

GEMEENTE NEDER-BETUWE

Bestemmingsplan Remkettingweg Pijpstraat, Echteld

vastgesteld: 5 juli 2012

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Verbeelding (kaart)

- Bijlagen:
- Verkennend bodemonderzoek
 - archeologisch onderzoek
 - flora en fauna onderzoek
 - Veldinventarisatierapport Remkettingweg 15-17 te Echteld
 - erftransformatie Remkettingweg 15-17, Echteld

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Remkettingweg Pijpstraat, Echteld

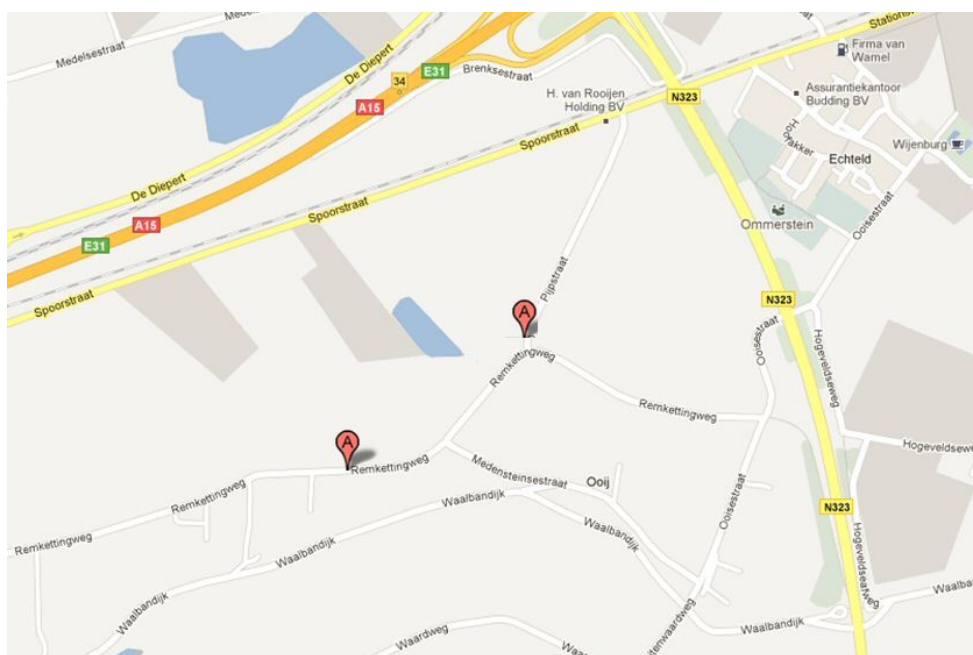
Gemeente Neder-Betuwe

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Plangebied	
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	
1.4	Leeswijzer	
2.	BESTAANDE SIUATIE.....	5
2.1	Inventarisatie	
3	PLANBESCHRIJVING.....	6
3.1	Ruimtelijke hoofdpzet	
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	
3.3	Inrichtingsplan	
4	BELEIDSKADER.....	10
4.1	Rijksbeleid	
4.2	Provinciaal beleid	
4.3	Gemeentelijk beleid	
5	RANDVOORWAARDEN	12
5.1	Milieu	
5.1.1	Geluid	
5.1.2	Luchtkwaliteit	
5.1.3	Externe Veiligheid	
5.1.4	Bodem	
5.1.5	Bedrijven en milieuzonering	
5.1.6	Geur	
5.2	Watertoets	
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	
5.4	Flora en fauna	
5.5	Leidingen	
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	18
7	HET JURIDISCH PLAN.....	19
7.1.	Algemeen	
7.2.	Opbouw regels	
7.3.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	22

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doelstelling De gemeente Neder-Betuwe wil medewerking verlenen om de aanpassing van een tweetal bedrijven gevestigd aan de Remkettingweg 15,17 en de Pijpstraat1 mogelijk te maken.
Het loon- en aannemingsbedrijf P. van den Berg aan de Remkettingweg aan de Remkettingweg 15,17 wil zijn bedrijfsactiviteiten concentreren op deze locatie en heeft behoefte aan een uitbreiding aan de oostzijde van zijn perceel met name in verband met opslag en bewerking van goederen en de opslag van materieel in relatie tot de bedrijfsvoering. De opslag tegenover de locatie Remkettingweg 15-17 ter grootte van 1.000 m2 op agrarisch gebied met name ten behoeve van de agrarische loonwerkactiviteiten zal ten gevolge van de voorliggende herziening komen te vervallen. De hondenkennel aan de Pijpstraat 1 wil ook opslag van materieel, dat in gebruik is bij het loon- en aannemingsbedrijf, binnen het bestaande bedrijfspand mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.
- 1.2 Plangebied Het plangebied is gelegen westelijk van de kom Echteld. De onderstaande kaart geeft de globale ligging nader weer.



