

Bestemmingsplan
Buitengebied,
Sluisweg ong. Alphen

Gemeente West Maas en Waal
d.d.
Vastgesteld in de
Raad:

Ontwerp: 27 januari 2014

Voorontwerp: 7 augustus 2013

NL.IMRO.0668.BUISluisongAlp-ON01

Bestemmingsplan

Buitengebied, Sluisweg ong. Alphen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE

T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	9
2	Bestaande situatie.....	11
2.1	Omgeving plangebied.....	11
2.2	Plangebied.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Planbeschrijving	18
4.1	Ontwikkelingslocatie.....	18
4.2	Inrichtingsvoorstel.....	18
4.3	Afwegingen m.b.t. Sluisweg ongenummerd	18
5	Onderzoek en verantwoording	19
5.1	Geluidshinder.....	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering.....	19
5.3	Geur.....	19
5.4	Bodem	20
5.5	Landschap	20
5.6	Archeologie en cultuurhistorische waarden.....	21
5.7	Watertoets.....	23
5.8	Flora en fauna.....	29
5.9	Luchtkwaliteit.....	32
5.10	Externe veiligheid.....	32
5.11	Verkeer en parkeren.....	33
6	Juridische planopzet.....	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Dit bestemmingsplan.....	36
7	Economische uitvoerbaarheid	37
8	Overleg en inspraak.....	38
8.1	Vorbereiding.....	38
8.2	Inspraak	38
8.3	Vooroverleg.....	38
8.4	Zienswijzen.....	38

Bijlagen:

- Inrichtingsschets (ZLTO d.d. 19 april 2012)
- Archeologisch onderzoek ADC ArcheoProjecten (d.d. 5 november 2012)
- Ecologisch onderzoek Agel Adviseurs (Quickscan Flora- en Fauna d.d. 15 maart 2012)
- Advies Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (15 juli 2012)
- SRM-I berekening wegverkeerslawai
- Verslag inspraak en vooroverleg

I PLANTOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een akkerbouwbedrijf op te richten op het agrarisch perceel aan de Sluisweg te Alphen. Binnen dit perceel zal een werktuigenloods met productenopslag worden opgericht. Deze bedrijfsbebouwing zal binnen een nieuw op te richten bouwvlak aan de Sluisweg worden gerealiseerd.

Het initiatief heeft betrekking op de nieuwvestiging van een akkerbouwbedrijf (tevens gevestigd op de locatie Moordhuizen 2 te Alphen) in het kader van het Landinrichtingsplan Land van Maas en Waal. De productiegronden van het bedrijf zijn in hoofdzaak gesitueerd in de omgeving van de Sluisweg.

Om de oprichting van een nieuw akkerbouwbedrijf mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig om middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied op het agrarisch perceel aan de Sluisweg ongenummerd een nieuw bouwvlak van 1,5 hectare toe te kennen met de mogelijkheden om activiteiten uit te voeren behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal heeft in haar vergadering van 21 juni 2011 besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de nieuwvestiging van het grondgebonden agrarisch bedrijf op aangegeven locatie middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, aan de Sluisweg ten westen van de bebouwde kom van Alphen en ten zuidoosten van de N322 (van Heemstraweg). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Appeltern, sectie K, nr. 37.



Figuur 1 : Situering plangebied (Google Maps, 2011)

1.3 Bij het plan behorende stukken

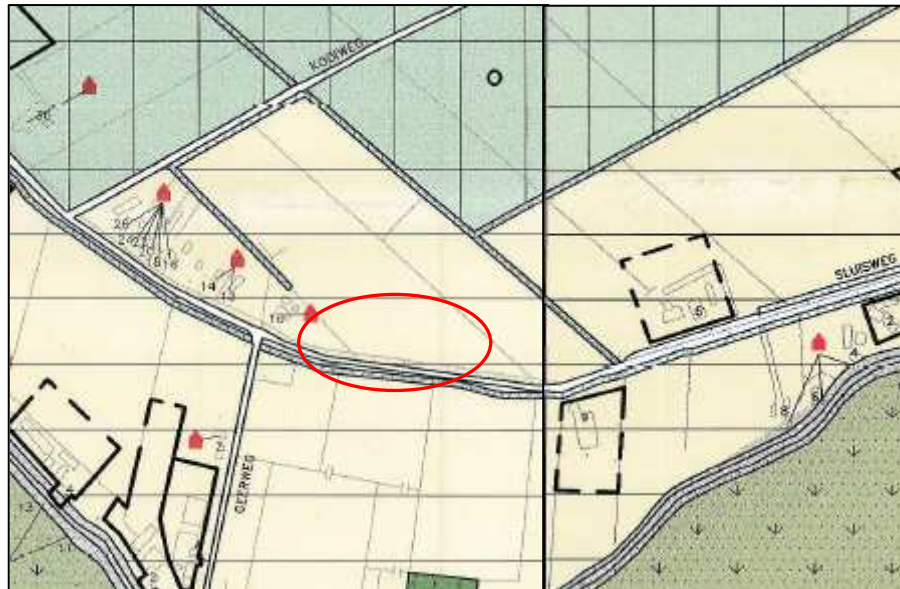
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. In de toelichting zijn onder andere de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening", zoals dat op 12 november 1997 is vastgesteld door de raad van de gemeente West Maas en Waal en op 6 juli 1998 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 21 januari 2000 en geheel onherroepelijk geworden op 19 juli 2001. Voor het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied herziening 2006". Dit bestemmingsplan is op 11 december 2008 vastgesteld. Voor het plangebied geldt eveneens de 'thematische herziening nieuwsvestiging en verplaatsing' van het bestemmingsplan buitengebied. Deze herziening is vastgesteld op 31 oktober 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 juni 2003 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland na heroverweging (art 8:72 Awb) op 5 oktober 2004 .

In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming "agrarisch gebied" toegekend, zonder agrarisch bouwperceel. Binnen deze bestemming zijn op de locatie geen aanduidingen opgenomen. De gronden met de bestemming "agrarisch gebied" zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf

en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Zonder agrarisch bouwperceel is het niet mogelijk bedrijfsbebouwing te realiseren ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.



Figuur 2 : Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Aangezien aan delen van het bestemmingsplan Buitengebied goedkeuring onthouden is en door de Raad van State vernietigd, heeft de gemeente het bestemmingsplan 'Buitengebied, thematische herziening nieuwvestiging en verplaatsing' opgesteld (vastgesteld door de Raad op 31 oktober 2002). Deze thematische herziening ziet enkel op de mogelijkheden voor nieuwvestiging en verplaatsing van agrarische bedrijven in het buitengebied. Aan de hand van een indeling van het buitengebied in verschillende zones is een gedifferentieerde regeling opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het Landbouwgebied zone 1A (de komgebieden met een open karakter). De vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf is hier enkel mogelijk als er aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

1. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien de vestiging een verplaatsing betreft in het kader van het Landinrichtingsplan Land van Maas en Waal zoals dit geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp plan, gehoord de Dienst landelijk gebied. *De gemeente heeft inmiddels een brief ontvangen van de Landinrichtingscommissie waarin zij aangeven dat aan deze voorwaarden wordt voldaan;*
2. voordat er een nieuw agrarisch bouwperceel wordt toegekend moet worden aangetoond dat hergebruik van een bestaand bouwperceel binnen het plangebied niet mogelijk is. *Initiatiefnemer heeft in totaal 109,53 hectare grond waarvan 43,57 in eigen bezit en de rest gepacht. Door ruilverkaveling zijn deze gronden recent bij elkaar komen te liggen waardoor het niet wenselijk of logisch is elders een bouwperceel te kopen;*

