloed is op de voorgenomen ontwikkelingen. Een nadere beschrijving van de Nota Ruimte is daarom niet opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Provincie Gelderland

Op 29 juni 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland het “Streekplan Gelderland 2005” vastgesteld. Hierin is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. Het ruimtelijk beleid richt zich op de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur welke gevormd wordt door het groenblauwe raamwerk (natuur, water, landschap) en het rode raamwerk (wonen, werken, vervoer). In het groenblauwe raamwerk ligt het accent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden, in het rode raamwerk op het ontwikkelingsbeleid van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelt. De gebieden die niet zijn ingedeeld in het groenblauwe of rode raamwerk, worden aangemerkt als multifunctioneel gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Op de Beleidskaart Ruimtelijke structuur is de planlocatie gelegen binnen het ‘multifunctioneel gebied’, meer specifiek binnen het ‘multifunctioneel platteland’. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

In paragraaf 2.3 van het Streekplan Gelderland 2005 zijn de bepalingen opgenomen voor ‘Functieverandering van gebouwen in het buitengebied’. 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.

In paragraaf 2.3.3 (Algemene voorwaarden) en 2.3.5 (Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties) zijn de voorwaarden opgenomen voor het wijzigen van de functie van voormalige agrarische gebouwen naar een niet-agrarische werkfunctie. Vanuit de genoemde paragrafen zijn de volgende voorwaarden op de planlocatie van toepassing:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.
- geen detailhandel mogelijk (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten).
- er treedt geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking op.
- buitenopslag is niet toegestaan.
- vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Vanuit het Streekplan Gelderland 2005 is er, gezien de ligging in het multifunctioneel gebied, geen expliciete provinciale sturing van toepassing op de ontwikkelingen op de planlocatie. De voorgenoemde ontwikkelingen passen daarbij binnen de voorwaarden voor functieverandering, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.3 en 2.3.5 van het Streekplan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regio Rivierenland: Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Regio Rivierenland - een samenwerkingsverband van Betuwe en Bommelerwaard - wil zich samen met de regiogemeenten inzetten om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Om dit te bereiken heeft Regio Rivierenland beleid opgesteld omtrent het hergebruiken en saneren van vrijgekomen agrarische bebouwing. Doel van dit beleid is om waardevolle agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere functies en landschapsontsierende bebouwing te saneren. De uitvoering van het beleid en het verlenen van medewerking aan concrete initiatieven ligt bij de individuele gemeenten.

De gemeente Neerijnen heeft dit beleid overgenomen in de 'Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied' (september 2009).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' en de herziening van 2007 van de gemeente Neerijnen, respectievelijk goedgekeurd door de raad op 28 maart 2002 en 30 november 2006. Op het perceel aan de Steenweg 72 zijn de bestemmingen Agrarisch gebied -A- en Agrarische bedrijfsdoeleinden van toepassing. In onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven in het blauwe kader. Op de planlocatie is een agrarisch bouwblok gelegen.

Op 11 februari 2010 is het bestemmingsplan 'Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2009' vastgesteld.

Afbeelding 4 Uitsnede geldend bestemmingsplan



2.4.3 Welstand

In de ‘Welstandsnota gemeente Neerijnen juni 2004’ worden in § 4.11 ‘Buitengebied - bebouwingsthema Agrarische bebouwingslinten’ de welstandscriteria opgesteld die gelden voor bebouwing aan de Steenweg.

Algemeen

Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor. Kenmerkend voor de agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. De meeste agrarische bebouwingslinten zijn uitlopers van de bebouwde kommen van de dorpskernen van de gemeente Neerijnen. Oorspronkelijk betrof 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. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

Bebouwingsbeeld

De bebouwingslinten bestaan uit losjes gegroepede (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in stedelijk gebied, maar niet zo groot dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan.

De agrarisch complexen in de gemeente Neerijnen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, vooral langhuizen, krukboerderijen, T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang. Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen.

2.4.4 VAB beleid

De gemeente Neerijnen heeft beleid opgesteld ten aanzien van ‘Vrijkomende agrarische bebouwing’ (VAB) in de ‘Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied’, vastgesteld door de raad op 11 februari 2010. In hoofdstuk 4.4 ‘Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied’ worden de uitgangspunten voor functieverandering verwoord. Naast sanering van VAB wil de gemeente onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om VAB te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Waar gesproken wordt over functieverandering naar werken, wordt bedoeld op volledige functieverandering (van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). De gemeente wil onder voorwaarden bedrijvigheid toestaan die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Hergebruik dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- Vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen.
- Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag onder de voorwaarden door alle soorten bedrijvigheid volledig worden hergebruikt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- De nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.
- De nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

VAB's kunnen gebruikt worden voor een aantal typen bedrijven, waaronder niet agrarische bedrijven, recreatie en zorg. Om te waarborgen dat de bedrijven qua karakter en uitstraling passen in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. Overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Voor 'overige bedrijven', waaronder het stucadoorsbedrijf van de familie Van der Ende valt, is een maximum oppervlakte van 500 m² van toepassing.

