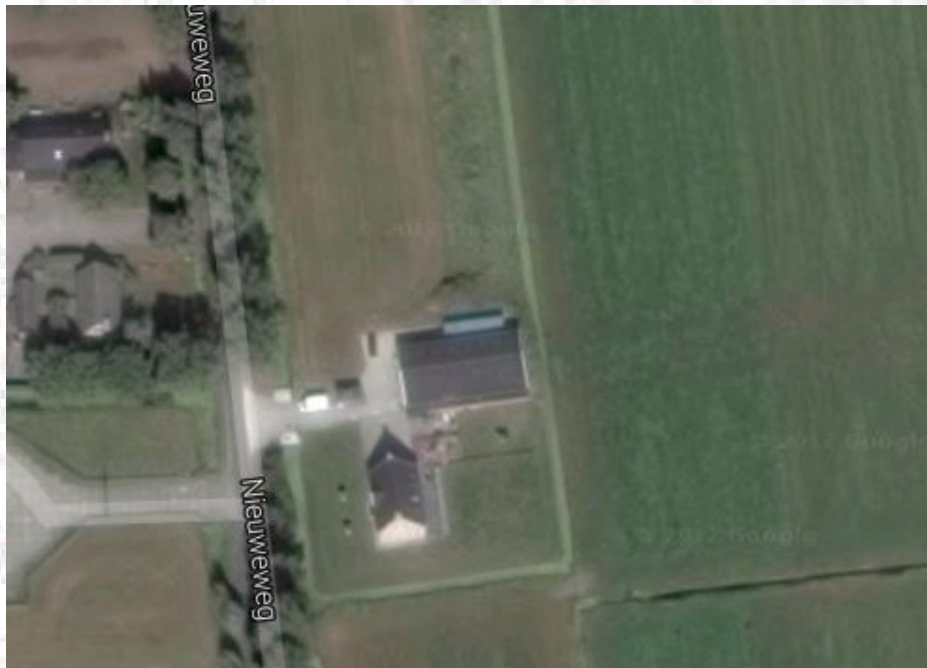


# Wijzigingsplan



## Nieuweweg 8 Gorinchem

april 2017

## Wijzigingsplan (Ruimtelijke Onderbouwing)

Opdrachtgever: ABC Scherm  
Nieuweweg 8  
4205 NJ Gorinchem  
E [info@abcscherm.nl](mailto:info@abcscherm.nl)



Opdrachtnemer: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.  
R. Versluis  
Energieweg 4a  
4231 DJ Meerkerk  
T 0183 - 351 000  
E [robert@hansrietveldagrarischadvies.nl](mailto:robert@hansrietveldagrarischadvies.nl)

Planstatus: ontwerp  
Datum: 25 april 2017



# Inhoud

## Toelichting

<b>1. Inleiding</b>	
1.1. Aanleiding	4
1.2. Doel	4
1.3. Begrenzing plangebied	4
1.4. Vigerend bestemmingsplan / moederplan	5
1.5. Leeswijzer	6
<b>2. Beleidskaders</b>	
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.3. Regionaal beleid	12
2.4. Gemeentelijk beleid	13
2.5. Conclusie	16
<b>3. Beschrijving van het project</b>	
3.1. Aanleiding	17
3.2. Beschrijving van het plangebied	19
3.3. Huidige situatie	19
3.4. Beschrijving van het project	20
<b>4. Planopzet: Sectorale aspecten</b>	
4.1. Algemeen	21
4.2. Ruimtelijke kwaliteitswaarborging/welstandsbeleid	21
4.3. Milieuzonering	21
4.4. Verkeerskundige aspecten	22
4.5. Water	23
4.6. Geluid	24
4.7. Luchtkwaliteit	26
4.8. Geurhinder	26
4.9. Bodem	27
4.10. Externe veiligheid	27
4.11. Kabels en leidingen	29
4.12. Ecologie	29
4.13. Archeologie	32
<b>5. Juridische planbeschrijving</b>	
5.1. Algemeen	34
<b>6. Uitvoerbaarheid en conclusie</b>	
6.1. Economische uitvoerbaarheid	35
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3. Afweging en conclusie	35

## BIJLAGE – Impressiebeelden situatie Nieuweweg 8 Gorinchem, vergund en beoogd

## BIJLAGE – verbeelding Nieuweweg 8 Gorinchem

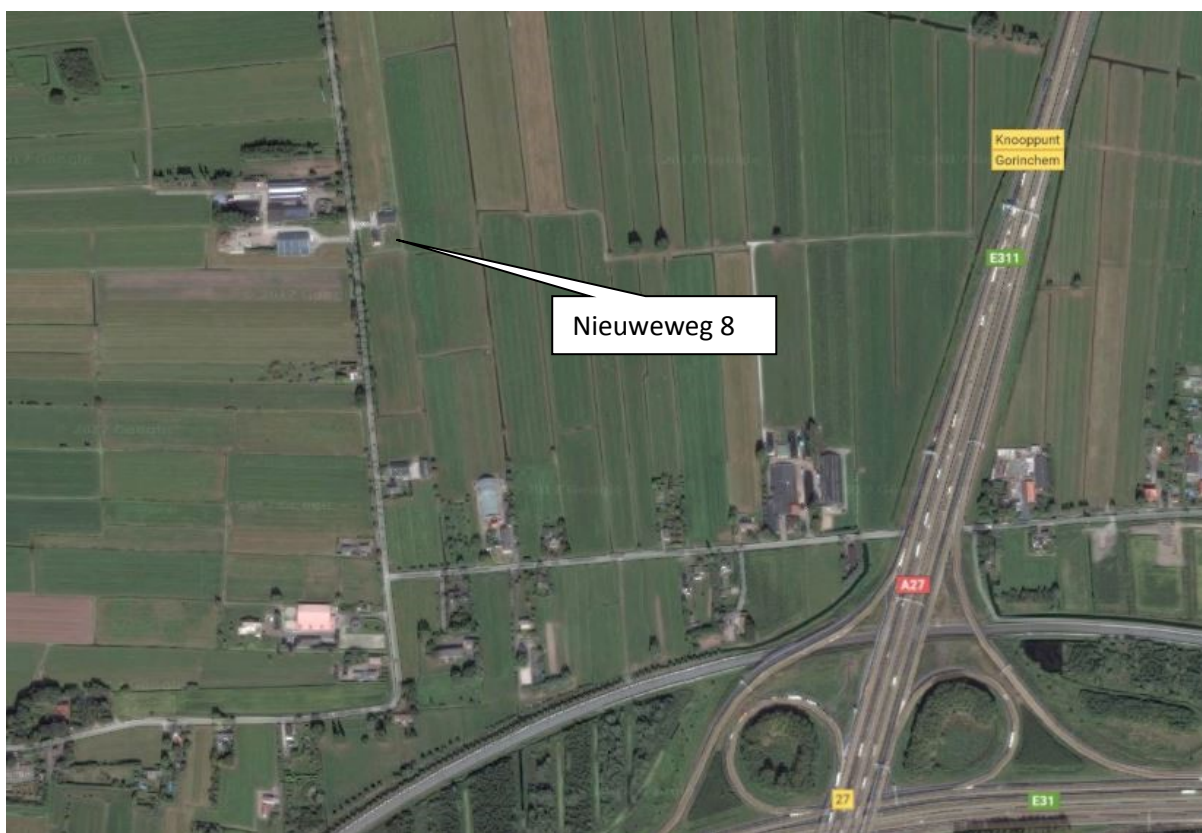
# 1. Inleiding

---

## 1.1. Aanleiding

Aan de locatie Nieuweweg 8 te Gorinchem staat de woning en een bedrijfsgebouw van de heer B.W. de Groot. De heer B.W. de Groot is mede-eigenaar van ABC Scherm, een bedrijf dat zich richt op in- en outdoor LED-scherm. Het betreffende aanwezige bedrijfsgebouw wordt met name gebruikt voor de opslag van de schermen en overig materiaal. De schermen worden bij opdrachtgevers geplaatst door ze projectmatig te verhuren of te verkopen.

Gezien de stabiele groei van het bedrijf is het wenselijk dat de situatie ruimtelijk wordt toegespitst op het gebruik. Daarbij is het nodig dat een nieuw bedrijfsgebouw wordt opgericht en de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'.



*Locatie Nieuweweg 8 te Gorinchem*

## 1.2. Doel

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarmee uitvoering kan worden gegeven aan het voornemen om de beoogde bedrijfsfunctie op het perceel te formaliseren en uit te breiden.

## 1.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Nieuweweg 6 – 8 te Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie G, nummers 245 en 246 (woning) en volgt binnen dit perceel het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.