3. een nieuw agrarisch bouwperceel moet liggen aan de openbare weg. *Het bouwperceel ligt aan de Sluisweg,*
4. het nieuw op te nemen agrarische bouwperceel mag geen grotere oppervlakte hebben dan 1 hectare. *Hieraan wordt niet voldaan, aangesloten wordt op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied dat bouwvlakken tot 1,5 hectare mogelijk maak;;*
5. het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft. *SAAB heeft een positief advies uitgebracht op 15 juli 2012 waarin zij concludeert dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat tevens voldoende zekerheid is met betrekking tot de continuïteit van de onderneming naar de toekomst toe;*
6. door middel van een archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat geen sprake is van een aantasting van eventuele archeologische resten. *Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische laag is aangetroffen in het plangebied, geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling;;*
7. bij de toekenning van een nieuw bouwperceel moet alvorens een bedrijfswoning wordt opgericht, de bedrijfsruimte aanwezig zijn. *In de bestemmingsregels wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het realiseren van één bedrijfswoning, nadat de bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd en er sprake is van een volwaardig bedrijf;*
8. deze wijzigingsbevoegdheid niet geldt voor glastuinbouwbedrijven. *Onderhavig plan betreft de nieuwsvestiging van een grondgebonden akkerbouwbedrijf.*

Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden, met uitzondering van de bouwblok omvang van één hectare. Het plan ziet op de ontwikkeling van een bouwperceel van 1,5 hectare. Hiermee wordt aangesloten op het nieuwe beleid in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten en de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;

- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

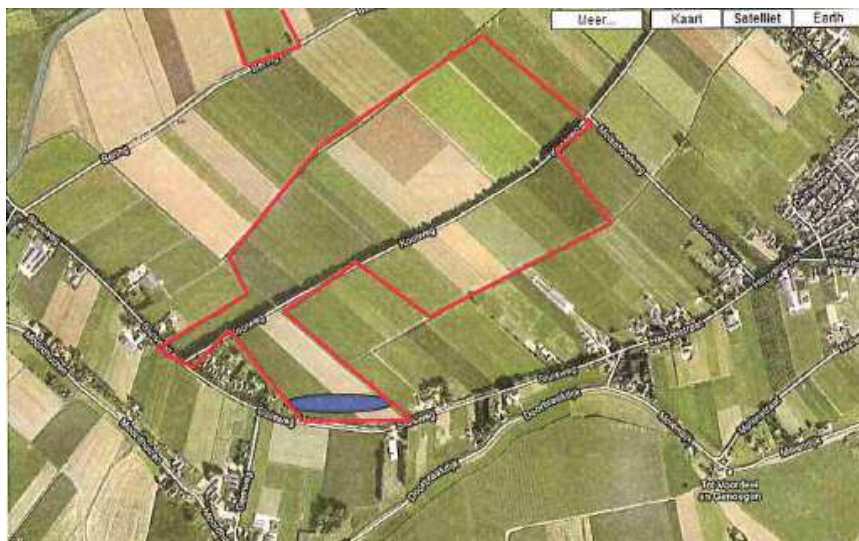
Het plangebied aan de Sluisweg ongenummerd is gelegen in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, nabij het bebouwingslint Sluisweg ten westen van de bebouwde kom van Alphen en ten zuidoosten van de N322. Dit bebouwingslint bestaat voornamelijk uit burgerwoningen met een landelijk karakter, grootschalige agrarische bedrijven en een loonwerkbedrijf. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, overige bedrijvigheid en burgerwoningen.

Het plangebied ligt binnen het rivierenlandschap van Maas en Waal. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierdijken, uiterwaarden en kleinschalige dorpjes. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een overgangsgebied tussen een landschap van oeverwallen, uiterwaarden en komgebieden. De planlocatie zelf ligt in het komgebied.

Komgebieden zijn vlakke, laaggelegen en relatief natte gebieden. Van oudsher hebben deze gebieden een open landschappelijke structuur. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van weilanden en (moeras)bossen. De landschapswaarde wordt met name bepaald door openheid. De hier gevestigde agrarische bedrijven zijn veelal grote melkveebedrijven. Binnen de komgebieden heeft de agrarische sector naar verwachting meer toekomstperspectief dan op de oeverwallen.

2.2 Plangebied

Op de locatie is het agrarisch productieperceel van de initiatiefnemer gelegen. Het productieperceel maakt onderdeel uit van de door initiatiefnemer in gebruik zijnde akkerbouwareaal aan de Sluisweg. Initiatiefnemer heeft een akkerbouwareaal van circa 109,5 hectare waarvan 43,57 in eigendom en het overig areaal in pacht of huur.



Figuur 3 : luchtfoto bestaande situatie plangebied (Google Maps, 2010) met akkerbouwareaal rood gearceerd en plangebied blauw gearceerd

De sloten aan de noord-, oost- en (gedeeltelijk) westzijde van het perceel hebben een A-status binnen de Keur van het Waterschap Rivierenland. Deze kavelsloten worden onderhouden door het Waterschap. Ten opzichte van de watergangen geldt een beschermingszone van tenminste 4 meter naar beide zijden. Aan de zuidwestzijde van het perceel ligt een B-watergang en parallel aan de noordzijde van de Sluisweg ligt een C-watergang. De A- en B- watergangen liggen buiten het plangebied.



Kaarten

KRW Oppervlaktewaterlichamen

— Kunstmatig

— Sterk veranderd

— A-Watergangen waterschappen

Figuur 4 : Hoofdwatergangen bestaande situatie plangebied (Wateratlas Provincie Gelderland)

De locatie ligt aan de openbare weg (Sluisweg) en sluit aan op de regionale wegenstructuur. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door een bebouwingslint van burgerwoningen. Op een afstand van circa 1 kilometer bevindt zich de bebouwde kom van Alphen.

Aan de oostzijde van het perceel is een agrarisch bedrijfsperceel (melkvee) gelegen (Sluisweg 6). Aan de zuidelijke en noordelijke grens van het perceel is groen aanwezig (hagen en bomen). Het plangebied ligt op de overgang van oeverwal naar komgebied. De Sluisweg vormt een scherpe grens tussen deze gebiedstypen. Het verkavelingspatroon in de komgebieden kenmerkt zich door rechte percelen met een open structuur en een rationele wegenstructuur. Het verkavelingspatroon binnen de oeverwalgebieden heeft een kleinschalige besloten structuur met een grillig verlopende wegenstructuur.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte (2006) omvat het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2020. Het uitgangspunt van de Nota Ruimte is voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit. Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Conclusie

Met het plan zijn er geen nationale belangen met betrekking tot ruimtelijke ordening in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal beleid*

Het provinciaal ruimtelijke beleid is verwoord in Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland de status van structuurvisie gekregen.

De Structuurvisie hanteert een zonering van het in het rode raamwerk, het groenblauwe raamwerk en multifunctioneel gebied. De locatie is in de structuurvisie gelegen binnen het multifunctionele gebied, binnen multifunctioneel platteland. Binnen multifunctioneel platteland geeft de provincie ruimte aan verwevenheid van functies, het accommoderen van nieuwe economische dragers en het inspelen op regionale structuurkenmerken. In het multifunctionele gebied is de mogelijkheid aanwezig voor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling leidt tot versterking van de regionale economische structuur en past binnen de bestaande ruimtelijke agrarische structuur van de directe omgeving.

De provincie beschikt over een Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) die op 22 januari 2011 in werking is getreden. Het uitgangspunt van de Verordening is het concentreren van verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied, woningbouwcontouren en zoekzones voor wonen en werken. Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan buiten deze gebieden plaatsvinden. Dit betreft onder meer bebouwing die functioneel aan het buitengebied gebonden is, zoals (nieuwvestiging van) agrarische bedrijfsbebouwing.



- Uitbreiding kleine kernen
- Zoekrichting woningbouw SAN
- Woningbouwcontour SAN
- Bestaand bebouwd gebied
- Zoekzones bedrijventerreinen SAN
- Zoekzones wonen en werken Streekplan
- Zoekzones landschappelijke versterking
- Zoekzones wonen in lage dichtheden
- Nieuwe bebouwing buitengebied
- Wonen
- Detailhandel

Figuur 5 : uitsnede kaart Ruimtelijke Verordening Gelderland, verstedelijking (nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan)

Conclusie

Onderhavig plan betreft de oprichting van een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw) in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur en is niet gelegen binnen een Nationaal landschap of Waardevol open gebied. De voorgenomen realisatie van bedrijfsbebouwing betreft bebouwing welke functioneel gebonden is aan het buitengebied. Door de situering van het plangebied aansluitend aan een bebouwingslint wordt de open landschappelijke structuur van de omgeving niet aangetast. Door middel van landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen draagt het plan bij aan het behoud van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Onderhavig plan past derhalve binnen de beleidskaders van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk beleid

De gemeente West Maas en Waal beschikt over een Structuurvisie Buitengebied. De Structuurvisie Buitengebied 2020 is op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Volgens de structuurvisie is het plangebied gelegen in een komgebied (zone A), binnen een zoekgebied waterberging en binnen gebied waar mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van extensieve agrarische bedrijvigheid.