2.4.5 Conclusie

Vanuit het Rijks-, Provinciaal- en Regionaal beleid zijn er geen specifieke eisen voor de bestemmingsplanherziening voor de planlocatie Steenweg 72 te Waardenburg. Het gemeentelijke beleid (vigerend bestemmingsplan, VAB beleid) is, mede gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingen, leidend.

Vanuit het vigerend bestemmingsplan is het college van B&W bevoegd om, onder voorwaarden, de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden te wijzigen in een bestemming Niet-Agrarische bedrijfsdoeleinden. In het VAB beleid is opgenomen welke voorwaarden hiervoor gelden. De bestaande situatie op de planlocatie past binnen de voorwaarden van hergebruik van de bestaande bebouwing voor de functie 'Stucadoorsbedrijf'. Ook wordt ruimschoots voldaan aan het maximale oppervlak voor het bedrijf (500 m²).

De overtollige gebouwen zijn reeds gesloopt, waarbij er complete nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Bij de nieuwbouw is er gezocht naar mogelijkheden om op karakteristieke wijze terug te bouwen, met aandacht voor de cultuurhistorie. Er is op de planlocatie een ensemble van gebouwen ontstaan die passen op een erf. Daarmee is er legale bebouwing aanwezig, waarbij een gedeelte van de schuur voor opslag wordt gebruikt. De nieuwbouw (vanaf 1997) kan, ondanks dat ze relatief nieuw zijn, als ensemble als karakteristiek worden beschouwd (boerderij met bijgebouw) zoals in het buitengebied in deze streek hoort.

De voorwaarden dat er geen grote verkeersaantrekkende werking mag uitgaan van de nieuwe functie en er geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaakt mag worden, worden verderop in deze Ruimtelijke onderbouwing getoetst.

3 Milieutechnische en ruimtelijke aspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt alle relevante milieutechnische en ruimtelijke informatie over de planlocatie besproken. Aan bod komen aspecten als bodem, geluid, externe veiligheid en flora & fauna.

3.2 Bodem

Voor zover bekend zijn er op de planlocatie in het (recente) verleden geen verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd. Gezien het historisch en huidig gebruik van de planlocatie (geen bodembedreigende activiteiten) kan de planlocatie worden gezien als onverdacht ten aanzien van voorkomen van verontreinigingen in de bodem die de voorgenomen ontwikkelingen zouden kunnen belemmeren.

Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.

3.3 Geluid

3.3.1 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor de akoestische situatie op de planlocatie is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidsgevoelige bebouwing.

Aangezien de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op de planlocatie geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing (bijvoorbeeld woningen) mogelijk maakt, en daarnaast er geen sprake is van (vervangende) nieuwbouw op de planlocatie, wordt akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de Steenweg op de planlocatie niet noodzakelijk geacht.

3.3.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn enkele woningen gelegen, die mogelijk worden blootgesteld aan geluidsemissie als gevolg van de bedrijfsvoering van het stucadoorsbedrijf. De bedrijfswoning op de locatie Steenweg 74 is de woning die het dichtst is gelegen bij de planlocatie, en derhalve als eerste mogelijk hinder zal ondervinden van de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie.

De activiteiten die plaatsvinden op de planlocatie Steenweg 72 in het kader van de bedrijfsvoering beperken zich tot het opslaan van materiaal en materieel, waarbij beperkt verkeersbewegingen optreden. De overige werkzaamheden t.b.v. de bedrijfsvoering worden uitgevoerd op de projectlocaties, en hebben derhalve geen invloed op de akoestische situatie op de planlocatie. Er is geen sprake van een werkplaats o.i.d. waar activiteiten worden uitgevoerd die geluidsemissie met zich meebrengen.