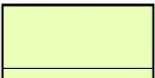
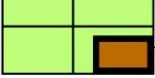
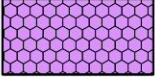
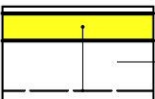
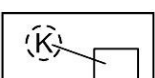
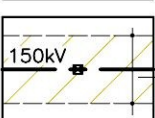
globale ligging plangebied

- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen Ter plaatse van de locatie is het Bestemmingsplan Buitengebied Echteld vigerend. Het perceel aan de Remkettingweg heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming Agrarische oeverwalgebied met een daarbij behorend agrarisch bouwperceel. Tevens ligt op dit bouwperceel de nadere aanduiding rp, op grond waarvan activiteiten ten behoeve van een loonwerkbedrijf en machineverhuur, opslag van en handel in stenen, grond en puin, een land-

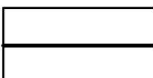
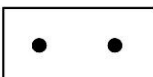
bouwmechanisatiebedrijf, een aannemings- /sloop-bedrijf en een hoveniers-bedrijf mogelijk zijn. Het bedrijf aan de Pijpstraat heeft de bestemming Buitengebied gebonden bedrijf met als nadere aanduiding kennel. De nu voorgestelde ontwikkeling is binnen de geldende bestemmingsregeling niet mogelijk. Op de volgende pagina is een uittreksel uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



BESTEMMINGEN

- ART.06  AGRARISCH GEBIED
- ART.07  AGRARISCH OEVERWALGEBIED
bijbehorend agrarisch bouwperceel
Rp = zie voorschriften
- ART.11  BUITENGEBIED GEBONDEN BEDRIJF
Ken = Kennel
Ma = Manege
- ART.27  DIJKZONE (DUBBELBESTEMMING)
- ART.20  VERKEERSWEG
uitstralingszone
- ART.24  KARAKTERISTIEK GEBOUW
(DUBBELBESTEMMING)
- ART.29  HOOGSPANNINGSLEIDING (DUBBELBESTEMMING)
2 x 22.5m