Komgebieden zijn primair agrarische landschappen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zone A (landbouw) en zone B (landschappelijke ontwikkeling). Uitgangspunt binnen komgebieden is het versterken van de agrarische structuur met behoud van de kenmerkende openheid van het gebied. Het 'nee tenzij' principe met betrekking tot nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven is leidend.

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

- Ontwikkelingsruimte extensieve agrarische bedrijvigheid;
- Accentueren noord- zuidlijnen;
- Behoud cultuurhistorische waarden;
- Gebiedseigen erfbeplanting bij nieuwe bebouwing (inpakken/ omzoomen).

Voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in komgebieden gelden de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten:

- Stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel passend in omgeving;
- Geen grote bebouwingsconcentraties;
- Bebouwing haaks op de weg i.v.m. zichtlijnen behalve wanneer de stedenbouwkundige inpassing plaatsing parallel aan de weg goedkeurt;
- Grotere schuren achterop het erf;
- Inrichtingsplan bij bouwblokken tussen 1,5 en 2 hectare;
- Rechthoekige erven;
- Eenheid in architectuur van bebouwing op erf en samenhang tussen bebouwing en beplanting op erf;
- Erf omzoomd met groensingel, benadrukken kavelstructuur met beplanting Bebouwing sluit aan bij schaal en maat van de kom;
- Agrarische bebouwing met nokhoogte van max. 12,5 m;
- Alle agrarische bebouwing voorzien van een kap;
- Materiaalgebruik baksteen of hout;
- Traditionele verharding zoals grind en klinkers en passend bij de functie.

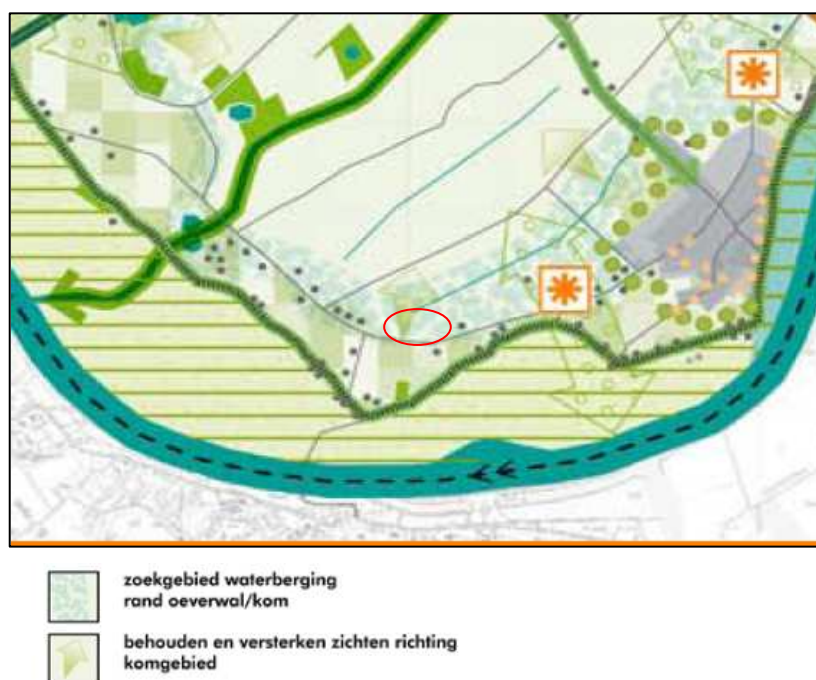
Conclusie

Wat betreft de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven geldt het 'nee- tenzij' principe. Aangezien verdichting van de kom al gedeeltelijk heeft plaatsgevonden door de in de omgeving van het plangebied gelegen lintbebouwing leidt het plan niet tot een aantasting van de open landschappelijke structuur van de omgeving. Doordat het bedrijf dicht bij de agrarische gronden komt te liggen, zal de intensiteit van de verkeersbewegingen ter plaatse afnemen.

Aangezien voor de nieuwvestiging van het bedrijf tevens een inrichtingsplan wordt opgesteld waarbij aandacht wordt geschonken aan landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing en waterberging, past onderhavige ontwikkeling binnen het beleid van de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied.



Figuur 6 : uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied 2020 (functioneel: overige functies)



Figuur 7 : uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied 2020 (ruimtelijk)

De gemeenteraad heeft in januari 2012 de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied 2012 vastgesteld. Samen met de Structuurvisie Buitengebied vormt deze nota het uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied. Binnen de Nota van Uitgangspunten zijn de beleidsdoelstellingen uit de Structuurvisie per onderwerp verder uitgewerkt.

In de Nota van Uitgangspunten zijn onder meer uitgangspunten opgesteld ten aanzien van het toekennen van een agrarisch bouwperceel en de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven.

Ten aanzien van nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven in het landschapstype komgebied geldt:

- toekenning agrarisch bouwperceel alleen indien bedrijf groter dan 10 NGE;
- minimale afstand tussen perceelsgrens en meest nabij gelegen woning bedraagt minimaal 100 meter;

Het realiseren van een nieuwe agrarische bouwlocatie in komgebied op onbebouwd perceel is alleen toegestaan mits:

- wanneer verplaatsing een belangrijke milieuwinst oplevert;
- ruilverkaveling verplaatsing noodzakelijk maakt (grondgebonden bedrijven);
- voorwaarden voor nieuwvestiging:
 - uitsluitend mogelijk wanneer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf (getoetst door onafhankelijke en door de gemeente aan te wijzen deskundige);
 - noodzaak voor bedrijfswoning aantoonbaar en getoetst;
 - bedrijf moet ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
 - inrichtingsplan moet landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid aantonen;
 - bedrijfsgebouwen dienen te zijn voltooid middels een voorwaardelijke bestemming alvorens het juridisch en planologisch mogelijk is om het perceel als agrarisch bouwperceel in gebruik te nemen.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de nieuwvestiging van een volwaardig akkerbouwbedrijf binnen het agrarisch perceel aan de Sluisweg te Alphen. Door ruilverkaveling is verplaatsing noodzakelijk geworden voor het voeren van een efficiënte bedrijfsvoering. Het agrarische bedrijf is een volwaardig bedrijf en groter dan 10 NGE, hierover is door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen positief geadviseerd. De ruimtelijke en milieuhygiënische inpasbaarheid wordt aangetoond in hoofdstuk 5. Voor onderhavig plan zal tevens een landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld.

Aan de voorwaarden met betrekking tot nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in komgebied wordt voldaan.

4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingslocatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, aan de Sluisweg ongenummerd. Het agrarisch perceel aan de Sluisweg ongenummerd maakt onderdeel uit van een aaneengesloten akkerbouwareaal van circa 109,5 hectare gedeeltelijk in eigendom van initiatiefnemer.

4.2 Inrichtingsvoorstel

Onderhavig plan betreft de toekenning van een agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare voor de oprichting van een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw) met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Binnen dit bedrijf zullen geen dieren worden gehouden.

Om producten geconditioneerd te kunnen bewaren wordt op het nieuwe bouwblok een werktuigenloods met productenopslag (40m x 80m) gebouwd. Binnen de werktuigenloods zijn de volgende functies ondergebracht:

- stalling voor machines en werktuigen;
- geconditioneerde opslag van agrarische producten;
- Werkplaats voor machinereparatie;
- Sorteplaats voor producten;
- Kantoorruimte;
- Sanitaire voorzieningen.