Op verzoek heeft de initiatiefnemer inzicht gegeven in de verkeersbewegingen die als gevolg van de activiteiten op de planlocatie (zowel privé als bedrijfsactiviteiten) plaatsvinden van en naar de planlocatie:

<i>Soort</i>	<i>Aantal bewegingen</i>
Privé bewegingen (personenwagen)	20 verkeersbewegingen ¹ per dag
Zakelijke bewegingen (personenwagen)	8 verkeersbewegingen per dag (5 dagen per week) (geen stalling bedrijfswagens op planlocatie)
Zakelijke bewegingen (vrachtverkeer)	2 verkeersbewegingen per week (incl. vuilniswagen bedrijfscontainer)

Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen per dag dat de bedrijfsvoering van het stucadoorsbedrijf oplevert, alsmede de afwezigheid van overige activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering die geluidsemissie veroorzaken, kan worden gesteld dat de activiteiten op de planlocatie geen geluidshinder voor de omliggende woningen zal opleveren. Daarnaast is de dichtstbij gelegen woning (Steenweg 74) een bedrijfswoning, waarbij te verwachten valt dat deze ook enige geluidshinder zal ondervinden van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Steenweg 74 zelf. De beperkte geluidshinder afkomstig van de verkeersbewegingen van en naar de planlocatie Steenweg 72 zullen geen aanvullende hinder opleveren.

Akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden opgenomen in het huidige drukke verkeersbeeld over de provinciale weg Steenweg.

¹ Eén vervoersmiddel dat de planlocatie bezoekt, veroorzaakt twee verkeersbewegingen (aankomst en vertrek, vice versa)

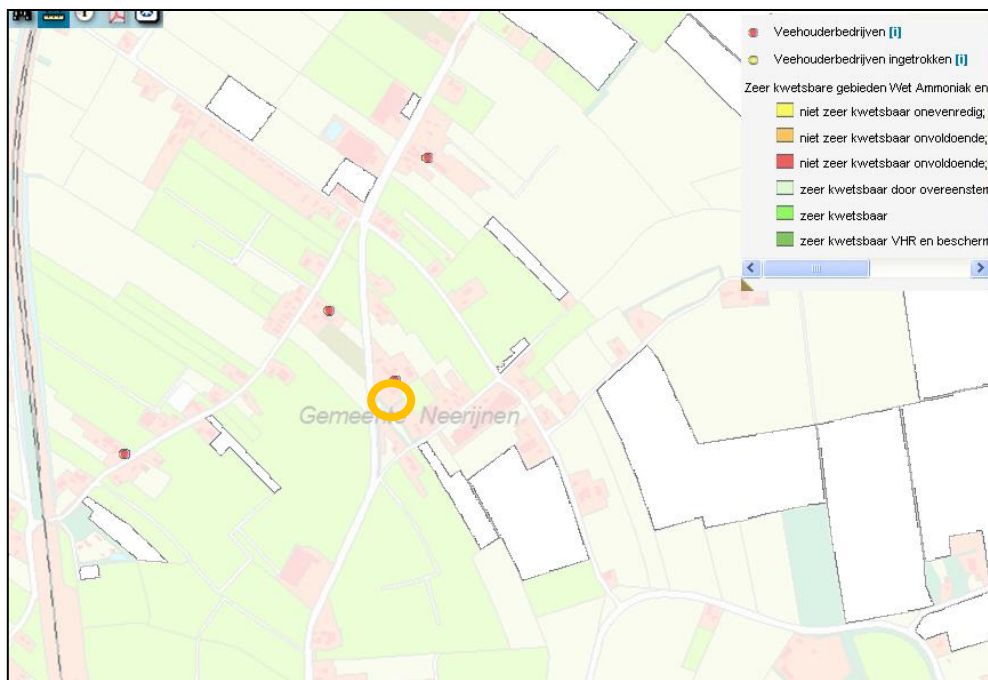
3.4 Geur

Er bevinden zich agrarische bedrijven in de omgeving van de planlocatie (zie onderstaande afbeelding). De dichtstbijgelegen locatie waarop een vergunning t.b.v. het in werking hebben van een agrarisch bedrijf is gelegen, is de locatie Steenweg 74. Inmiddels is echter duidelijk geworden dat het (opnieuw) opstarten van een agrarisch bedrijf op de locatie Steenweg 74 niet meer mogelijk is. De milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf op de Steenweg 74 is nog wel actueel, maar zal bij de aanpassing van de bestemming op de locatie Steenweg 74 ruimtelijk en qua gebruiksbeperking niet langer uitvoerbaar zijn.