*Begrenzing plangebied, uitsnede uit voorontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Gorinchem'*

#### **1.4. Vigerend bestemmingsplan / moederplan**

Het plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Gorinchem, zoals dit werd vastgesteld door de raad van deze gemeente Gorinchem in 2006. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden - openheid van het landschap en verkavelingspatroon'. Daarnaast rust op het perceel de aanduiding 'grondgebruik als kwekerij toegestaan'. Het feitelijke gebruik als de beoogde uitbreiding zijn in strijd hiermee.

Het bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid om voormalige agrarische bedrijven om te zetten naar bedrijven in de categorie 1 en 2 onder een aantal voorwaarden.

## 1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente, een en ander in relatie tot het voorliggende plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het project ten aanzien van het huidige en beoogde toekomstige gebruik. Toetsing aan sectorale aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt, de relatie van dit plan binnen het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied' vermeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens wordt in dit hoofdstuk een afweging gemaakt en een conclusie getrokken.

## 2. Beleidskaders

---

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor onderhavig plan relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

Belangrijk is dat onder de Wet Ruimtelijke Ordening, een onderscheid gemaakt wordt tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt geformuleerd in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in verordeningen en bestemmingsplannen.

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Relevant beleidsdocument op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat dat het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar en veilig leefklimaat. Een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in toenemende mate nadruk komt op het stimuleren van groei en beweging. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. In de structuurvisie legt het kabinet verantwoordelijkheden en bevoegdheden uitdrukkelijk neer bij lagere overheden. Hiermee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast worden (boven) lokale afstemmingen en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale regimes.

De omgeving van Nieuweweg 8 maakt onderdeel uit van het zuidelijk deel van Het Groene Hart, de Alblasserwaard. Kenmerkende gebiedskwaliteiten binnen het gebied dienen behouden en versterkt te worden. De uitwerking hiervan laat het Rijk echter over aan de provincie en gemeente. Onder verwijzing naar de hierna opgenomen paragrafen met provinciaal en gemeentelijk beleid, kan het Rijksbeleid hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

Als structuurvisie is het document zelfbindend voor het Rijk. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld.

#### 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Ook met betrekking tot het Barro kan geconcludeerd worden dat Rijksbelangen waar nodig doorvertaald zijn naar provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

## 2.2. Provinciaal beleid

### 2.2.1. Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. In de visie staan de volgende drie belangrijke ruimtelijke thema's centraal:

1. Mobiliteit en bebouwde ruimte;
2. Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
3. Water, bodem en energie.

De provincie stuurt bij deze thema's op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

#### 1. *Inpassing*

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

#### 2. *Aanpassing*

Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

#### 3. *Transformatie*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een



nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat

### 2.2.2. Provinciale verordening

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in het Bro en de SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins,
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
  - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is; en
  - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling van een bestaand bedrijf op een locatie in het buitengebied van Gorinchem. In toenemende mate bemerkt het bedrijf de vraag als een toeleverende dienst aan bedrijven in de regio. Hier wordt een economische bijdrage geleverd aan de regio. De ontwikkeling ter plaatse voorziet niet in meer bebouwing dan destijds werd vergund. Zie

hiervoor ook de beschrijving onder 3.1 in dit wijzigingsplan. In dat kader betreft de ontwikkeling een benutting van de bestaande bedrijfsomvang.

#### *Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)*

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1).

De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen.

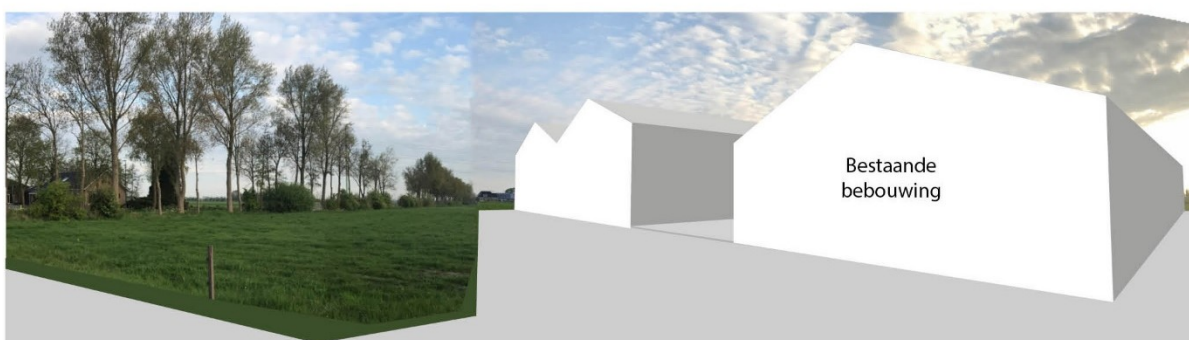
- a) Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
  - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen)
  - b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
  - c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Het plan voldoet aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit, zoals blijkt uit de navolgende toetsing.

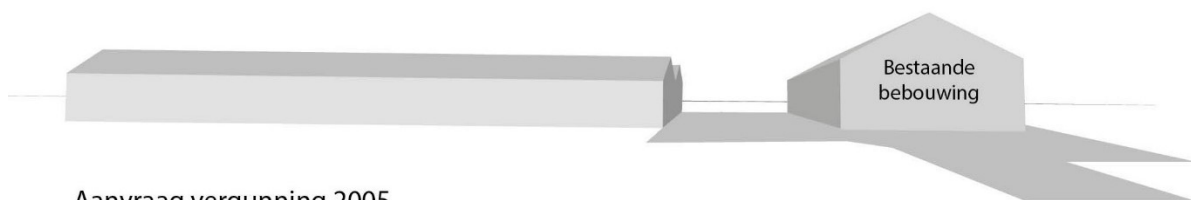
Op het perceel aan de Nieuweweg is naast de huidige bedrijfsbebouwing in 2005 een zogenaamde teeltkas vergund, welke ten dienste van de bedrijfsvoering zou worden ingezet. De teeltkas zou een omvang hebben van 950,40 m<sup>2</sup>. Door omstandigheden is de oprichting van deze teeltkas nooit tot uitvoering gekomen. De nu voorgestane ontwikkeling betreft het oprichten van een bedrijfsgebouw dat aansluit bij de bestaande bedrijfsbebouwing en niet groter is dan de teeltkas die destijds is vergund. De omvang is dusdanig dat dit past binnen de aard en schaal van het gebied, daar waar meerdere bestemmingen (agraris, bedrijf, wonen) door elkaar zijn gelegen. Bij de uitvoering van het bedrijfsgebouw zal aansluiting worden gevonden bij de bestaande bebouwing als ook bij de omgeving. Zo zal de locatie worden voorzien van de nodige groene aanplant. Om een indruk te geven van de zowel de situatie zoals die destijds vergunde is met de teeltkas en het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw zijn enkele impressies hieronder weergegeven.



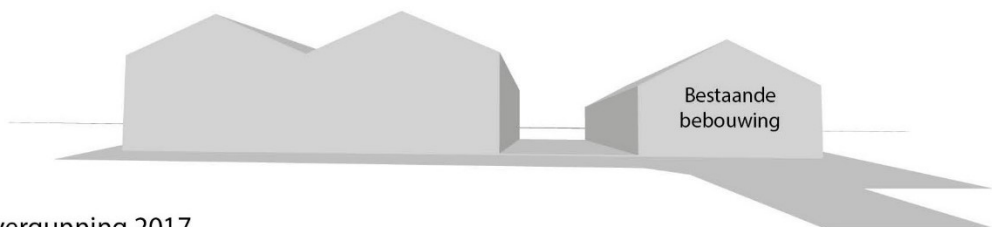
Aanvraag vergunning 2005



Aanvraag vergunning 2017



Aanvraag vergunning 2005



Aanvraag vergunning 2017

*Impressiebeelden situatie Nieuweweg 8 Gorinchem, vergund en beoogd*

### **2.2.3. Programma Ruimte**

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Relevante onderdelen zijn getoetst bij de verordening ruimte.

### **2.2.4. Programma Mobiliteit**

De bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030. Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit uit de Visie ruimte en mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit heeft de provincie de volgende drie strategische doelen:

- a) op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken;
- b) verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit;
- c) beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Relevante onderdelen zijn getoetst bij de verordening ruimte.

## **2.3. Regionaal beleid**

### **2.3.1. Visie 2030 Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden**

Medio 2012 hebben alle acht gemeenteraden van deze regio de hoofdlijnen van de Visie 2030 vastgesteld. De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een regio waar een balans is gevonden tussen nieuwe dynamiek en de kwaliteit van de samenleving; een duurzame regio.

In 2030 vormt de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een sterke regio, in zichzelf en in relatie met haar omgeving. Uitgangspunt is de leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot. De lokale gemeenschap wordt in staat gesteld zelf inhoud te geven aan die leefbaarheid; de overheid is faciliterend, benut de kracht van mens en landschap en geeft ruimte aan initiatieven. De overheid is zo georganiseerd dat beleidsmatig gesproken kan worden van één Alblasserwaard-Vijfheerenlanden terwijl de uitvoering “kernachtig” is. Dienstverlening is regionaal georganiseerd en wordt kleinschalig aangeboden.