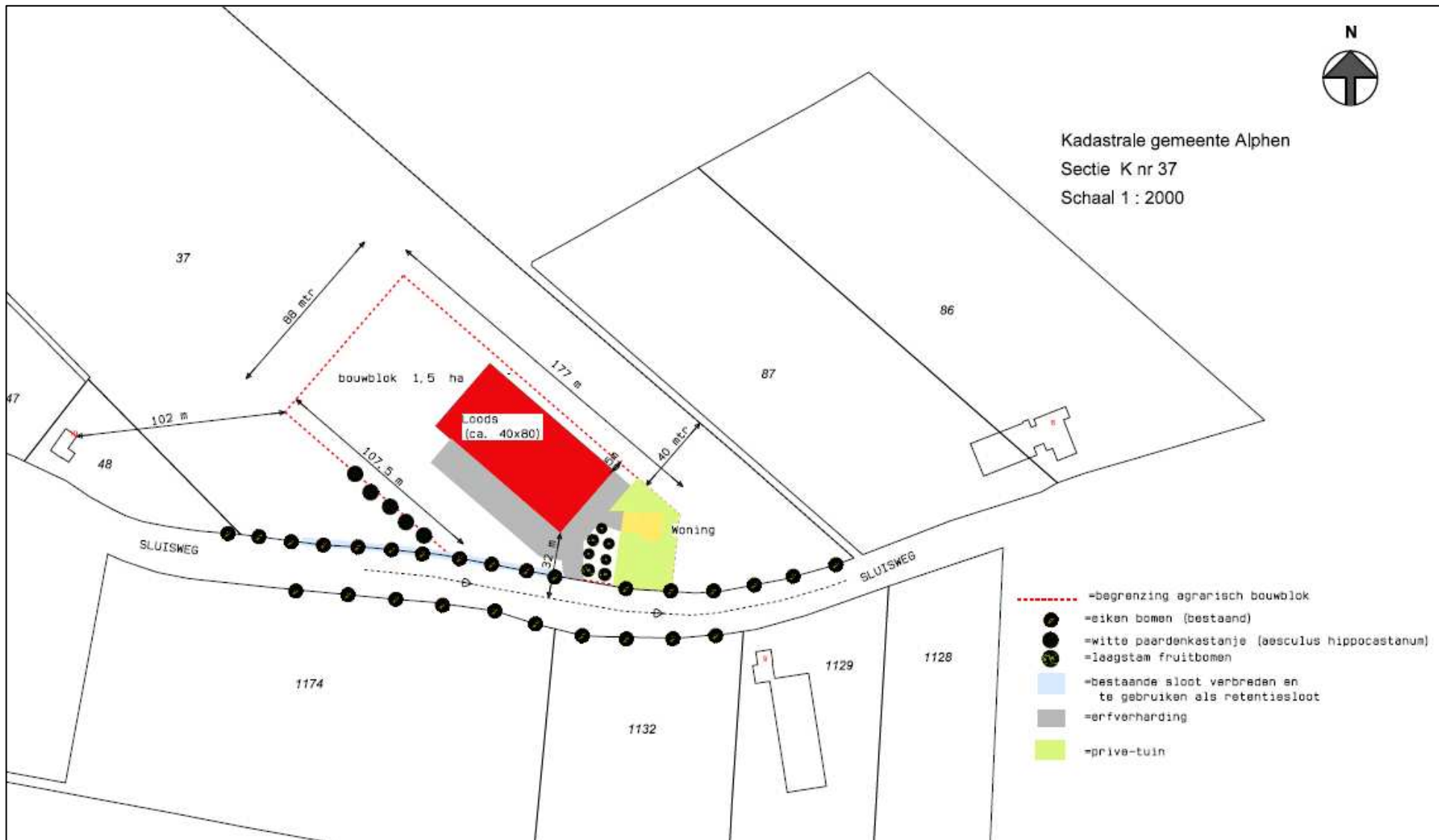
De bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het bouwblok. Met deze situering wordt aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Met de bouw van de agrarische loods zal worden aangesloten op de gangbare bouwregels voor bedrijfsbebouwing in het buitengebied zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (inclusief herziening 2006). Dit betekent dat de loods een maximale bouwhoogte van 12,5 meter zal krijgen.

De landschappelijke inpassing en waterberging wordt op perceelsniveau vormgegeven door middel van een landschappelijk inpassingsplan op basis van streekeigen beplanting.

Een bedrijfswoning wordt toegestaan via een voorwaardelijke bepaling. Deze mag worden opgericht nadat de levensvatbaarheid van het bedrijf gedurende de 1^e 5 jaar is aangetoond en er een substantiële groei van het bedrijf heeft plaatsgevonden kan er aan de dan geldende regelgeving of het beleid worden getoetst of een bedrijfswoning toegestaan wordt.

Met de situering van het bouwvlak zoals weergegeven in onderstaande figuur, blijft het vrije uitzicht van de woning aan de Sluisweg 6 gehandhaafd. Tevens wordt voldaan aan de minimale afstand van 100 meter ten opzichte van het bebouwingslint Sluisweg. Door de oriëntatie van de loods op de perceelsgrens en van de toekomstige bedrijfswoning op de weg, blijven de bestaande zichtlijnen vanaf de Sluisweg en vanaf de woning naar het komgebied zo veel mogelijk behouden.



Figuur 8 : Gewenste situatie locatie Sluisweg ongenummerd te Alphen

4.3 Afwegingen m.b.t. Sluisweg ongenummerd

Aan de hand van de analyse van de omgeving waarin dit project gesitueerd is kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de toekenning van een bouwvlak van 1,5 hectare voor de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf en bijbehorende bedrijfsbebouwing:

- Het initiatief past binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Het betreft de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). Dit is op grond van het vigerende beleid mogelijk;
- De bedrijfsbebouwing is gesitueerd binnen komgebied aan de Sluisweg en past binnen de ruimtelijke karakteristiek ter plaatse;
- Het plangebied zal landschappelijk ingepast worden door middel van streekeigen beplanting;
- Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bestemmingswijziging onevenredige schade oplopen. Er is een archeologisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat er geen archeologische resten verwacht worden in de ondergrond en dat het terrein vrijgegeven kan worden;
- Het plan leidt niet tot een knelpunt in de verkeersafwikkeling;
- Het plan heeft vanwege het karakter (akkerbouw) geen significante effecten op beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet);
- Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot significante effecten voor beschermde gebieden of soorten;
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- De nieuwvestiging vormt geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf is het bedrijf aan de Sluisweg 6 op een afstand van 55 meter. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan;
- Milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging. Voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit geurhinder, bodem, luchtkwaliteit en geluidshinder;
- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de aanpassing plaats kan vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Geluidshinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen. In buitenstedelijk gebied geldt bij wegen met één of twee rijstroken een geluidzone van 250 meter. Het plangebied valt binnen deze geluidzone.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plan biedt de mogelijkheid tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, de bedrijfswoning. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is daarom noodzakelijk. Gelet op de zeer geringe verkeersintensiteiten ter plaatse kan in eerste instantie volstaan worden met een verkennende studie conform Standaard Rekenmethode I (SRM-I). Uit een berekening conform SRM-I volgt dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning (Lden) maximaal 43 dB bedraagt (inclusief correctie van 5 dB op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder). De berekening is als bijlage bijgevoegd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bedrijfswoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de planlocatie zelf worden geen dieren gehouden. Voor een akkerbouwbedrijf geldt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter ten opzichte van omliggende woningen. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De meest nabij gelegen woning ligt op een afstand van 45 meter, te weten de agrarische bedrijfswoning Sluisweg 9.

5.3 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met omliggende veehouderijen. Dit is van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen.

Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

Het bedrijf met schapen en paarden aan de Sluisweg 9 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten zuidoosten van het plangebied. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt op een afstand van 55 meter van het plangebied. De nieuwe bedrijfswoning

ning vormt voor het bedrijf aan de Sluisweg 9 geen belemmering in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Ten oosten van het plangebied ligt een rundveehouderij op een afstand van ruim 100 meter. Ook hiervoor geldt dat de ontwikkeling in het plangebied niet leidt tot belemmeringen voor dit bedrijf.

5.4 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Met betrekking tot de oprichting van het agrarische bouwblok voor een agrarische loods waar mensen gemiddeld minder dan 2 uur per dag verblijven is er geen verkenkend bodemonderzoek noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodem en het grondwater op de locatie geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het wettelijke kader hiervoor is opgenomen in onder andere de Woningwet. Om vast te stellen of de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen) dient vooraf een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik als bouwland;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit rivierkleigrond met een redelijk diepe hoogste grondwaterstand (25-40 cm – mv).