Op de locatie Zandweg 60 is een agrarisch bedrijf aanwezig, welke in het bezit is van een vergunning voor het houden en fokken van (vlees)varkens met een vergunde geuremissie van 4.600 ou/s. De afstand van de locatie Zandweg 60 tot de planlocatie bedraagt ca. 140 meter.

De ontwikkelingen op de planlocatie houden geen realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in. De bebouwingssituatie op de planlocatie blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, waarmee kan worden geconcludeerd dat geuraspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op de planlocatie. Daarbij wordt het agrarisch bedrijf aan de Zandweg 60 in de huidige situatie reeds belemmerd door (bedrijfs)woningen die dichtbij het bedrijf gelegen zijn. De ontwikkelingen op de planlocatie Steenweg 72 leveren geen nieuwe belemmeringen op.

Afbeelding 6 Uitsnede kaart Landbouw en Stikstof (provincie Gelderland)



3.5 Externe veiligheid

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

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

Verder zijn in de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen richtinggevende uitspraken opgenomen over:

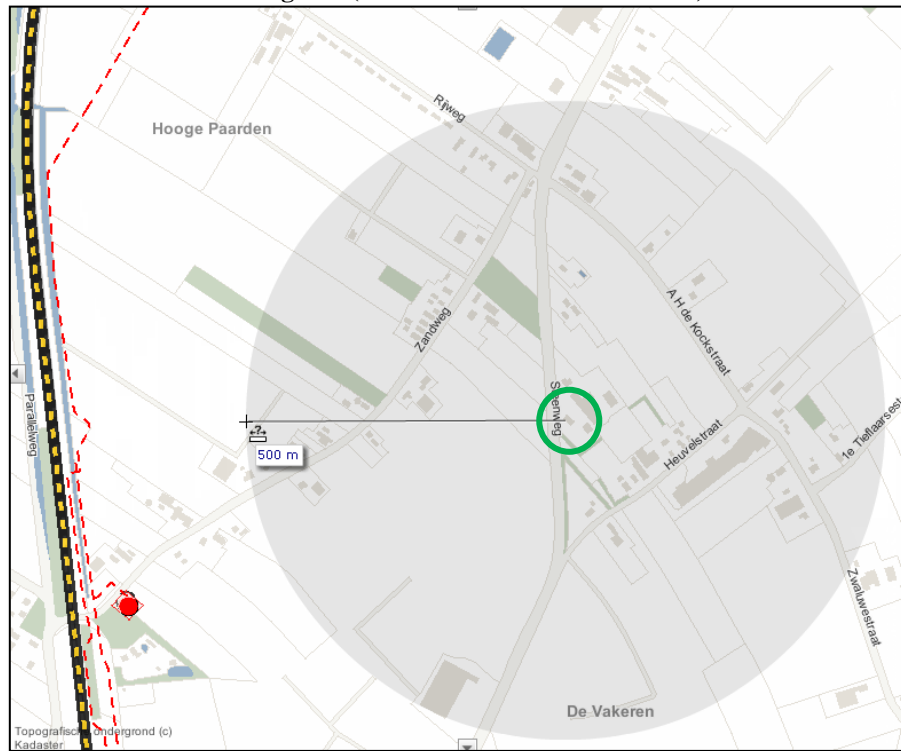
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicobronnen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

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied of de nieuwe bestemming niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting,
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen,
- de 200 meter zone vanaf een basisnetroute (de autosnelwegen A2 en A15, de Waal en de spoorlijnen Utrecht-Den Bosch en de Betuweroute),
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied, en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Afbeelding 7 Situatie externe veiligheid (bron: Risicokaart Gelderland)



3.6 Water

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

De ontwikkelingen op de planlocatie hebben geen toename van het verhard oppervlak op de locatie tot gevolg. Er zal geen uitbreiding van de terreinverharding en het bebouwd oppervlak plaatsvinden. Het Waterschap Rivierenland hanteert een ondergrens van 1.500 m² bij ruimtelijke ontwikkelingen, voordat compensatie van afwaterend oppervlak dient te worden gecreëerd door middel van het realiseren van oppervlaktewater. Aangezien er geen sprake is van toename van verhard oppervlak, is dit voor onderhavig plan niet van toepassing.

De ontwikkelingen op de planlocatie hebben geen toename van de hoeveelheid afvalwater tot gevolg. De huidige situatie t.a.v. de afvoer van afvalwater via de riolering en de capaciteit van de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie levert daardoor geen belemmering op voor de ontwikkelingen op de planlocatie. Ook beoogd het plan geen aanpassingen aan watergangen of overige oppervlaktewateren.