De regio neemt deel aan, en speelt in op, de economische ontwikkelingen: mondiaal, nationaal en meer specifiek in de Zuidvleugel. In 2030 is de regio een kenniscentrum van duurzaamheid en innovatie op terrein van met name de agrarische, toeristische en maritieme sector. De regio geeft hiermee een antwoord op trends in de samenleving, waaronder de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling (o.a. ontgroening en vergrijzing) en de veranderingen in de arbeidsmarkt.

## 2.4. Gemeentelijk beleid

### 2.4.1. Structuurvisie 2015 (2009)

Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Gorinchem aan derden.

Op het niveau van de Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is een regionaal economische visie geschreven ("Vernieuwend Vakmanschap"), als onderlegger voor de regionale structuurvisie. Deze regionaal economische visie zet – in afstemming met de provincie - in op de maakindustrie als speerpunt voor de economische ontwikkeling. Hierbij wordt bedoeld op de innovatieve maakindustrie: hoogwaardig technologische bedrijvigheid als bij JeWe, Merford, Damen Shipyards en Attema. In het verlengde hiervan zijn van belang een veelheid aan toeleverende diensten (technisch, handel en transport), de agrarische sector (als drager van het groen/blauwe karakter van het gebied) en de toeristisch recreatieve sector welke sterk in ontwikkeling is.

Een andere belangrijke doelstelling uit de regiovisie is het benutten van vrijkomende gebouwen in kernen en in het buitengebied voor kleinschalige bedrijfshuisvesting en opvang behoefte kantoorruimte.

In onderhavig geval mag de beoogde functie beschouwd worden als een toeleverende dienst, passend binnen de visie en aansluitend bij de doelstellingen voor de regio.

### 2.4.2. Bestemmingsplan "Buitengebied Gorinchem".

Het plangebied is gelegen in het Buitengebied van Gorinchem uit 2006. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden - openheid van het landschap en verkavelingspatroon'. Daarnaast rust op het perceel de aanduiding 'grondgebruik als kwekerij toegestaan'.

Artikel 25 van dit bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om voormalige agrarische bedrijven om te zetten naar bedrijven in de categorie 1 en 2 onder een aantal voorwaarden.

#### *Artikel 25*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikel 4 (Agrarisch gebied met landschapswaarden) geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd.

Te wijzigen in bestemming:

Bedrijven: die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- e. binnen het te verwijderen bouwvlak wordt een aaneengesloten deel of het geheel van de oppervlakte van de gronden aangewezen als "Bedrijven" en behouden de overige gronden de betreffende agrarische bestemming;

- f. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- g. het bepaalde in artikel 10 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;
- h. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
- i. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt en evenmin mogen daardoor in milieu hygiënisch opzicht blijvend minder gunstige gevolgen voor nabij gelegen woningen ontstaan;
- j. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
- k. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
- l. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens detailhandel in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;
- m. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden;
- n. de bepaling onder d. = het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot;

*Ad e*

Het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied wordt geheel aangewezen als bestemming 'Bedrijf'. Overige omliggende gronden behouden de agrarische bestemming.

*Ad f*

De oppervlakte van het perceel wordt niet vergroot

*Ad g*

Het bepaalde in art. 10 – Bedrijven- (dan wel 'Bedrijf') is van toepassing. Het bedrijf valt in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

*Ad h*

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten en voorzieningen de agrarische functie van aangrenzende percelen niet belemmerd.

*Ad i*

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landschap, het natuurlijk milieu van de omgeving. Evenmin heeft de ontwikkeling in milieu hygiënisch opzicht geen effect voor nabij gelegen woningen. De wijziging van de bestemming en de beoogde realisatie van een bedrijfsgebouw is door de heer B.W. de Groot afgestemd met de bewoners van de aangrenzende woningen.

*Ad j*

De bestaande bebouwing zal ongewijzigd blijven. De in het verleden vergunde teeltkas zal niet in die vorm worden opgericht. Een beoogd nieuw bedrijfsgebouw zal kleiner zijn en voor wat betreft de afmetingen passend binnen de bouwvoorschriften van de betreffende bestemming.

*Ad k*

De bedrijfsactiviteiten zullen geen opslag van goederen in de open lucht met zich meebrengen.

*Ad l*

De bedrijfsactiviteiten voorzien niet in detailhandel.

*Ad m*

In relatie tot het agrarisch gebruik zullen er geen onevenredig grotere verkeersbewegingen plaats vinden. Op het perceel zal de mogelijkheid worden gecreëerd om te parkeren op eigen terrein.

*Ad n*

Het perceel beschikt over één bedrijfswoning. Dit aantal zal niet worden vergroot.

*Conclusie*

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

**2.4.3. Voorontwerp Bestemmingsplan “Buitengebied Gorinchem”.**

Begin 2014 heeft voor het Buitengebied een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Momenteel wordt gewerkt aan de volgende fase. Het onderhavige plan kan meelopen met ontwerpfase van het bestemmingsplan Buitengebied Gorinchem in het tweede kwartaal van 2017.



*Uitsnede uit voorontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Gorinchem'*

Het voornemen, de wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming blijft binnen de kaders van het bestemmingsplan en het huidige toegewezen bouwvlak.

## **2.5. Conclusie**

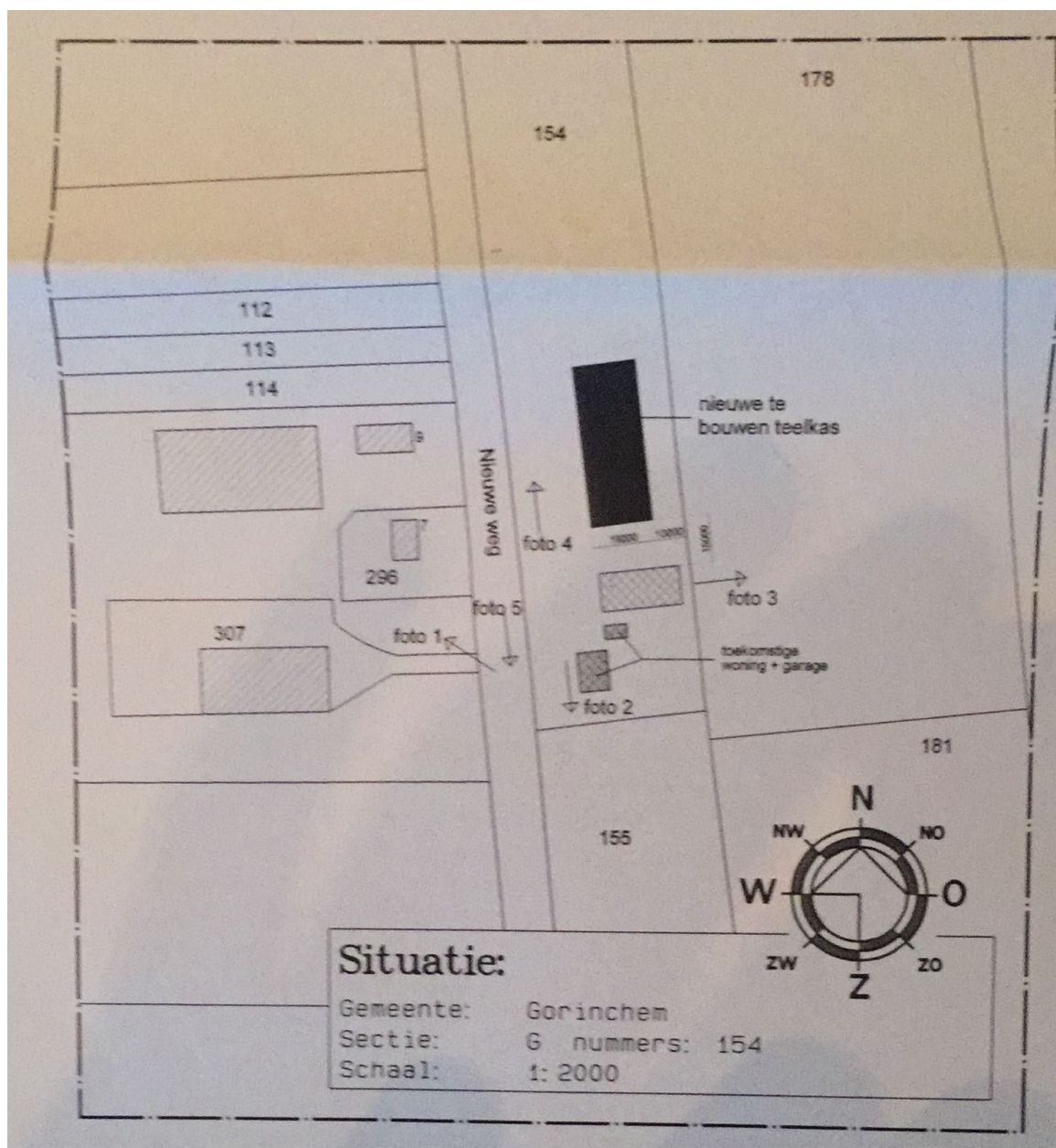
Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Ten aanzien van het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente vertoont bovenstaande ontwikkeling geen strijdigheid, die de uitvoering in de weg zou staan.