AANDUIDINGEN

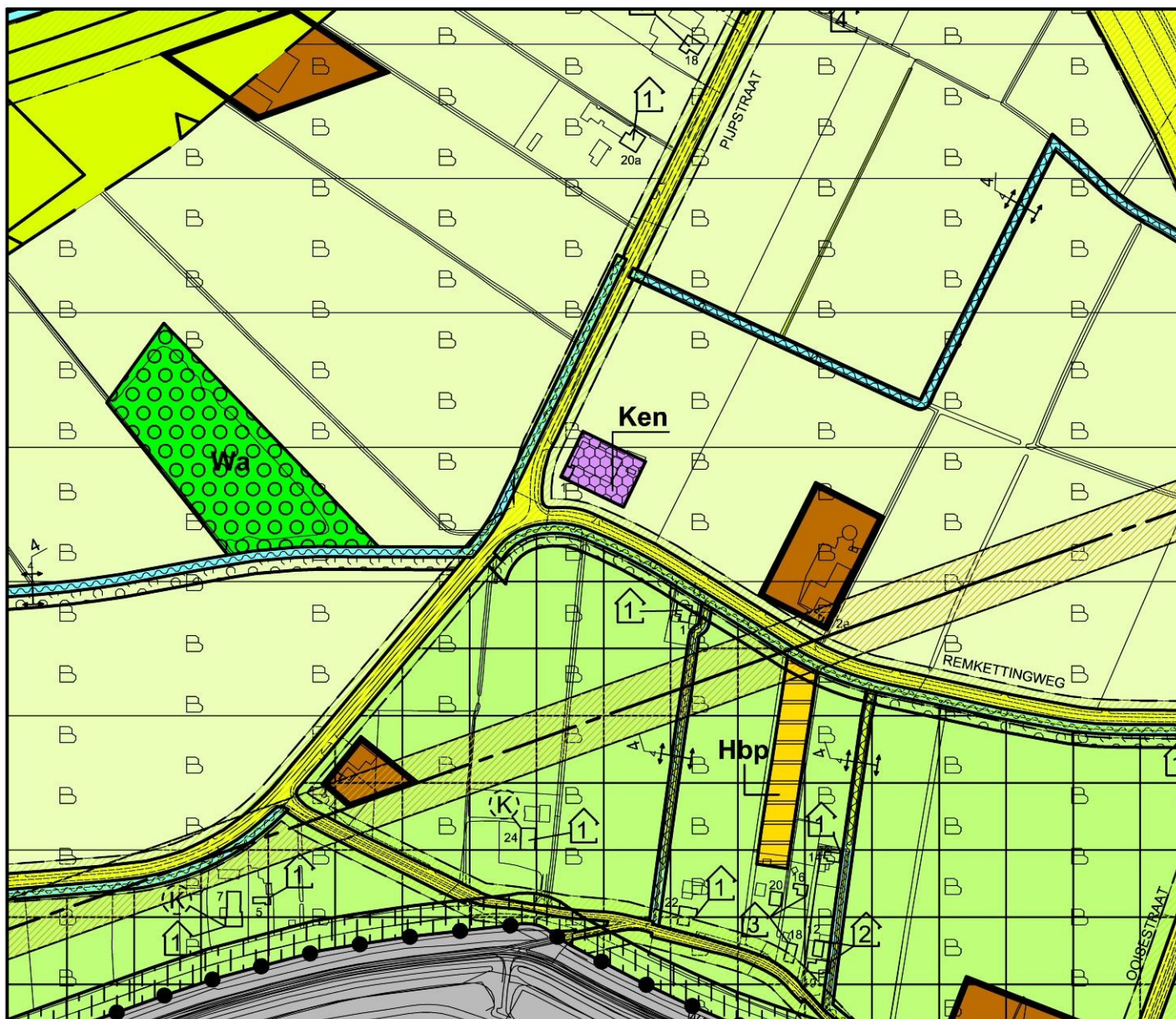
-  TOPOGRAFISCHE ONDERGROND
-  BESTEMMINGSGRENS
-  GRENS VAN HET PLAN
-  GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET PLAN DIE ZIJN C.Q. WORDEN OPGENOMEN IN ANDERE BESTEMMINGSPLANNEN
-  BOSONTWIKKELINGSZONE



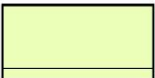
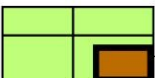
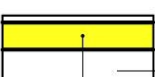
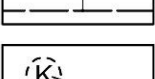
SCHAAL 1 : 5000

UITTREKSEL GELDEND PLAN
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ECHTELD

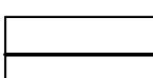
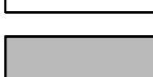
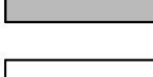
TEK. NR. 25340.60 - 641



BESTEMMINGEN

- ART.06  AGRARISCH GEBIED
- ART.07  AGRARISCH OEVERWALGEBIED
bijbehorend agrarisch bouwperceel
Rp = zie voorschriften
- ART.11  BUITENGEBIED GEBONDEN BEDRIJF
Ken = Kennel
Ma = Manege
- ART.27  DIJKZONE (DUBBELBESTEMMING)
- ART.20  VERKEERSWEG
uitstralingszone
- ART.24  KARAKTERISTIEK GEBOUW
(DUBBELBESTEMMING)
- ART.29  HOOGSPANNINGSLEIDING (DUBBELBESTEMMING)
2 x 22.5m

AANDUIDINGEN

-  TOPOGRAFISCHE ONDERGROND
-  BESTEMMINGSGRENS
-  GRENS VAN HET PLAN
-  GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET
PLAN DIE ZIJN C.Q. WORDEN OPGENOMEN
IN ANDERE BESTEMMINGSPLANNEN
-  BOSONTWIKKELINGSZONE



SCHAAL 1 : 5000

UITTREKSEL GELDEND PLAN
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ECHTELD

TEK. NR. 25340.60 - 641

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigueur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is.

Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2008), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12008) en de plansystematiek (IMRO2008).