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek (Quick scan vooronderzoek) blijkt dat het perceel in het verleden nooit bebouwd is geweest. Ook fysiek zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden op de locatie. Het perceel heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gekend als grasland en bouwland. Op de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig of aanwezig geweest. Uit de beschikbare bouw- en milieuvergunningen blijkt dat er momenteel noch in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwlocatie als onverdacht kan worden beschouwd en dat er op voorhand geen reden is om te twijfelen aan de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning dient een verkenkend bodemonderzoek conform NEN 5740 naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem uitgevoerd te worden.

5.5 Landschap

Het plangebied is gelegen in komgebied. Het komgebied heeft een open landschapsstructuur. De nieuwe bebouwing wordt ruimtelijk geconcentreerd gebouwd

door aan te sluiten bij bestaande bebouwing en bebouwing te realiseren die past in de bestaande landschapskarakteristiek. Zie tevens bijgevoegde inrichtingsschets.

De maatvoering van de nieuwe loods en nieuwe bedrijfswoning sluit aan bij de schaal en maat van het omliggende agrarische komlandschap. De nieuwe loods wordt evenwijdig aan het perceelsverloop en schuin achter de toekomstige bedrijfswoning gesitueerd. Hiermee worden bestaande noord- zuidlijnen geaccentueerd en zichtlijnen naar het komgebied behouden.

Tevens zal voor het nieuwe bouwblok van circa 1,5 hectare een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. De landschappelijke inpassing van het perceel in de huidige situatie wordt vormgegeven door middel van gebiedseigen beplanting op perceelsniveau (inpakken/ omzoomen). Tevens zal op eigen terrein worden voorzien in waterberging ter compensatie van de toename aan verharding.

5.6 Archeologie en cultuurhistorische waarden

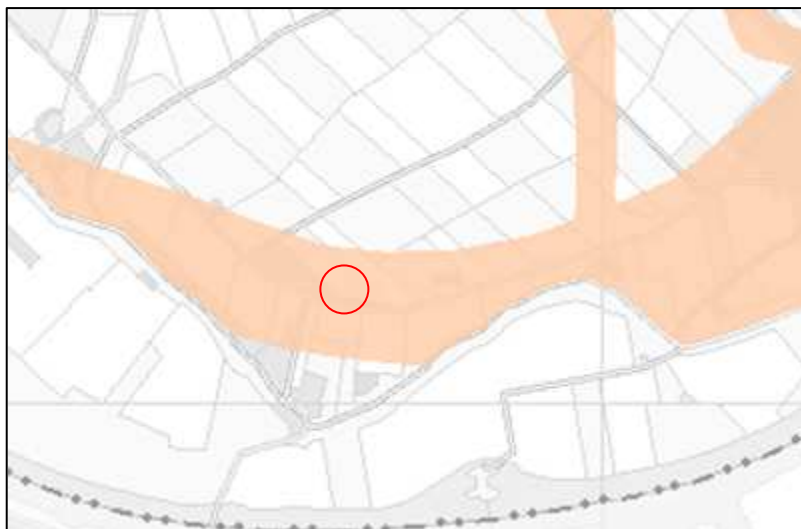
5.6.1 Archeologische waarden

De omgeving heeft op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge archeologische trefkans. Aangezien het bouwplan leidt tot bouwactiviteiten waarbij de grond geroerd wordt en de voorgenomen activiteit een grotere oppervlakte heeft dan 2000m², is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden van het gebied in kaart te brengen.

Er is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkenkend en karterend booronderzoek) uitgevoerd op kadastraal perceel Gemeente Alphen, sectie K nr. 37 (ADC ArcheoProjecten rapport 3011 d.d. 5 november 2012). Op basis van bureauonderzoek werden ter hoogte van het plangebied crevassesafzettingen van de Molenblok en/ of Maasstroomgordel verwacht. Tevens werden er archeologische resten in de vorm van een archeologische laag verwacht. Deze archeologische laag is echter tijdens het booronderzoek niet aangetroffen. Deze kunnen zich echter ook manifesteren in de vorm van een vondstenspreiding. Archeologische resten in de top van de crevasseafzettingen van de Molenblok stroomgordel zijn daarom niet uit te sluiten.

ADC ArcheoProjecten concludeert dat het plangebied daarmee afdoende onderzocht is en adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Doordat het niet geheel is uit te sluiten dat er zich op het terrein archeologische resten bevinden, zullen tijdens het uitvoeren van de grondwerkzaamheden conform artikel 53 van de Monumentenwet, eventuele archeologische vondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid. Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

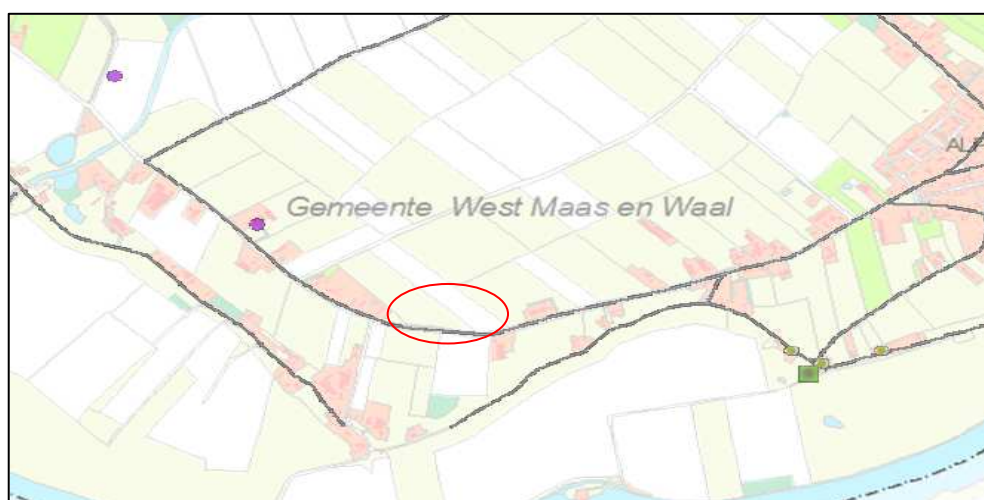
Door de gemeente West Maas en Waal is februari 2013 een zogenaamd selectiebe-sluit genomen waarin de conclusies en aanbevelingen van het archeologisch onder-zoek worden onderschreven. Verder archeologisch onderzoek of het nemen van een archeologische beschermingsmaatregel wordt niet noodzakelijk geacht. Indien besloten wordt een kelder aan te gaan leggen, dan dient, afhankelijk van de loca-tie, hieraan voorafgaande aanvullend onderzoek plaats te vinden.



Figuur 9 : Uitsnede datahotel archeologie, Provincie Gelderland (middelhoge archeologische verwachtingswaarde).

5.6.2 Cultuurhistorische waarden

De gemeente West Maas en Waal maakt deel uit van het zogenaamde Wederopbouwgebied. Dit zijn door het Rijk geselecteerde gebieden die voor de periode 1940-1965 van nationaal belang zijn aangeduid als voorbeelden van vernieuwing van werkwijzen en materiaalgebruik in het stedenbouwkundig ontwerp door nieuwe verkavelingspatronen, nieuwe wijkopbouw en steeds belangrijkere rol van het verkeer. De gemeente West Maas en Waal is een voorbeeld van een wederopbouwgebied in het landelijk gebied. De directe omgeving van de planlocatie bevinden zich volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Alleen de Sluisweg is aangemerkt als een waardevolle historisch geografisch lijnelement. De realisatie van de agrarische bebouwing op het aangrenzende agrarische perceel heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de wegstructuur.



Figuur 10 : Uitsnede kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie, Provincie Gelderland.