# 3. Beschrijving van het project

## 3.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Nieuweweg 6 en 8 te Gorinchem staat een (bedrijfs-) woning met een (voormalig agrarisch) bedrijfsgebouw. Op het perceel rust een agrarische bestemming en is een agrarisch bouwvlak toegekend. Specifiek betreft de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden openheid van het landschap en verkavelingspatroon' met een aanduiding 'grondgebruik als kwekerij toegestaan'. Op de locatie werden door de heer de Groot sr. meerjarige snijplanten en sierheesters geteeld, waarvoor de nodige apparatuur aanwezig is en percelen grond waren ingericht. Ter uitbreiding van het bedrijf is er op 24 december 2005 een teeltkas vergund met een omvang van 950,40 m<sup>2</sup> (inhoud 3455,10 m<sup>3</sup>). Zie de onderstaande weergave voor de in 2005 vergunde situatie.



Situatie Nieuweweg 8 – vergund in 2005

Door omstandigheden is de oprichting van deze teeltkas nooit tot uitvoering gekomen. De zoon van de heer de Groot sr., de heer B.W. de Groot is op de bedrijfslocatie gaan wonen, maar door de recessie zijn uiteindelijk noodgedwongen andere keuzes gemaakt in de bedrijfsvoering. Dit heeft ertoe geleid dat het vergunde bedrijfsgebouw nooit is gerealiseerd en het huidige bedrijfsgebouw als opslag/ berging wordt gebruikt. Het betreft de berging en opslag voor het bedrijf van de heer B.W. de Groot en A.P. Grootendorst, ABC Scherm.

ABC Scherm is actief in de verhuur van voornamelijk (mobiele) outdoor en indoor LED schermen. Deze LED schermen worden projectmatig verhuurt/verkocht aan de zakelijke markt en in de evenementen branche. Deze inzet vindt plaats in een projectmatige aanpak.

Omdat de groei in de indoor ledscherm markt doorzet en er een sterke vraag komt naar het leveren van een totaal project /dienst oplossing wil ABC scherm groeien. Om de led schermen die worden geïmporteerd voor te bereiden, monteren en installeren is er extra bedrijfsruimte benodigd om deze grote schermen te kunnen aftesten. In de toekomst wil ABC scherm ook een magazijn met onderdelen en voorraad aantrekken om ook op het gebied van service en onderhoud te kunnen ondersteunen. Belangrijkste ontwikkeling is ondersteuning van de eindklant op software gebied. Door de groei van de werkzaamheden en diensten zal ook gewerkt moeten worden met meer personeel, vast in dienst of ingehuurd.

Gezien de stabiele groei van het bedrijf is het wenselijk dat de situatie ruimtelijk wordt toegespitst op het gebruik. De bestemming 'Agrarisch' zal moeten worden omgezet naar 'Bedrijf'. Deze bestemming wijziging voorziet dan in de mogelijkheid om de gewenste bedrijfsuitbreiding te realiseren. Destijds is op de locatie een bedrijfsgebouw van 950,40 m<sup>2</sup> vergund. De heer B.W. de Groot wil zich beperken tot een bedrijfsgebouw van maximaal 750 m<sup>2</sup>. De locatie zal worden voorzien van de nodige erfverharding en groen worden ingepast. Voor wat betreft de huidige omvang van het bouwvlak zal geen vergroting nodig zijn voor het initiatief van de heer B.W. de Groot.

Onderhavig document vormt de onderbouwing voor de beoogde gebruikswijziging en de uitbreiding.

### 3.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noord-westen van Gorinchem en het knooppunt Gorinchem. De Nieuwegweg betreft de gemeentegrens tussen de gemeente Gorinchem en de gemeente Giessenlanden. Het plangebied betreft het perceel Nieuwegweg 6 – 8 te Gorinchem, kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie G, nummers 245 en 246 (woning). De regio kenmerkt zich door verschillende functies in het Buitengebied van Gorinchem, alsmede het buitengebied van de gemeente Giessenlanden. Door elkaar heen gelegen zijn de agrarische, bedrijfs- en woonbestemmingen.

### 3.3. Huidige situatie

Op het perceel bevinden zich een woning met garage en een (agrarisch) bedrijfsgebouw. De woning wordt bewoond door de heer B.W. de Groot. Het bedrijfsgebouw heeft een afmeting van 12,5 x 25,0 m. De bebouwing is bereikbaar via de nodige erfverharding. Omliggende gronden zijn ingericht als grasland. Tegenover het perceel liggen een agrarisch bedrijf en een loon- en verhuurbedrijf.



Schematische weergave van de huidige situatie

### 3.4. Beschrijving van het project

In de nieuwe situatie wordt het volgende beoogd:

- Een bouwvlak met een bedrijfsbestemming waarvan de omvang niet toeneemt ten opzichte van het huidige bouwvlak;
- Het bouwvlak moet het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw van ca. 750 m<sup>2</sup> mogelijk maken;
- Het perceel wordt voorzien van de nodige erfverharding;
- Het perceel wordt voorzien van de nodige groene aanplant t.b.v. aanpassing.

Voorgaande worden zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodanig dat efficiënt van de bedrijfsgebouwen gebruik kan worden gemaakt. ABC scherm zal de groei geleidelijk realiseren en hanteert in hoofdlijnen daarbij de volgende fasering:

Fase 1: ontwikkeling van de bestemming;

Fase 2: facilitaire benodigheden perceel (glasvezel aansluiting, inrichting tijdelijke kantoorruimte en inrichting voor het grotere materieelpark);

Fase 3: na de huisvesting en stabilisering van de huidige activiteiten zal de ontwikkeling en nieuwbouw plaatsvinden;

Fase 4: in gebruik name van nieuwe huisvesting, inrichting kantoorruimte, ontvangstruimte eindklant, montage- testruimte, vergroting opslagruimte voor verhuur materieel park;



Schematische weergave van de beoogde ontwikkeling

## 4. Planopzet: Sectorale aspecten

---

### 4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde bestemmingswijziging van perceel Nieuweweg 8 afgezet tegen relevante sectorale aspecten en daarbij behorende wetgeving en beleidsdocumenten.

### 4.2. Ruimtelijke kwaliteitswaarborging / Welstandsbeleid

Het buitengebied van Gorinchem is welstandsvrij. De betreffende aanpassing leidt derhalve wel tot een kwaliteitsverbetering in dat opzicht. Hiervoor is al aangegeven dat bij de uitvoering van het bedrijfsgebouw aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. In relatie tot de teeltkas die destijds is vergund zal nu een bedrijfsgebouw opgericht worden dat past in aard en omvang bij de locatie, de omgeving en de regio. De teeltkas was in dat opzicht een 'vreemd' object. Voor de impressiebeelden wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 onder 2, waar deze zijn toegevoegd.

Daarnaast is er nu aandacht voor de groene inpassingen en daarmee aansluiting bij het bestaande groen van de locatie en de omgeving. Dit aspect mag gelden voor de totale locatie, waarmee voor het gehele bedrijf een kwaliteitsverbetering wordt voorgestaan.

#### *Conclusie*

In het onderhavige geval wordt een bestemmingswijziging beoogd in een overwegend agrarisch gebied. Een bouwvlak geeft de mogelijkheid tot erfbebouwing. Ondanks dat de Welstandsnota Gorinchem 2013 geen voorwaarden of criteria geeft voor deze ontwikkeling zal de locatie zoveel mogelijk worden ingepast in het gebied, voor wat betreft de bebouwing alsmede de aanplant van het nodige groen.

### 4.3. Milieuzonering

Milieuzonering loopt langs twee verschillende wegen, die van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en die van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet Milieubeheer.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft richtafstanden aan voor de bedrijven met categorie 1 en 2, waaraan ABC scherm voldoet. De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. Voor milieucategorie 2 geldt een grootste afstand van 30 meter. De afstand wordt gehanteerd vanaf de perceels- /bouwvlakgrens tot de gevel van de woning.

#### *Conclusie*

Aan de minimale afstandseis van 30 meter kan ruimschoots worden voldaan. Westelijk van het perceel is een agrarisch bedrijf gelegen op ruim 42 meter vanaf de grens van het bouwvlak (gevel woning) . Er zijn met betrekking tot milieuzonering geen relevante aspecten die onderhavige ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

#### 4.4. Verkeerskundige aspecten

Het perceel Nieuweweg 8 wordt ontsloten door één uitrit, bedoeld voor zowel de bestaande bedrijfswoning, als het bedrijfsgebouw. Op termijn wordt de mogelijkheid open gehouden een tweede toegangsrit tot het perceel te realiseren.