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaart schaal 1:2500. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de beschrijving van het plan en de voorgestelde bestemmingsregeling. Het beleidskader geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op onderzoeksresultaten van de diverse ruimtelijk relevant geachte aspecten waaronder milieu, waterhuishouding, archeologie en flora en fauna.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze waarop de haalbaarheid van het plan verzekerd wordt. In hoofdstuk 7 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het gevoerde overleg en de resultaten van de planprocedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inventarisatie Het plangebied, dat bestaat uit twee gedeelten, is gelegen in het agrarisch buitengebied aan de Remkettingweg.

a. het gedeelte Remkettingweg

De huidige gronden aan de Remkettingweg 17 zijn in gebruik als loon- en aannemersbedrijf. De bedrijfswoning, een karakteristieke voormalige boerderijwoning, gelegen aan de Remkettingweg 15 maakt onderdeel uit van de gronden die in gebruik zijn bij het loon- en aannemingsbedrijf. De omliggende gronden kennen een agrarisch gebruik. Aan de noordzijde van de Remkettingweg wordt een deel van de agrarische gronden op een verhard gedeelte gebruikt voor opslag van landbouwproducten. Op het terrein staan 5 gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1820 m².

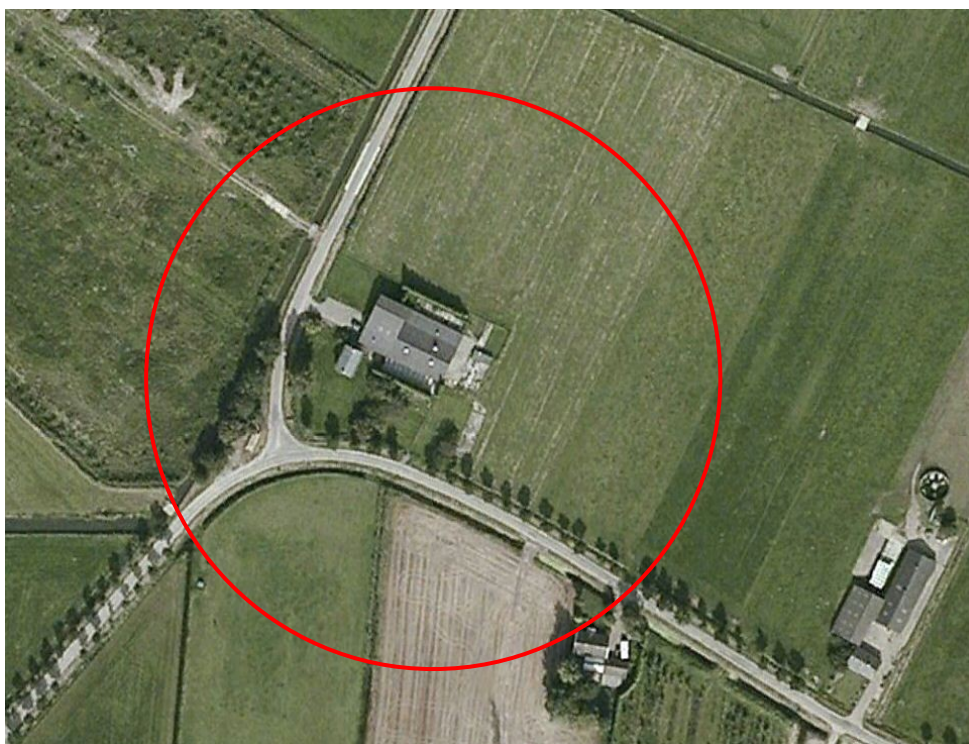


De foto op de volgende pagina geeft het gebied aan voor de beoogde uitbreiding van het bedrijfserf. Deze gronden worden nu gebruikt voor de bonte teelt.



b. gedeelte Pijpstraat

Aan de Pijpstraat is nu kennel Van de Haverkamp gelegen. De kennel is opgenomen binnen de huidige bebouwing. Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de situering van de bebouwing.



3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het bedrijf aan de Remkettingweg 15,17 ook in de toekomst kan blijven functioneren.

De behoefte aan tijdelijke opslag van landbouwproducten grond en puin en bouwmaterialen is toegenomen. Dit is mede het gevolg van de steeds stringenter wetgeving ten aanzien van het gescheiden aanbieden van sloopmateriaal waarin voorzien moet worden. In de verwerking daarvan zal binnen het bedrijfsterrein voorzien worden. In de huidige situatie worden landbouwproducten en grond buiten het huidige terrein opgeslagen. De bedoeling is dat in het nieuwe bestemmingsplan deze tijdelijke opslag op het terrein van het bedrijf plaats vindt.