Er bestaan geen belemmeringen vanuit de wateraspecten voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het uitvoeren van een watertoets conform de standaard van het Waterschap Rivierenland wordt niet noodzakelijk geacht.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

In september 2008 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet is een uitvloeisel van het Europese Verdrag van Valetta (1992). Daarin is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In die wet is vastgelegd dat de initiatiefnemer van een bodemverstorende ingreep betaalt voor de zorg van het (eventueel) aanwezige erfgoed en dit ook verder regelt. In de wet is bepaald dat de afweging binnen de Wro-procedures moet plaatsvinden.

Op de planlocatie zijn, in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen, geen nieuwe bodemverstorende werkzaamheden voorzien. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek (bureau-onderzoek, verkennend booronderzoek) wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Ook worden eventueel aanwezige cultuur-historische aspecten niet verstoord.

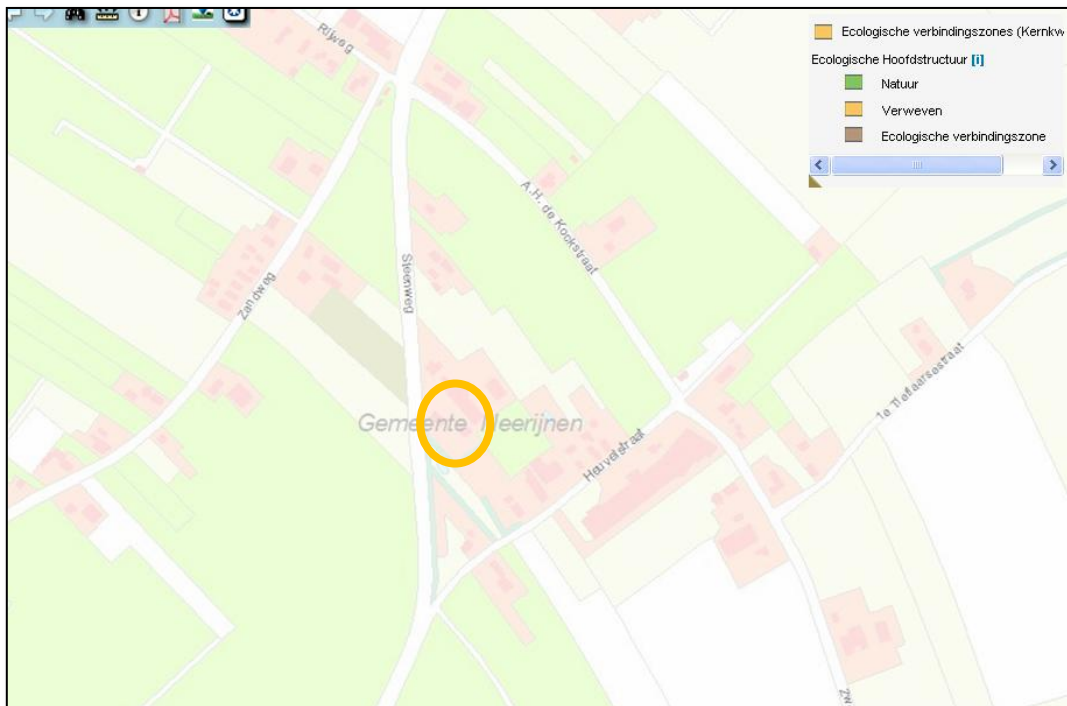
3.8 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke plannen dient te worden geïnventariseerd of door de geplande ontwikkeling schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en op welke wijze de eventuele schade beperkt of gecompenseerd kan worden.

Op de planlocatie zijn, in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen, geen activiteiten voorzien (slopen bebouwing, verwijderen bomen en/of planten) die een nadelige invloed kunnen hebben op de eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. De planlocatie maakt daarnaast geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit natuuraspecten geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen op de planlocatie. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Afbeelding 8 Uitsnede Atlas Gelderland (provincie Gelderland))



3.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM). Ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Een woonwijk van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen wordt als een klein project gezien en hoeft hierdoor niet te worden getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

Onderhavig plan is vanwege de omvang ruimschoots te beschouwen als een ‘klein project’, zodat een beoordeling van de luchtkwaliteit achterwege kan blijven. De bedrijfsactiviteiten in de nieuwe situatie hebben geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, editie 2009, opgesteld als handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. In de genoemde publicatie is een lijst met richtafstanden voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties opgenomen, die gebaseerd zijn op de ligging in een rustig woongebied. De VNG publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Er kan gefundeerd worden afgeweken van de in de publicatie genoemde richtafstanden, bijvoorbeeld op basis van de uitkomsten van gericht onderzoek.