De Nieuweweg is een doorgaande en landelijk gelegen weg, welke zijn ontsluiting vindt via de Haarweg (oostelijk richting Gorinchem), via de Nolweg (westelijk richting Schelluinen) en via de Lage Giessen (noordelijk Hoornaar). De ontsluiting van het perceel is derhalve prima.

De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging met de beoogde realisatie van een bedrijfsgebouw die met name bedoeld is om de efficiency van de bedrijfsvoering te verbeteren en een ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken op het perceel. De voorgenomen groei leidt niet tot meer verkeersbewegingen ten opzichte van de sierteelt activiteiten. Het gaat om 1 tot 5 bewegingen aan- en afvoer per dag door een personen auto (eventueel met aanhanger) of andere voertuigen behorend tot de categorie BE.

Op het eigen terrein zal de bestaande erfverharding worden vergroot om zowel het parkeren als het laden en lossen op eigen terrein mogelijk te maken. In dat opzicht is er geen enkele belemmering op de openbare weg te verwachten.

#### *Conclusie*

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5. Water

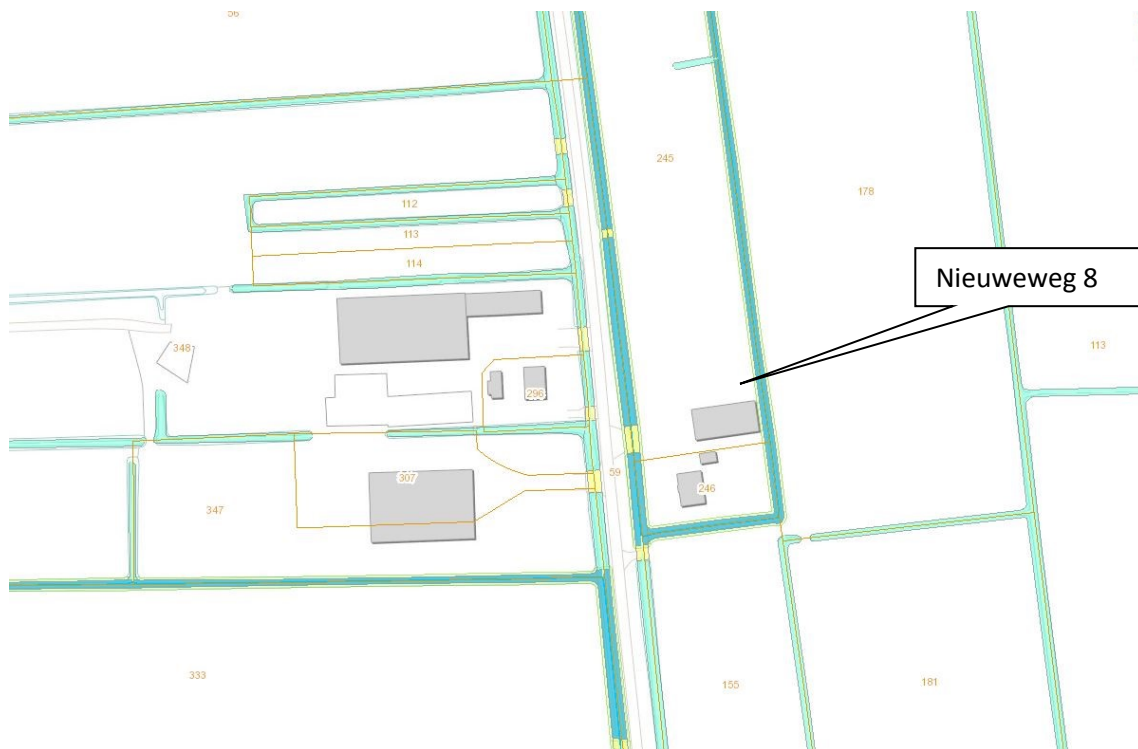
In het systeem van wet- en regelgeving in Nederland wordt voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen een watertoets wordt uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

### *Keur Waterschap Rivierenland 2014*

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap Rivierenland.

De watertoets bij het waterschap Rivierenland, richt zich op vier thema's:

- Waterneutraal inrichten;
- Schoon inrichten;
- Veilig inrichten;
- Bijzondere wateren en voorzieningen.



*Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland: het plangebied is geheel omsloten door twee B-watergangen (donkerblauw). De beschermingszone van de B-watergang bedraagt +/- 1 meter.*

### *Watertoets*

De onderhavige ontwikkeling voorziet een bestemmingswijziging met de realisatie van een bedrijfsgebouw. Wanneer er meer dan 1.500 vierkante meter wordt verhard, dient volgens artikel 5.16, "Lozen vanaf nieuw verhard oppervlak", in Landelijkgebied compensatie plaats te vinden. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename, minus eenmalige vrijstelling van 1.500 vierkante meter worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Bij voorkeur vindt dit plaats op het perceel zelf, dat op onderhavige locatie goed mogelijk is.

## Conclusie

Vanwege het feit dat de beoogde realisatie van een bedrijfsgebouw niet meer bedraagt dan 750 m<sup>2</sup> wordt ruimschoots aan de norm voldaan. Door het oprichten van een bedrijfsgebouw en de nodige omliggende erfverharding zal het verhard oppervlak (erf en bebouwing) toenemen. Ten opzichte van de bestaande bebouwing en het bestaande erf zal er een toename aan verhard oppervlak zijn van 1.474 m<sup>2</sup>. Deze waarde ligt onder de 1.500 m<sup>2</sup> welke als eenmalige vrijstelling toegepast kan worden. Er zijn met betrekking tot het aspect water geen belemmeringen die de beoogde bestemmingswijziging in de weg staan. Een weergave van de situatie is hieronder toegevoegd.



*Uitsnede situatieschets Nieuweweg 8 – erfverharding = grijs gestreepte arcering*

## 4.6. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied in acht moet worden genomen, bedraagt 250 meter.

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom



bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing wanneer sprake is van geluidsgevoelige objecten. In het onderhavige geval gaat het om de wijziging van de bestemming en de beoogde realisatie van een bedrijfsgebouw. Dit wordt in de Wet geluidhinder niet genoemd als geluidsgevoelig object.

Andersom geldt dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten richtafstanden aangeeft voor de bedrijven met categorie 1 en 2, waaraan ABC scherm voldoet. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG-publicatie) en geeft de richtafstanden voor een redelijk woon- en leefklimaat die aan milieugevoelige functies wordt geboden. De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. Voor milieucategorie 2 geldt een grootste afstand van 30 meter.

Het Activiteitenbesluit stelt regels aan bedrijfsactiviteiten. Deze normering heeft in principe geen 'omgekeerde werking'. Dit betekent dat de normen die het Activiteitenbesluit bevat, zich alleen richten op de milieubelastende functies als zodanig. Het Activiteitenbesluit bevat geen normen voor en redelijk woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies. De 'omgekeerde werking' is aan de orde bij de afweging die wordt gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het Activiteitenbesluit bevat standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en het maximale geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ). De activiteiten als zodanig voldoen ruimschoots aan de gestelde norm.

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{Amax}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{Amax}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2.17a Activiteitenbesluit

Verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. De verkeersbewegingen zijn zeer beperkt. Het gaat om 1 tot 5 bewegingen aan- en afvoer per dag door een personen auto (eventueel met aanhanger) of andere voertuigen behorend tot de categorie BE. De beoogde ontwikkeling zal geen toename veroorzaken van de verkeersbewegingen ten opzichte van de sierteelt activiteiten. De bandbreedte voor acceptabele geluidbelastingen (equivalente geluidsniveaus) liggen tussen de voorkeursgrenswaarde - 50 dB(A) - en de maximale grenswaarde van 65 dB(A).

#### Conclusie

De onderhavige locatie ligt binnen een afstand van 35 meter van de Nieuweweg. In de omgeving is geen spoorweg aanwezig en er bevindt zich ook geen lawaai producerende industrie. Omdat de

functie van een bedrijf niet geluidsgevoelig is in de zin van de Wet geluidhinder, levert het aspect geluid geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling. Het geluidsniveau voldoet ruimschoots aan de gestelde normen. Andersom wordt met 30 m voldaan aan de minimale afstand tot de naastgelegen bedrijfslocatie aan de Nieuweweg (overzijde).

#### **4.7. Luchtkwaliteit**

##### *Beleid en normstelling*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit 'niet in betekenende mate' en de bijbehorende regeling, is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval bij woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling, valt op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de nsl-monitoringstool, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2015 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast genereert het plan ook geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.8. Geurhinder**

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.