De bestemmingsregeling sluit in belangrijke mate aan op de nu van toepassing zijnde bestemmingsregeling. De regels zijn evenwel nu afgestemd op de bestemmingsregels zoals die opgenomen zijn in het recent terinzage gelegde ontwerp bestemmingsplan buitengebied Kesteren.

Het plangebied zal landschappelijk worden ingepast. Daarvoor is een Erfransformatie advies van Gelders Genootschap opgesteld dat ingaat op de inpassing van het bedrijf in het agrarisch buitengebied. Aan de oostzijde zal worden voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing. Onderstaand is een uittreksel opgenomen uit het Erfransformatie advies.

SCHETS MET HOOFDPUNTEN



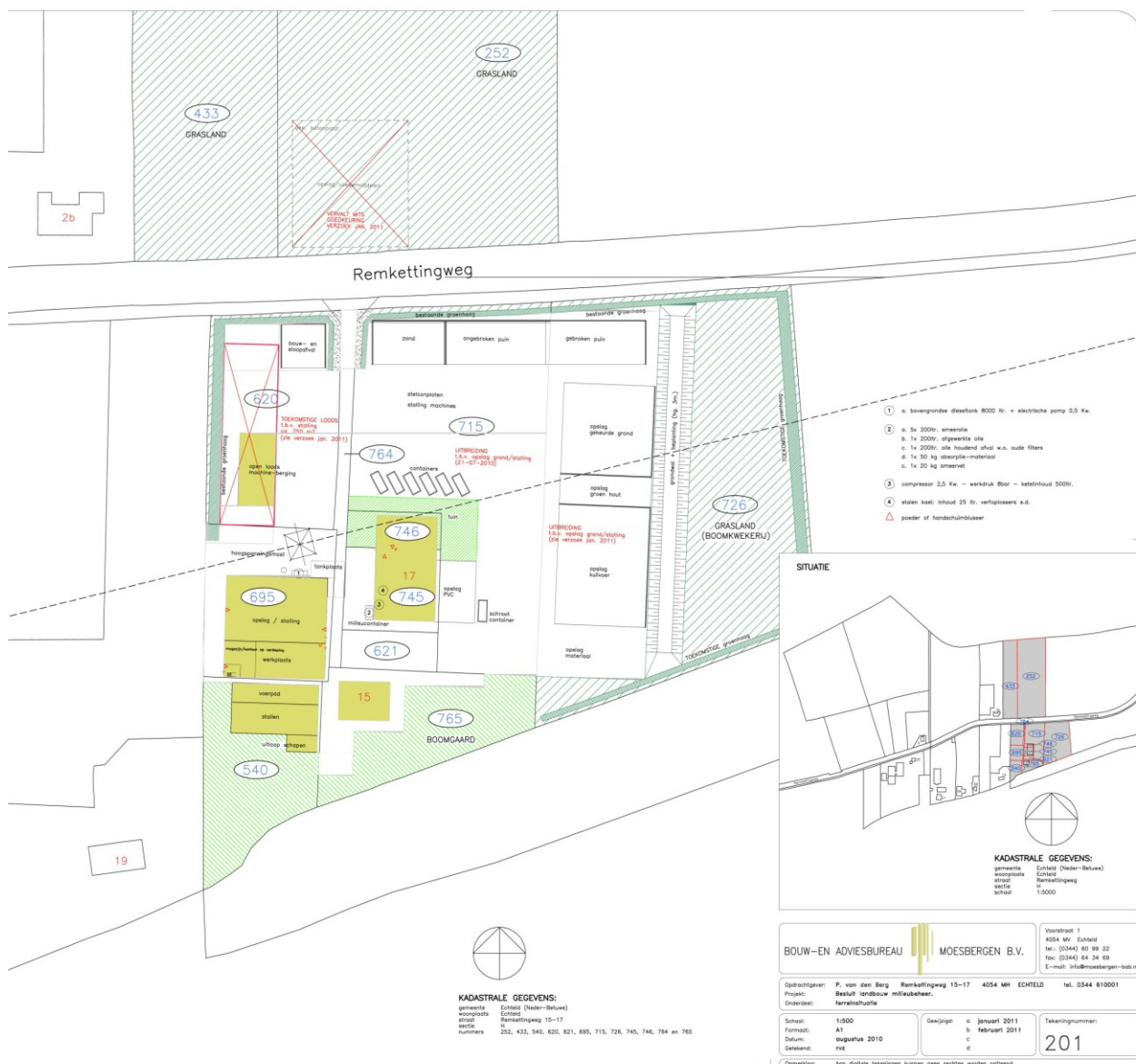
Schets met hoofdpunten van het te transformeren erf.