In bijlage 1 van de VNG publicatie is de lijst met richtafstanden voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Een exact passende activiteit, die een juiste weergave geeft van de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie in de nieuwe situatie (opslag en kantoor t.b.v. een stucadoorsbedrijf), is echter niet opgenomen in de lijst met richtafstanden.

Wanneer uitgegaan wordt van de opslag van materiaal en materieel op de planlocatie, is de omschrijving “aannemersbedrijven met werkplaats (b.o. < 1.000 m²) onder kopje “Bouwnijverheid” enigszins passend. Hiervoor is een richtafstand van 30 meter van kracht (milieucategorie 2, op basis van het aspect geluid). Vanwege de ligging van de planlocatie in een gemengd gebied, kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd tot 10 meter.

Wanneer uitgegaan wordt van de kantoorwerkzaamheden (administratie, planning, voorraadbeheer), kan als meest passend voor de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie de activiteit “Overige zakelijke dienstverlening: kantoren” (SBI-2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82) worden gezien, waardoor er een maximale richtafstand van 10 meter van toepassing is (milieucategorie 1). Vanwege de ligging in een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 0 meter.

De omliggende woningen (exclusief de bedrijfswoning op de planlocatie) liggen allen buiten de genoemde richtafstand van 10 meter.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen, die in het kader van de omgekeerde milieuzonering in kaart worden gebracht. Op basis van de kaart ‘Bedrijven en bedrijventerreinen’ van de provincie Gelderland betreft het de volgende relevante bedrijven:

<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>	<i>SBI-2008</i>	<i>Richtafstand²</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
H. Slingeland	Steenweg 78	Algemene metaalbewerking	2562	50 meter	130 meter
Prinse Perspectief	Heuvelstraat 1	Reclamebureaus	7311	0 meter	100 meter
J.G. Verweij	Heuvelstraat 3	Goederenvervoer over de weg	4941	50 meter	100 meter
Body Clinic	Heuvelstraat 5	Sauna's, solaria, baden e.d.	9604	10 meter	150 meter

Vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

² Er is rekening gehouden met de ligging in een gemengd gebied, waarmee de richtafstand met één afstandsstep kan worden verlaagd.

3.11 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan op de planlocatie zal de ruimtelijke impact klein zijn. Er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 3.3.2) waardoor de verkeersintensiteit op de doorgaande weg Steenweg relevant zal toenemen. In de huidige situatie van de Steenweg (drukke provinciale weg) is de verkeersintensiteit reeds hoog, waardoor de geringe verkeersaantrekkende werking van het stucadoorsbedrijf zonder relevante toename zal kunnen worden opgenomen in het verkeersbeeld.

Er zal gebruik gemaakt worden van de bestaande toegangsweg voor ontsluiting van de planlocatie, direct op de provinciale weg Steenweg. Het realiseren van een tweede toegangsweg is niet gepland en niet noodzakelijk.

Het voorzien van parkeergelegenheid buiten de planlocatie is niet noodzakelijk. Op de planlocatie is voldoende gelegenheid om de behoefte aan parkeerruimte te ondervangen.

4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie betreft een particulier initiatief. De kosten voor de voorgenomen ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Kostenverhaal kan voor de initiatiefnemer beperkt blijven, omdat er geen sprake is van een concreet bopuwplan en de functieverandering kan meeliften in de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente.

4.2 Planschade

Aangezien er geen sprake is van het wijzigen en/of toevoegen van omvangrijke bebouwing aan de huidige situatie op de planlocatie, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een nadelige planologische mutatie. Planschade wordt derhalve niet verwacht.

Eventueel optredende planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe worden nadere afspraken gemaakt in een (nog op te stellen) planschade overeenkomst met de gemeente Neerijnen.

Naam van de berekening: Voorgrondbelasting op woning Steenweg 72

Gemaakt op: 14-03-2013 10:31:17

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Steenweg 74 Waardenburg

Berekende ruwheid: 0,20 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Steenweg 74	146 907	428 271	5,1	3,4	0,56	4,00	8 280

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	A	146 839	428 246	8,0	9,6
3	B	146 852	428 236	8,0	11,6
4	C	146 846	428 229	8,0	9,2
5	D	146 833	428 239	8,0	8,6
6	E	146 850	428 251	8,0	12,1
7	F	146 856	428 246	8,0	14,1