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet

sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor bewoners/gebruikers van omliggende woningen en andere geurgevoelige objecten. Hiermee wordt voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte-voor-ruimte-woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Op grond van de Wgv kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren moet daarvoor wel de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen. De gemeente Gorinchem heeft in januari 2013 een Quicksan Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd. In paragraaf 3.7.1 is reeds een inventarisatiekaart opgenomen van de huidige geursituatie. Er wordt een afstand gehanteerd van ten minste 50 meter tussen agrarische bedrijven en omliggende geurgevoelige objecten. Deze afstand sluit aan bij de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) waarbij buiten de bebouwde kom 50 meter wordt gehanteerd voor deze afstand.

#### *Conclusie*

De bestemmingswijziging voor de Nieuweweg 8 ondervindt geen invloed van de Wet geurhinder en veehouderij. De afstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf tot de locatie Nieuweweg 8 bedraagt ten minste 84 meter (gevel-gevel). Dit voldoet ruimschoots.

#### **4.9. Bodem**

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### *Conclusie*

Bij de aanvraag Omgevingsvergunning zal historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 worden uitgevoerd.

#### **4.10. Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

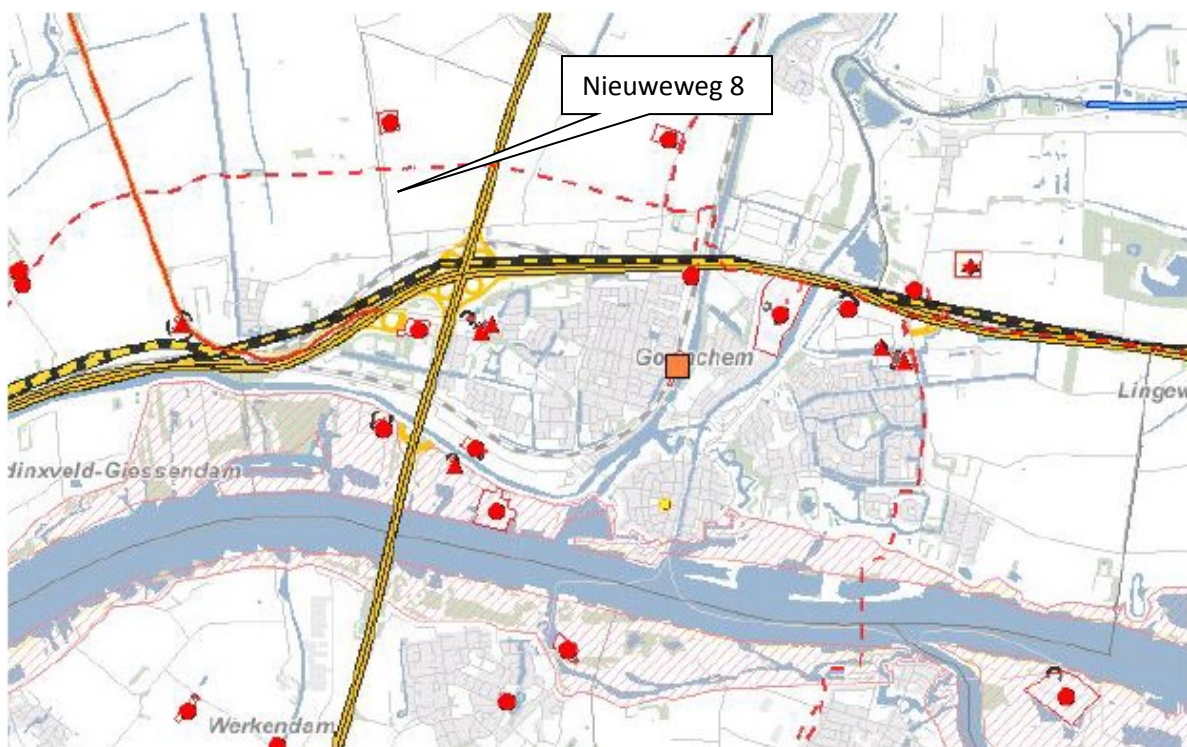
Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

### *Inrichtingen*

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

In het deelgebied Buitengebied Noord komen twee bedrijven voor waarvoor een risicocontour in het kader van externe veiligheid geldt. Het betreft een agrarisch bedrijf op het perceel Vlietskade 60 en op het perceel Nieuweweg 14. Deze laatste ligt in de nabijheid van de Nieuweweg 8, er bevindt zich een agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij. Het bedrijf heeft een bovengrondse propaantank van 9.100 liter op het erf staan, waarvoor een 10-6 risico contour van 12 m geldt. Ook hier is de risicocontour uitsluitend op het perceel zelf gelegen. De afstand Nieuweweg 14 – Nieuweweg 8 bedraagt ca. 335 meter. Voorgaande bestemming is niet overeenkomstig het huidige gebruik van het perceel Nieuweweg 14. Een risico als benoemd is derhalve niet aanwezig. Door de gemeente Gorinchem wordt gewerkt aan een functieverandering voor deze locatie.



*Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland (externe veiligheid)*

### *Conclusie*

Uit voorgaande blijkt dat er geen risico aanwezig is, anderzijds voldoet de afstand van onderhavige

locatie tot het perceel Nieuweweg 14 ruimschoots. Het aspect externe veiligheid staat daarom niet aan onderhavige planontwikkeling in de weg.

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

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele leidingen aanwezig. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

##### *Aardgastransportleiding*

Nabij het plangebied (noordelijk) ligt een aardgastransportleiding. Volgens het Bevb hebben deze buisleidingen een belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringsstrook voor buisleidingen voor aardgas bedraagt, afhankelijk van de werkdruk, 4 of 5 meter aan weerszijden van de buisleiding (gemeten vanuit het hart van de buisleiding). Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). In de planvorming wordt rekening gehouden met een strook van 5 meter aan weerszijden van de transportleiding.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland hebben de leidingen allen een 10-6 contour van 0 m. Dit betekent dat de contouren allen binnen de aan te houden bebouwingsvrije afstand zijn gelegen en er ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen gevaar bestaat binnen het plangebied.

##### *Hoogspanningsleiding*

Ten noorden van het perceel loopt een 50 KV hoogspanningsleiding (tussen Papendrecht en Arkel). Het hart van de leiding ligt op ruim 100 meter vanaf de perceelsgrens. Ten behoeve van de planvorming is hier geen hinder te verwachten. Evenmin zijn geen wijzigingen te verwachten in het hoogspanningsleiding netwerk.

##### *Rioolwatertransportleiding*

Langs de Nieuweweg ligt een rioolwatertransportleiding van het Waterschap Rivierenland. Hieraan is een specifieke bestemming toegekend. Op of in de grond mag niet gebouwd worden binnen een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding, en noorden van het perceel. In onderhavig geval is dit ook niet aan de orde.

##### *Conclusie*

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

#### **4.12. Ecologie**

##### *Natuurnetwerk Nederland*

Relevant actueel Rijksbeleid geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere het Natuurnetwerk Nederland.

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk wordt gevormd door bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en alle Natura-2000 gebieden. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

### *Wet Natuurbescherming*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet Natuurbescherming veranderd de wetgeving in het kader van de Habitatrichtlijn nauwelijks. De Boswet en Flora- en faunawet worden in deze Wet Natuurbescherming opgenomen. De provincie waarin de activiteit plaats vind is bevoegd gezag.



*Uitsnede overzichtskaart Natura-2000 gebieden, bron: Aerius.nl*

In het kader van de Wet Natuurbescherming dienen bij nieuwe ontwikkelingen interne en externe effecten (dus zowel binnen als buiten de Natura-2000 gebieden) op de natuur onderzocht te worden, een en ander met het oog op bescherming van soorten en habitats. Daarbij dient:

- Uit populatie dynamische gegevens te blijken dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven;
- Het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner te worden;
- Er een voldoende grote habitat te blijven bestaan om de populatie van die soort op lange termijn in stand te houden.

#### *Flora en fauna - soortenbescherming*

Het onderdeel flora en fauna is opgenomen in de Wnb ten behoeve van de soortenbescherming. Dit deel richt zich op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Er zijn drie beschermingsregimes:

##### § 3.1 Beschermingsregime vogelsoorten (Vogelrichtlijn):

- Alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder art. 1 van de Vrl

##### § 3.2 Beschermingsregime diersoorten (niet zijnde vogels) en plantensoorten, namelijk soorten van:

- Bijlage IV, onderdeel a Habitatrichtlijn;
- Bijlage II van het Verdrag van Bern;
- Bijlage I van het Verdrag van Bonn.

##### § 3.3 Overige (diersoorten)

- Nationale koppen (bijvoorbeeld konijn, das etc.)