Het vergrote bedrijfserf is van voldoende omvang om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Het woonhuis Remkettingweg 15, dat binnen de bestemming is gelegen, heeft de dubbelbestemming Waarde -Karakteristiek behouden. Een deel van de gronden krijgen tevens de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. Bepaalde werkzaamheden zijn dan slechts moge-

lijk gehoord de betrokken leidingbeheerder.

De aanpassing aan de Pijpstraat beperkt zich tot het mogelijk maken van opslag van materieel binnen het huidige bedrijfspand. De aanwezige hondenkennel blijft als zodanig behouden.

- 3.2 Ruimtelijke uitgangspunten
- Met het plan wordt beoogd het bedrijfsterrein van het bedrijf aan de Remkettingweg 15,17 in oostelijke richting te vergroten. Van belang daarbij is dat het terrein landschappelijk wordt ingepast. De deels bestaande beplantingstroken, die nu voorzien in een goede landschappelijke inpassing worden daartoe als zodanig met een nadere aanduiding bestemd. Ook wordt een nieuwe brede beplantingsstrook aan de oostzijde van het plangebied als zodanig nader aangeduid.
- De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld voor bestaande bedrijven in het buitengebied. Op grond van deze beleidsregels mag de maximale uitbreiding in deze situatie 500 m² bedragen.
- In relatie tot de aanpassing aan de Pijpstraat, waar binnen het huidige bedrijfspand tevens opslag van materieel mogelijk gemaakt wordt, zijn verder geen bijzondere maatregelen nodig.
- 3.3 Inrichtingsplan
- Remkettingweg**
- Op de tekening die op de volgende pagina is opgenomen is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bedrijfsvoering. Momenteel is het voornemen een van de gebouwen te amoveren en op dezelfde locatie een nieuw gebouw te realiseren. De beoogde uitbreiding past binnen de bestemmingsregeling. Aangegeven is op welke wijze voorzien wordt in een landschappelijke inpassing.
- Pijpstraat**
- De bestaande bedrijfsgebouwen krijgen naast het huidige gebruik als hondenkennel tevens de gebruiksmogelijkheid voor het stallen van materieel van het loon- en aannemingsbedrijf.