5.7 Watertoets

5.7.1 *Rijksbeleid*

Het Nationaal Waterplan is vastgesteld in 2009. Het plan beschrijft op hoofdlijnen de waterhuishoudkundige maatregelen die op basis van de Waterwet genomen moeten worden. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer is een preventief beleid opgesteld waarbij het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samenwerken. Het Nationaal Waterplan streeft naar een duurzaam waterbeheer op basis van de thema's: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en het gebruik van water. Het waterbeleid voor deze thema's is vertaald naar negen deelgebieden. Het beheer van oppervlaktewateren wordt door het rijk (rijkswateren) en waterschappen (regionale wateren) uitgevoerd. De waterschappen vertalen het provinciale beleid in uitvoeringsbeleid en maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in het deelgebied 'Rivierengebied'. Dit deelgebied bestaat uit het Nederlandse deel van de Rijn en de Maas inclusief aftakkingen. In dit gebied staat de ruimte voor de rivieren centraal. In de afgelopen decennia is de fysieke ruimte voor de rivier in het landschap sterk afgenomen door het toenemende landgebruik. Tegelijkertijd zijn de te beschermen waarden zoals de bevolkingsontwikkeling en economische groei sterk toegenomen. De rivieren liggen ingeklemd tussen dijken die tevens steeds hoger zijn gemaakt. Door de stijgende zeespiegel neemt de kwetsbaarheid van het land toe. Om de grotere dynamiek van de rivieren op te kunnen vangen, zijn ruimtelijke ingrepen noodzakelijk. De maatregelen die genomen moeten worden zijn verder uitgewerkt in provinciale waterplannen.

5.7.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010- 2015 is in 2009 vastgesteld. Hierin wordt beschreven wat de gebiedsspecifieke doelen zijn, welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie in wil zetten en wie ze gaat uitvoeren. Het waterplan dient hierbij als toetsingskader voor vergunningverlening. Het plan heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft in het waterplan de functie 'landbouw'. De inrichting en beheer van het watersysteem in deze gebieden is gericht op:

- ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid voor het op peil houden van grondwaterstand en beregning;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- grondwaterpeil in veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel volgen van maaiveld dalings). De maximale drooglegging in veenweidegebieden in 60cm onder maaiveld.

5.7.3 Regionaal beleid

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Daarbij is de volgende strategie leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)

Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

5.7.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente West Maas en Waal heeft samen met het waterschap Rivierenland het Waterplan West Maas en Waal opgesteld. Door middel van dit Waterplan streven de gemeente en het waterschap naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Het Waterplan dient tot 2025 als input voor nieuw op te stellen wijzigingsplannen en waterparagrafen.

In de gemeente West Maas en Waal speelt een aantal problemen met betrekking tot de afvoer van kwel- en rioolwater via het watergangenstelsel en de waterkwaliteit in watergangen. In het waterplan staan de volgende uitgangspunten genoemd:

- Drietrapsstrategie WB21 (niet afwentelen van waterproblemen);
 - Vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit);
 - Schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit);
- Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering (onderlinge balans);
- Gezonde en veerkrachtige watersystemen;
 - Juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant;
 - Watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan Normering regionale wateroverlast);
 - Ecologisch gezond water en (natte) landnatuur (ook in stedelijk gebied);
- Ruimte voor water
 - Veiligheid;
 - Water als medeordenend, dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen;
 - Met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- Uitvoering tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten;
- Goede interne en externe communicatie;
- Samenwerking en afstemming bij planvorming en uitvoering.

5.7.5 *Situatie plangebied*

Alphen ligt binnen het stroomgebied van het Land van Maas en Waal. De locatie is gelegen in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

Het plangebied is niet gelegen aan een waterloop met een bijzondere ecologische betekenis (SED-, of HEN- gebied). De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Maas en de Waal, waarop via kavelsloten op de noord- en noordoostelijke perceelsgrenzen wordt afgewaterd. Ten oosten en noorden van het plangebied ligt de A watergang Grote Wetering. Rond deze watergang geldt een beschermingszone van 4 meter. Het plangebied is niet hierbinnen gesitueerd. Ten westen van het plangebied ligt een B watergang. Het plangebied is niet hierbinnen gesitueerd. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich, aan de noordzijde van de Sluisweg, een C watergang. Deze ligt deels binnen het plangebied.



leggerkaart Sluisweg Alphen

Waterloop

- A
- A gedeeld onderhoud
- B
- B berm
- B min
- C

Beschermingszone



Figuur 11 : Watergangen omgeving Sluisweg (bron: Leggerkaart Waterschap Rivierenland)

Op circa 200 meter afstand van de rand van het plangebied bevindt zich een primaire waterkering die wordt beschermd op grond van de Keur (dijkring 41: Land van Maas en Waal). Het plangebied bevindt zich echter buiten de beschermingszone van 120 meter die voor deze waterkering geldt. Binnen het plangebied spelen geen overige waterkeringsaspecten. Voor de werken is derhalve geen Keurontheffing noodzakelijk. Dit geldt niet voor de aanleg van de waterberging (zie hierna). Voor de aanleg van de compensatie is wel een Watervergunning nodig.



beschermingszone dijk Sluisweg

Waterschapsgrens



Diikpalen



Referentieliin

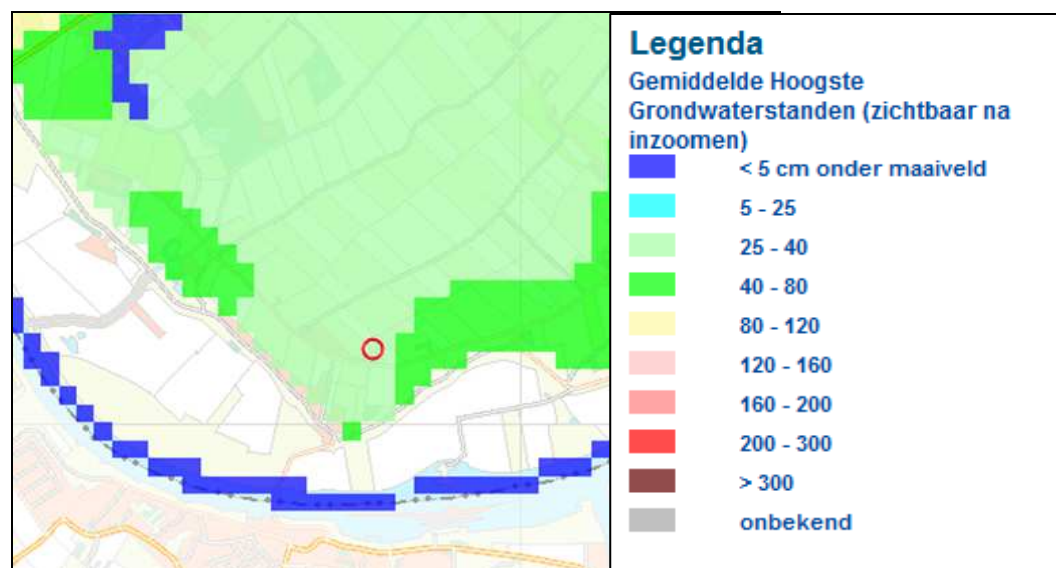
- Primaire waterkering Rijkswaterstaat
- Regionale waterkering
- Regionale waterkering en Voorlandkeringen
- Hoge grond
- Primaire waterkering

Zonerings

- kernzone waterkering
- buitenbeschermingszone buitenkant
- buitenbeschermingszone binnenkant
- beschermingszone buitenkant
- beschermingszone binnenkant

Figuur 12 : Kaart waterkeringen omgeving Sluisweg (bron: Waterschap Rivierenland)

De bodem bestaat uit rivierkleigronden (type Rn94C-V). Dit is een grondsoort die bestaat uit zand en zware zavel met een matig diepe grondwaterstand (GWT V). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (25-40 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende drooglegging is. Er kan worden geconcludeerd dat de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Vanwege de grondwaterstanden in de gemeente West Maas en Waal wordt wel geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen.



Figuur 13 : Uitsnede Wateratlas Provincie Gelderland.

5.7.6 **Scheiding vuil en schoon water**

De omgeving is aangesloten op drukriolering. De locatie van de bedrijfswoning wordt in de toekomst aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Voor de aansluiting van het bedrijfsgebouw op het rioolstelsel moet een rioolaansluitvergunning worden aangevraagd. Bij het beoordelen van die aanvraag zal het Team Openbare Ruimte beoordelen op welke wijze kan worden aangesloten en of een eigen pomp-put voor dit perceel nodig is. Alle kosten voor het aansluiten op het (druk)rioolstelsel komen volledig voor rekening van de aanvrager.