Voor elke categorie is op niveau van de wet duidelijk welke verboden er gelden en onder welke criteria een ontheffing kan worden verleend. Verbodsbepalingen zijn in de Wnb direct overgenomen uit Vogelrichtlijn (Vrl) en de Habitatrichtlijn (Hrl), alsmede de verdragen van Bern en Bonn. De verbodsbepalingen beperken zich in de Wnb vrijwel allemaal tot het 'opzettelijk' handelen (wat zijn aansluiting vind bij de Vrl/Hrl). Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden de verbodsbepalingen niet. Indien een verstoring niet van wezenlijke invloed is dan is geen ontheffing van Gedeputeerde Staten vereist.

#### *Conclusie*

Het onderhavige perceel is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Er geldt dus in beginsel geen gebiedsbescherming. Wel kan sprake zijn van soortenbescherming zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Om te beoordelen of hiermee rekening moet worden gehouden, is nuttig om allereerst vast te stellen dat beoogde ontwikkeling uitgaat van een bestemmingswijziging op een bestaande locatie/ bestaand erf. Op dit moment is daar al sprake van bestendig beheer. In de huidige situatie wordt de locatie onderhouden door te maaien of (deels) te beweiden. Het perceel wordt onderhouden evenals de omliggende sloten. Hierdoor is er geen effect te verwachten met betrekking tot het leefgebied van eventueel in de omgeving voorkomende beschermde diersoorten. Daarnaast is de invloed op omliggende natuurgebieden gering, de dichtstbij gelegen natuurbestemming, Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' ligt op ca. 4.000 meter afstand. Hierdoor levert het aspect ecologie geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

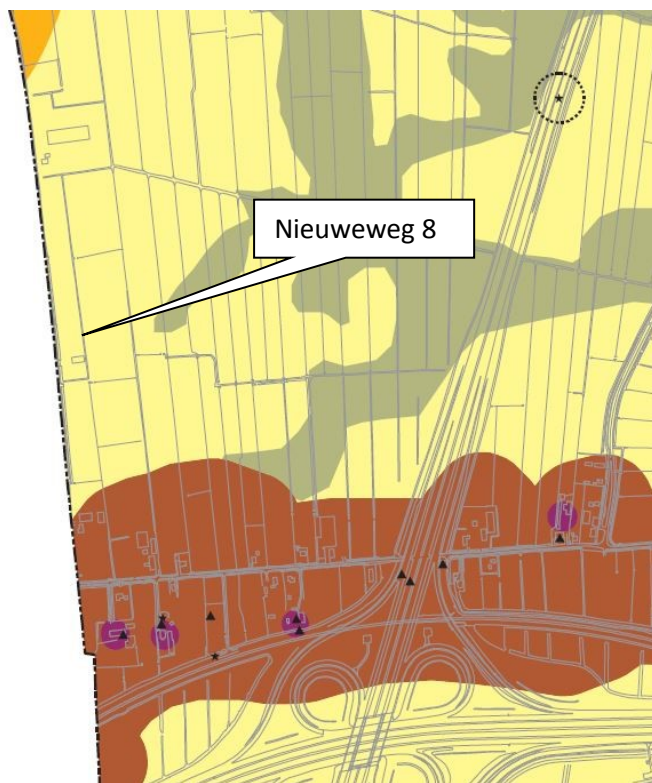
#### 4.13. Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Gorinchem is in samenwerking met zeven andere gemeenten in de regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden tot stand gekomen en komt voort uit de nieuwe taken en bevoegdheden die gemeenten met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hebben gekregen. Het archeologiebeleid geeft aan op welke wijze de acht gemeenten - waaronder Gorinchem - met archeologie willen omgaan.

Behorend bij het archeologiebeleid zijn de zogenaamde Archeologische waardenkaart en de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Van deze laatste kaart is af te leiden hoe om te gaan met het aspect archeologie voor onderhavig plan.

Van de kaart is af te leiden dat voor de Nieuweweg 8 een lage verwachtingswaarde voor archeologie geldt. Hierbij wordt het beleidsadvies als volgt gehanteerd:

- *Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk*



*Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart – Gemeente Gorinchem - 2009*



# Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Gorinchem

## Archeologische waarden

-  archeologisch rijksmonument (status aangevraagd)
-  terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)

## Archeologische verwachting

specifieke verwachting voor Romeinse tijd

-  zeer hoge verwachting voor Romeinse tijd

specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
-  middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd


zeer hoge verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)


-  zeer hoge verwachting
-  hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
-  hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
-  hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting (voor prehistorie tot middeleeuwen)






-  middelmatige verwachting

lage verwachting (alle perioden)

-  lage verwachting

 voor overlappende zones geldt dat de blokjes in het raster de bovenliggende laag vormen

## Overig

-  archeologische vondstlocatie met contour
-  historisch element
-  gemeentegrens
-  topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
-  water

## Beleidsadvies

Geen enkele bodemverstorende activiteiten toegestaan. Behoud in situ is uitgangspunt. Alle bodemverstorende activiteiten zijn vergunningsplichtig (aanvraag bij RCE).

Streven naar behoud in situ. Indien dat niet mogelijk is dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrenen met een oppervlakte kleiner dan 30 m<sup>2</sup> of tot 30 cm beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Streven naar behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er geldt geen vrijstelling, omdat archeologische resten zich vlak onder het maaiveld bevinden en van groot belang voor Gorinchem zijn. Voor alle bodemverstorende activiteit contact op nemen met de gemeente.

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen groter dan of gelijk aan 10000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk

Bij ingrenen geldt het beleidsadvies van de bovenliggende laag.

Binnen 50 m van een vondstlocatie (zie contour) is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk bij ingrenen groter dan of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Legenda Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart – Gemeente Gorinchem - 2009

## Conclusie

Het betreffende initiatief betreft een bedrijfsgebouw van 750 m<sup>2</sup>. Voor wat betreft de oppervlakte ligt dit ruim onder de gestelde advieswaarde van 10.000 m<sup>2</sup>. Afhankelijk van de diepte van de fundering van het beoogde bedrijfsgebouw zal bij de aanvraag Omgevingsvergunning concreet beoordeeld worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

# 5. Juridische planbeschrijving

---

## 5.1. Algemeen

De beoogde ontwikkeling zal worden meegenomen in met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze onderbouwing toont aan deze beoogde ontwikkeling mogelijk is en is een bijlagen van het bestemmingsplan Buitengebied.

## 6. Uitvoerbaarheid en conclusie

---

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In het onderhavige geval gaat het om een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen van het bedrijf wordt gefinancierd. Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid. Omdat de wijziging van de bestemming, op eigendom en binnen bestaande structuren wordt geprojecteerd, bestaat nagenoeg geen risico op planschade. Mocht zich toch een vergoedingsplicht voor planschade voordoen, dan wordt dit risico voor de gemeente afgedekt, doordat (mocht het nodig zijn) een anterieure overeenkomst met daarin een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Buitengebied waar deze onderbouwing onderdeel van uitmaakt heeft in ontwerp van ..tot en met .. ter inzage gelegen.

**PM** zienswijzen.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van d.d. <<<<<<>>>>> vastgesteld.

### 6.3. Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan het onderhavige plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd.

Uit het onderhavige document blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen belemmeringen bestaan en dat er dus niets aan planrealisering in de weg hoeft te staan.

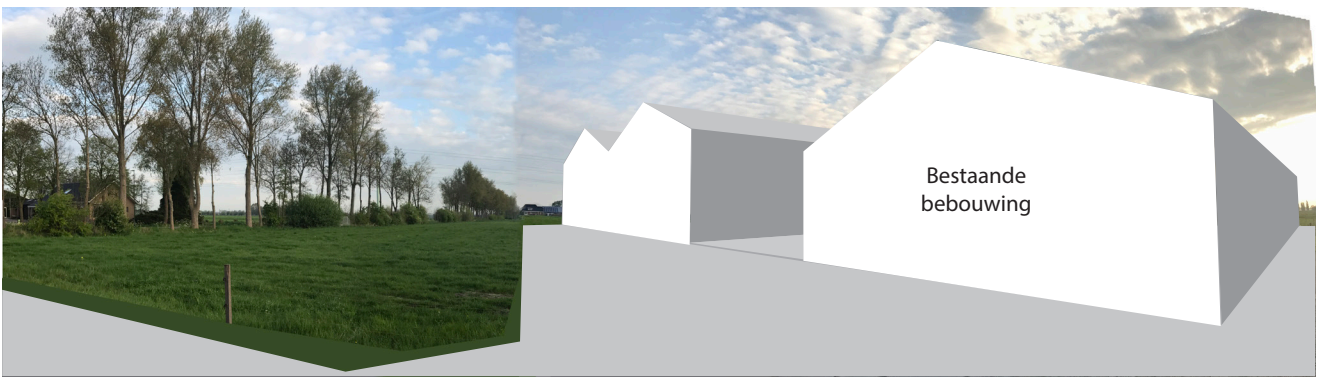


# IMPRESSIEBEELDEN

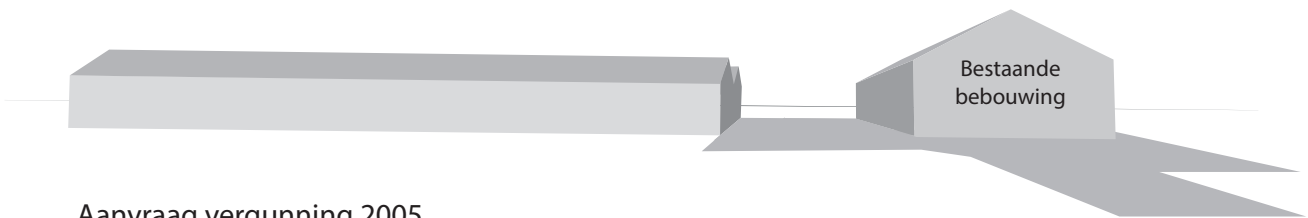
Situatie Nieuweweg 8 – Gorinchem, vergund en beoogd