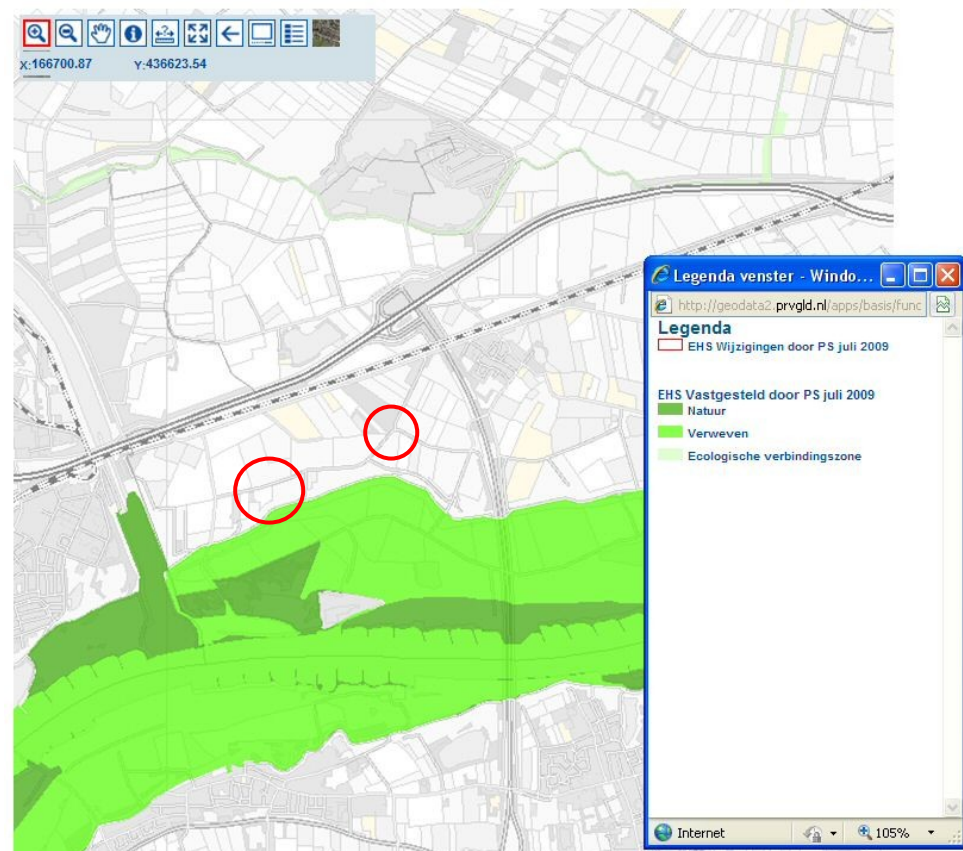


4. BELEIDSKADER

- 4.1 Rijksbeleid Vanuit de rijksoverheid zijn geen relevante beleidsaspecten van toepassing op het betreffende plangebied.
- 4.2 Provinciaal beleid De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Nagegaan is of in het streekplan Gelderland mogelijke belemmeringen zijn aangegeven voor het hier geplande specifieke agrarische gebruik als zorgboerderij. Het plangebied ligt buiten de EHS die is opgenomen in het streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Op onderstaand uittreksel uit de Atlas Groen Gelderland - EHS Streekplanherziening 2009 is de EHS aangegeven. De cirkel geeft de ligging van de twee plangebieden weer.

Atlas Groen Gelderland - EHS Streekplanherziening vastgesteld door PS juli 2009



De onderhavige gronden worden in het streekplan aangeduid als

multifunctioneel gebied . Vooral voor deze gebieden is het provinciale beleid globaal en beperkt.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan ‘dorps’ wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

De regionale regeling VAB is als streekplanuitwerking onderdeel van het beleid.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780 is de richting aangegeven waaraan het gemeentelijke beleid dient te voldoen.

Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

In de onderhavige situatie betreft het een bedrijfsactiviteiten die al lange tijd bestaat en als zodanig in een bestemmingsplan geregeld is.

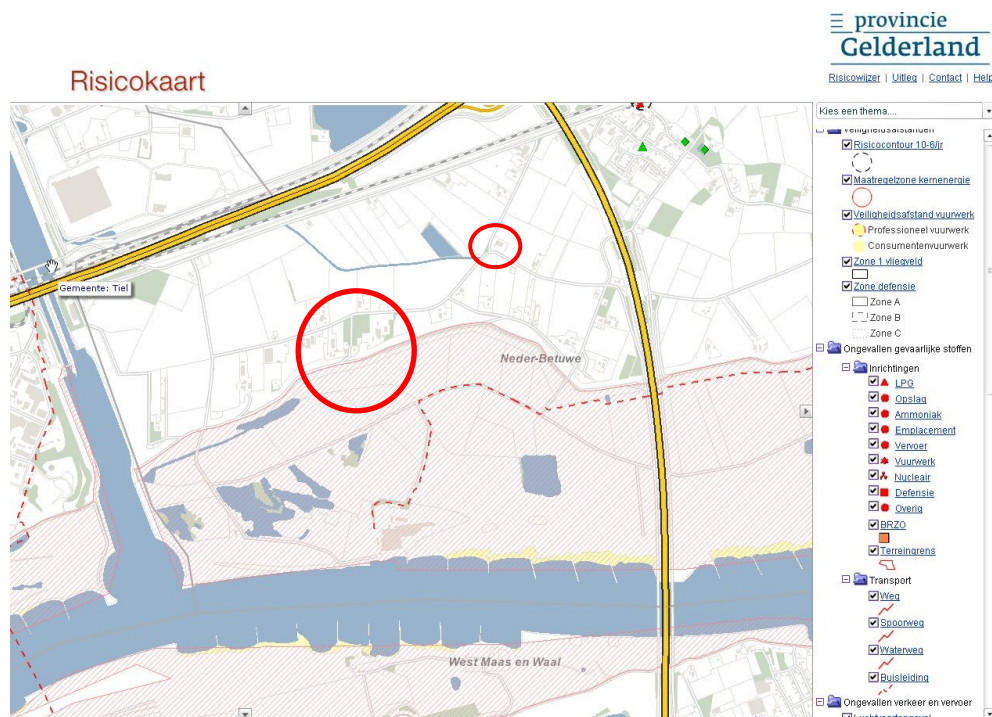
Het betreft een bedrijf dat gezien zijn aard voor een belangrijk deel van de werkzaamheden aan het buitengebied gebonden is.