In de huidige situatie dringt het hemelwater rechtstreeks de bodem in en stroomt bovengronds af naar de omliggende sloten. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater dat op daken en erfverharding valt gescheiden opgevangen en stroomt dit bovengronds af naar de bermsloten, conform het beleid. Er verdwijnt geen schoon hemelwater in het riool. Om te voorkomen dat er uitspoeling plaats kan vinden van uitlopende materialen, wordt er naar gestreefd om het gebruik van dergelijke materialen bij de bouw te vermijden.

5.7.7 **Compensatie waterberging**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Het waterschap heeft voor HNO een normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hy-

drologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename aan verhard oppervlak van circa 6000m² (loods, woning, erfverharding). Zie figuur 8 in paragraaf 4.2.

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevend regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Als gevolg van de ontwikkeling van het plan neemt het verhard oppervlak toe met circa 6000m². Volgens de beleidsregels Keur mag eenmalig 1500m² vrijstelling toegepast worden in het buitengebied. De benodigde waterberging voor de planontwikkeling is bij het toepassen van de vuistregel (436 m³ waterberging per hectare verharding bij bui T= 10+10%) vastgesteld op 196,2 m³ bij bui T= 10+10%.

Toename verhard oppervlak (m ²)	Compensatie (m ³ /ha)	Compensatie voor 4.500m ² (m ³)
0 tot 1.500	0	0
1.500 – 6.000	436	196,2

Uitgangspunt is dat er een maximale peilstijging van 30 cm mag zijn. Dit betreft een oppervlak van 196,2 m³/0,30 m = 654 m². De compenserende waterberging zal worden vormgegeven middels het verbreden van de bestaande B en C waterlopen die het perceel aan de zuid en de zuidwestzijde begrenzen. Deze waterlopen hebben een lengte van 385 meter en worden verbreedt met maximaal 2 m. Daarmee wordt een extra bergend oppervlak gerealiseerd van 770 m² en wordt voldaan aan de compensatie opdracht van 654 m². Voor de aanleg van deze compensatie zal een Watervergunning aangevraagd worden.



Figuur 14 : Waterberging (verbreding kavelsloten) nieuwe situatie plangebied

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water door de uitbreiding van bestaande kavelsloten waardoor het schone hemelwater gedoseerd kan worden afgevoerd.

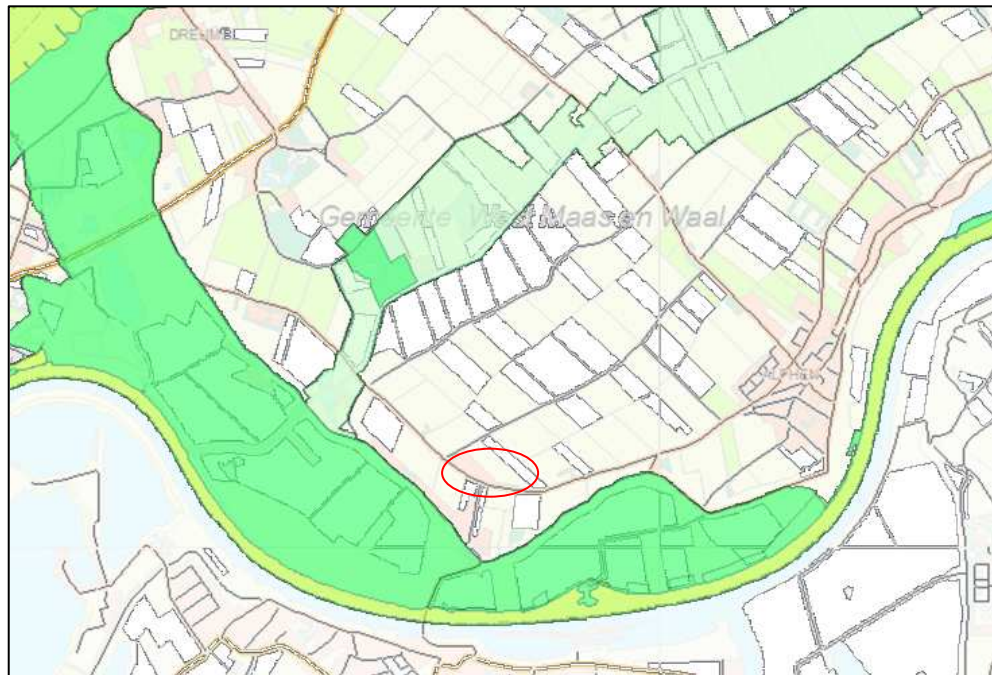
De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. In Nederland is de gebiedsbescherming van gebieden en van de beschermde natuurmonumenten geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Ruimtelijke ingrepen die binnen deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid ervan, moeten worden getoetst op mogelijke effecten op deze gebieden.

Het meest nabij gelegen beschermde gebied is het Vogelrichtlijngebied de Uiterwaarden Waal op een afstand van circa 3,5 kilometer ten noorden van de locatie. Dit gebied behoort tevens tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (Groen Blauwe Raamwerk). Het meest nabij gelegen deel van dit EHS gebied bevindt zich direct ten zuiden van de locatie op een afstand van circa 200m.

Gesteld kan worden dat het initiatief naar verwachting geen onevenredige nadelige effecten heeft op de natuurwaarden in deze gebieden. Het initiatief vindt op ruime afstand van deze gebieden plaats en bij de bedrijfsactiviteiten wordt geen ammoniak uitgestoten.



Figuur 15 : Uitsnede Ruimtelijke Verordening Gelderland (begrenzing EHS).

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet en heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. De soorten welke wettelijke bescherming genieten, zijn vastgelegd in een aantal besluiten en regelingen. Algemeen geldt er een zorgplicht voor in wild levende planten en dieren. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke ruimtelijk plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. Op 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het

Besluit beschermde dier- en plantensoorten. Hiermee geldt een algemene vrijstelling (al dan niet met gedragscode) voor algemeen in Nederland voorkomende soorten. Hiervoor is geen ontheffing nodig van de FF-wet. Verder zijn er de streng beschermde soorten waarvoor altijd een ontheffing dient te worden aangevraagd.

159-425	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen
Rode-Lijstsoorten						12		
Ffwet soorten tabel 1					3			
Ffwet soorten tabel 2+3					1			
Ffwet vogels						51		
Hrl soorten bijlage II								
Hrl soorten bijlage IV					1			
aantal soorten	169				4	51		
volledigheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	niet	matig	slecht/goed	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010
	visen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
		8	1					
niet	slecht	slecht	niet	niet	niet	niet	niet	niet
2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 16 : gegevens Natuurloket km-hok 159-425

Ten aanzien van de soortenbescherming is gebruik gemaakt van de globale verspreidingsgegevens van het Natuurloket. Deze geven alleen een indicatie omdat de gegevens verstrekt worden op basis van vierkante kilometerhokken. De locatie ligt in km-vak 159-425. Uit de inventarisatiegegevens blijkt het volgende:

Binnen het kilometervak leven en foerageren waarschijnlijk 3 algemeen beschermde soorten (beschermingsniveau 1) en 1 streng beschermde soort (beschermingsniveau 2/ 3) van de Flora en faunawet. De algemeen beschermde soorten zijn waarschijnlijk soorten zoals Eekhoorn, Vleermuis, Veldmuis, Egel en Mol. Voor algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Verder is er binnen het kilometerhok 1 soort welke wordt beschermd via de Europese Habitatrichtlijn (bijlage II en IV). Gezien de nabijheid van Natura2000 gebied de Uiterwaarden van de Waal en de aanwezigheid van EHS binnen het kilometerhok, is het waarschijnlijk dat dit waterminnende soorten betreffen (Rivierprik, Zeeprik, Modderkruiper, Kamsalamander). In het kader van de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Om inzichtelijk te maken of er ter hoogte van het plangebied beschermde natuurwaarden (soorten en gebieden) aanwezig zijn, is begin 2012 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (Agel Adviseurs, rapport 20120101-00 d.d. 15 maart 2012).. Deze quickscan bestaat uit bureauonderzoek op basis van verspreidingsgegevens (Natuurloket, waarneming.nl, verspreidingsatlassen en verspreidingskaarten verstrekt door de provincie). Tevens heeft een oriënterend veldbezoek plaatsgevonden.

Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op omliggende beschermde gebieden (ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden) door de planontwikkeling zijn uit te sluiten. Dit aangezien de ontwikkeling van het plangebied kleinschalig van aard is en deze geen directe relatie met deze gebieden heeft.

Tevens blijkt dat er zich binnen het plangebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten bevinden. Hierdoor worden strikt beschermde (vaat)planten niet binnen het plangebied verwacht. Tijdens het oriënterend veldonderzoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Naar verwachting komen een aantal algemeen beschermd zoogdiersoorten zoals Egel, Mol en Konijn binnen het plangebied voor. De kleine schaal van de planontwikkeling heeft echter geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de regionale of landelijke populatie van deze soorten. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen van vleermuizen. Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van foerageergebied en aanvliegroutes van vleermuizen. Ondanks de planontwikkeling blijft deze functie behouden, hoewel mogelijk in mindere mate. Op populatieniveau heeft de toekomstige ontwikkeling van het plangebied echter naar verwachting geen negatief effect.

Tevens zijn er geen beschermde vogelsoorten aangetroffen. Het is waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied een aantal algemeen voorkomende soorten amfibieën bevinden. Het verdwijnen van een zeer beperkt deel van het leefgebied doet echter geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Gebaseerd op het voorgaande is natuurcompensatie en/of ontheffing van de Flora- en faunawet voor (vaat)planten, zoogdieren/ vleermuizen, vogels en amfibieën niet noodzakelijk.

De ruimtelijke ingreep heeft geen betrekking op de sloop van bedrijfsgebouwen. Wel zullen er bouwactiviteiten plaatsvinden binnen een perceel dat in de huidige situatie wordt gebruikt voor agrarische activiteiten. De beplanting langs de perceelsgrens zal gedeeltelijk verdwijnen voor de aanleg van een uitrit. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal verstoring optreden van mogelijke rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren. Voor deze algemene soorten geldt een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora en Faunawet. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht.

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd op een zodanige wijze dat geen overtredingen van de Flora en Faunawet plaatsvinden m.b.t. broedvogels. Daartoe dienen ten minste de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- alle werkzaamheden die broedende vogels binnen het plangebied op enigerlei wijze kunnen verstoren, dienen buiten het broedseizoen (april-half juli) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen dienen voor aanvang van het broedseizoen (april) ongeschikt gemaakt te worden, om te voorkomen dat vogels op de locatie gaan broeden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Bij in achtneming van deze maatregelen zal bij de werkzaamheden buiten het broedseizoen geen overtreding van de verbodsartikelen 8 t/m 12 van de Flora en Faunawet plaatsvinden. Natuurcompensatie en- of een omgevingsvergunning Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Wel geldt een algemene zorgplicht om nadelige gevolgen voor Flora- en fauna zo veel mogelijk te worden voorkomen, beperkt of ongedaan te worden gemaakt.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). De in het besluit genoemde grenswaarden dienen bij besluitvorming die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit in acht te worden genomen.

Dit houdt in dat ook bij besluiten waarvan de gevolgen minder voor de hand liggen toch moet worden nagegaan of het aannemelijk is dat uitoefening in een concreet geval zal leiden tot toename van de luchtverontreiniging of van het aantal mensen dat daaraan wordt blootgesteld. Wanneer blijkt dat geen relevante effecten te verwachten zijn (niet in betekenende mate bijdragen NIBM), is in acht nemen van de grenswaarden niet aan de orde.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een akkerbouwbedrijf valt in deze categorie. Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan aannemelijk gemaakt worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 17: berekening luchtkwaliteit met behulp van NIBM tool

In dit geval kan gesteld worden dat er geen effecten te verwachten zijn gezien het kleinschalige karakter van het plan. De voorgenomen ontwikkeling valt hiermee de categorie 'niet betekenende mate' (artikel 3B.2). Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is volgens artikel 5.16, lid 1 c dan ook niet noodzakelijk. Uit de Atlas luchtkwaliteit van de provincie Gelderland voor de beoogde locatie blijkt bovendien dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de Provincie Gelderland ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Daarnaast ligt het bouwblok niet binnen veiligheidsafstanden van stationaire risicobronnen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit. Ook ligt de locatie niet

binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen of de 200 m zone van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat een verdere uitwerking van de externe veiligheidsparagraaf dan niet noodzakelijk is.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Sluisweg. Dit is een erftoegangsweg waarvoor een snelheidslimiet van 60 km/ uur geldt. De locatie sluit via de Sluisweg, Rui-vertweg/ Maasdijk, Lindenlaan/ Nieuwstraat en Dijkgraaf de Leeuwweg aan op de regionale hoofdstructuur.

Het plan roept een beperkte hoeveelheid aan verkeersbewegingen op. Hierbij gaat het om agrarisch bestemmingsverkeer. Deze zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en vormen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeft behalve een uitrit op de Sluisweg geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden.

5.11.2 Parkeren

Op eigen terrein zal in de parkeerbehoefte en voor bedrijfsactiviteiten noodzakelijke logistieke ruimte worden voorzien.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/ of de bebouwing en/ of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Deze RO-standaarden bepalen de wijze waarop de beschikbaarheid, vindbaarheid en toegankelijkheid van instrumenten uit de Wro is geregeld. De belangrijkste RO-standaarden voor bestemmingsplannen zijn dit het IMRO2008-datamodel (opbouw en structuur van digitale ruimtelijke instrumenten), SVBP2008 (standaardisatie van structuur) en STRI2008 (toegankelijkheid).

6.1.2 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze regels hebben betrekking op het hele plan. Het betreffen onder andere algemene regels zoals een anti- dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied is ten behoeve van het oprichten van een grondgebonden agrarisch bedrijf in totaal één bestemming opgenomen:

- Agrarisch-Komgebied.

In deze bestemming wordt een bouwvlak opgenomen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De inhoud van de bestemmingsregels is afgestemd op de landelijke RO-standaarden en het bestemmingsplan 'Buitengebied integrale herziening' van de gemeente West Maas en Waal.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch-Komgebied' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Nadere voorwaarden hiervoor zijn in de bestemmingsregels opgenomen.

Op basis van de regels is het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk binnen het bouwvlak. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen.

De oprichting van een bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt via een voorwaardelijke bepaling. Hiermee wordt beoogd om te voorkomen dat er een zelfstandige woning kan worden opgericht. Voorwaarde voor oprichting van de bedrijfswoning is dat er sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat de bedrijfsgebouwen zijn opgericht en in functie.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpas-sing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente maakt geen kosten voor exploitatie van het plan die niet kunnen worden verhaald via de exploitatieovereenkomst. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

8 Overleg en inspraak

8.1 Voorbereiding

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om via het huis- aan- huisblad kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf maatschappelijk draagvlak heeft. Bij het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8.2 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 14 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met bijbehorende stukken voor inspraak. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder de gelegenheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen inspraakreacties binnengekomen. Verwezen wordt naar het bijgevoegde inspraak- en vooroverlegverslag.

8.3 Vooroverleg

Gelijktijdig met het ter inzage leggen is het bestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan Waterschap Rivierenland en de Brandweer Gelderland-Zuid.

Het Waterschap Rivierenland heeft een schriftelijke reactie gegeven op het plan (brief d.d. 12 december 2013). Hierin wordt aangegeven dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is. Het Waterschap geeft wel aan dat voor de uitvoering van het plan te zijner tijd een watervergunning van het waterschap vereist is. In deze vergunning kunnen nadere technische eisen gesteld worden. De reactie wordt tevens aangemerkt als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De Brandweer Gelderland-Zuid heeft bij brief van 28 november 2013 aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op onderhavig plan te hebben. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

In de bijlage is het verslag van de inspraak en het vooroverleg opgenomen.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en het bijbehorende ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in het huis- aan huisblad voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. In de publicatie wordt de

te volgen methode voor het indienen van zienswijzen beschreven. Een verslag van eventueel ingediende zienswijzen zal aan deze paragraaf worden toegevoegd.