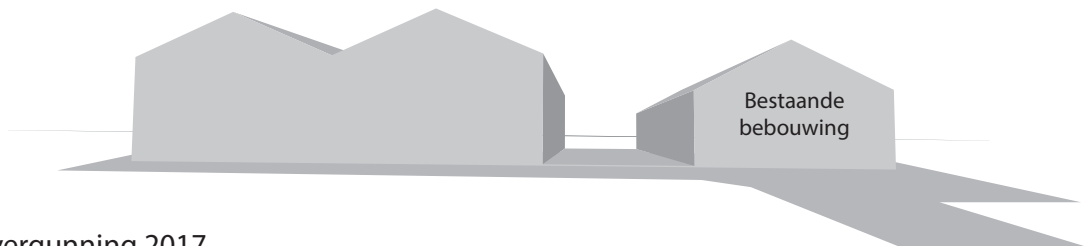
Aanvraag vergunning 2005



Aanvraag vergunning 2017



Aanvraag vergunning 2005



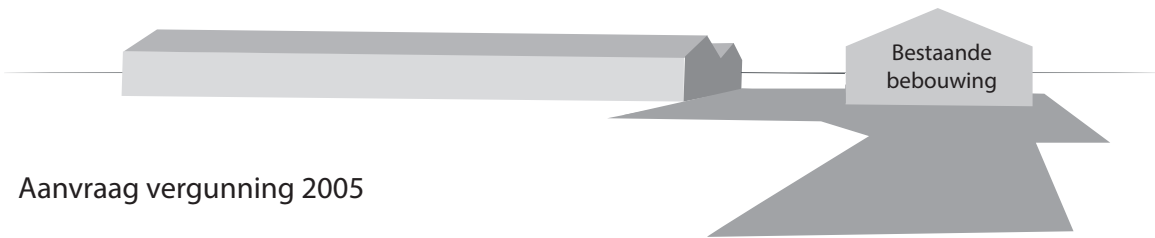
Aanvraag vergunning 2017



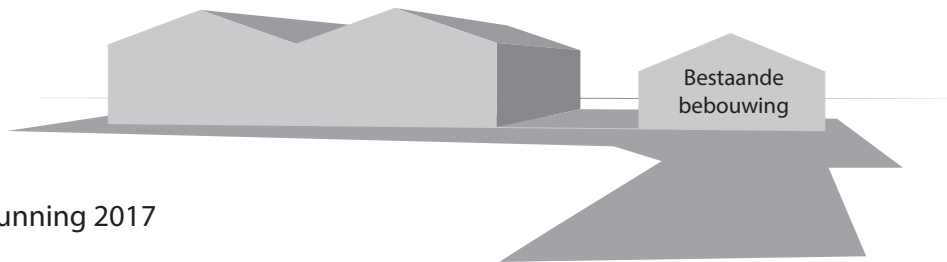
Aanvraag vergunning 2005



Aanvraag vergunning 2017



Aanvraag vergunning 2005



Aanvraag vergunning 2017

# VERBEELDING

Wijzigingsplan: Nieuweweg 8 – Gorinchem



# Buitengebied Gorinchem

## Plangebied



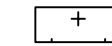
Plangrens

## Enkelbestemmingen



Bedrijf

## Dubbelbestemmingen



waarde - archeologie laag AP

## Bouwvlakken



bouwvlak

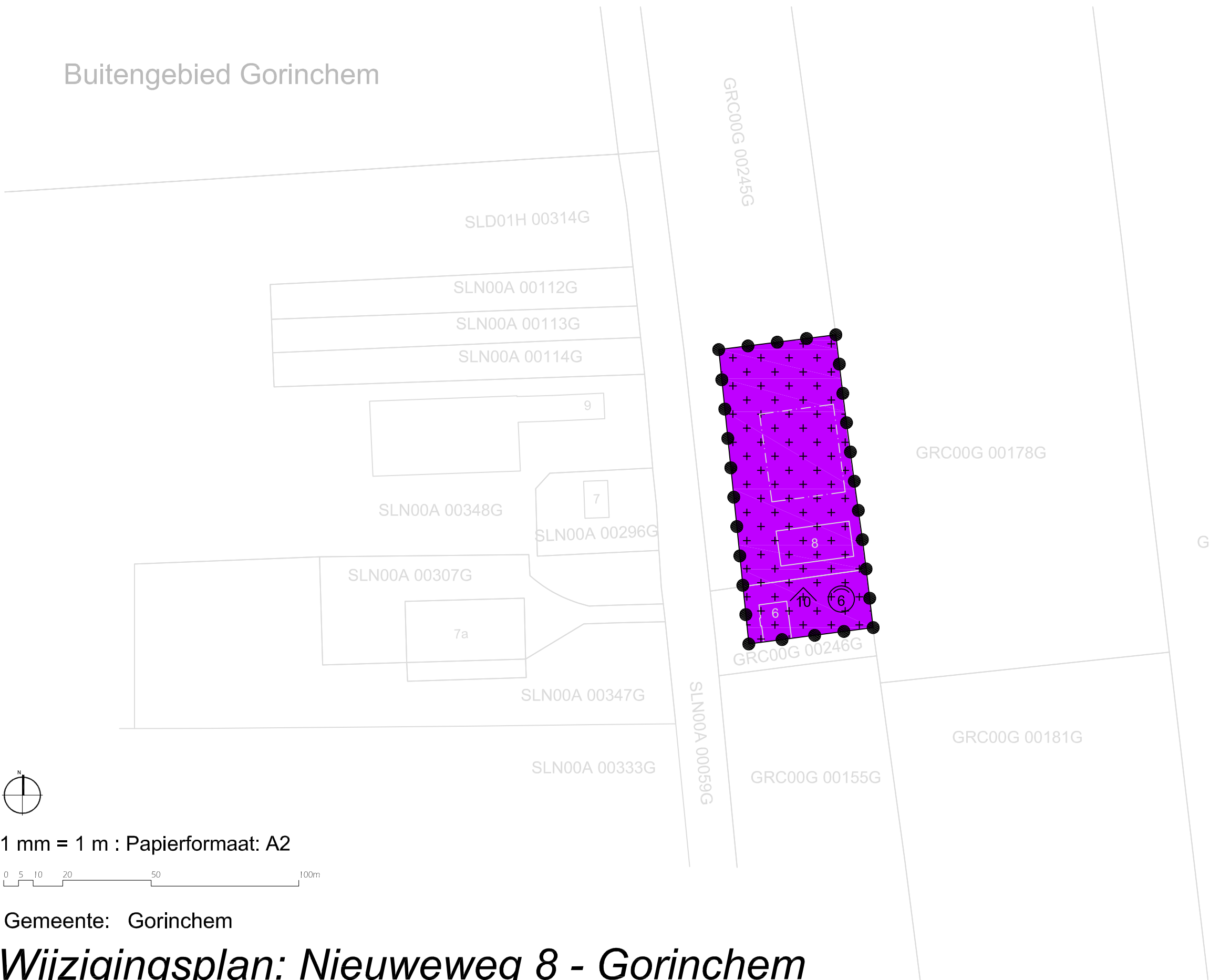
## Maatvoeringen



maximale goothoogte (m)



maximale bouwhoogte (m)



1 mm = 1 m : Papierformaat: A2



Gemeente: Gorinchem

# Wijzigingsplan: Nieuweweg 8 - Gorinchem

Opdrachtgever:  
ABC- Scherm  
Nieuweweg 8  
4205 NJ GORINCHEM

Project:  
Verbeelding wijzigingsplan  
Nieuweweg 8 - Gorinchem

Onderdeel:	Verbeelding (O) BP
Projectnummer	-
Tekeningnummer:	-
Datum:	24-04-2017

Hans Rietveld Agrarisch Advies  
Energieweg 4a  
4231 DJ MEERKERK  
0183-351000  
info@hansrietveldagraris Chadvies.nl