Het provinciaal belang wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet wezenlijk geschaad.

- 4.3 Gemeentelijk beleid Er zijn geen gemeentelijke beleidsregels die het voortgezette gebruik van de gronden in de weg staan. De bouwmogelijkheden zijn vastgelegd in het Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (het “VAB”- beleid) waarin ook aandacht besteed wordt aan bestaande niet-agrarische bedrijven met een binding met het buitengebied. Bij dergelijke bedrijven is afhankelijk van de omvang van de bestaande bedrijfsgebouwen een uitbreidingsmogelijkheid met maximaal 500 m2 mogelijk.

5. RANDVOORWAARDEN

- 5.1 Milieu Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen.
- 5.1.1 Geluid Bij de beide bedrijven worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de wet Geluidhinder behoeven geen maatregelen getroffen te worden.
Nagegaan is voorts, in het kader van een aan te vragen omgevingsvergunning milieu voor de locatie Remkettingweg 15,17, in hoeverre de gewijzigde bedrijfsvoering geluidshinder veroorzaakt. Daartoe is opdracht gegeven tot het opstellen van een akoestisch onderzoek.
- 5.1.2 Luchtkwaliteit Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.
In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
 - een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
 - een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.
- In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.
Bij gevolgen in relatie tot mogelijk stofhinder/-verspreiding in verband met de op-/overslag van bouwstoffen en de bewerking van afvalstoffen dienen overeenkomstig de NeR maatregelen getroffen te worden. De uitvoering van dit wijzigingsplan wordt daardoor niet belemmerd.
- 5.1.3 Externe veiligheid Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten. Volgens de gegevens van de kaart zijn er geen bijzondere risico's in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Een uittreksel van de risicokaart volgt hier-na.



risicokaart

bron: provincie Gelderland

5.1.4 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie.

Met dit doel is de planlocatie door NIPA milieutechniek b.v. onderzocht in september 2011. Daartoe is eerst een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat daarna met een aanvullend bodemonderzoek is uitgebreid.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat tegen de geplande bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren zijn aan te voeren. De nulsituatie is ter plaatse voldoende vastgelegd.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

5.1.5 Bedrijven en milieuzone-ring

De voorgestelde aanpassingen betreffen een vergroting van een bestaand bedrijf. De voorgestane vergroting is voornamelijk bedoeld voor opslag van materieel en materiaal. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden elders plaats.

De in de omgeving gelegen woningen en agrarische bedrijven worden door het nu voorliggende bestemmingsplan niet verder belemmerd.

5.1.6 Geur

Ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Tevens worden en geen nieuwe woonfuncties geïntroduceerd. Een nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

5.2 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21e eeuw" (WB21)

en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding"

Op de onderhavige gronden is het Peilbesluit Neder-Betuwe uit 2002 van toepassing. De gronden liggen binnen het peilgebied met peilvaknummer 121. Binnen dit gebied is het gemiddelde zomerpeil 4.25 (m + N.A.P.) en het gemiddelde winterpeil 4.10 (m + N.A.P.).

Het plangebied ligt op circa 4,90 (m + N.A.P.).

Het plangebied ligt tegen de Waalbandijk op circa 1100 meter vanaf de Waal. Op de wateratlas kaarten van de provincie Gelderland wordt de kwel-infiltratie beoordeeld als sterk.

Het Waterschap Rivierenland heeft bepaald dat geen watercompenserende maatregelen nodig zijn als sprake is van een toename van minder dan 1.500 m² verharding binnen het landelijke gebied.

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat het bestaande bedrijf vergroot wordt. Het bedrijf heeft nu een oppervlak van 7520 m². In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsterrein 13260 m². Aan bebouwing is nu aanwezig 1820 m². Het ligt in de bedoeling om een van de bedrijfsgebouwen te amoveren en in de plaats daarvan een groter bedrijfsgebouw te realiseren. De totale hoeveelheid aan bebouwing komt dan op circa 2300 m². Op basis van het ingediende inrichtingsplan is de beoogde hoeveelheid verhard oppervlak bepaald. Circa 1180 m² blijft onverhard. Het oppervlak aan nieuwe directe gesloten verharding en bebouwing bedraagt 4560 m². Ten gevolge van de concentratie van het bedrijf op deze ene locatie zal circa 1000 m² aan verharding elders in het buitengebied worden verwijderd. Voor 3560 m² zal compenserende waterberging worden gezocht.

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

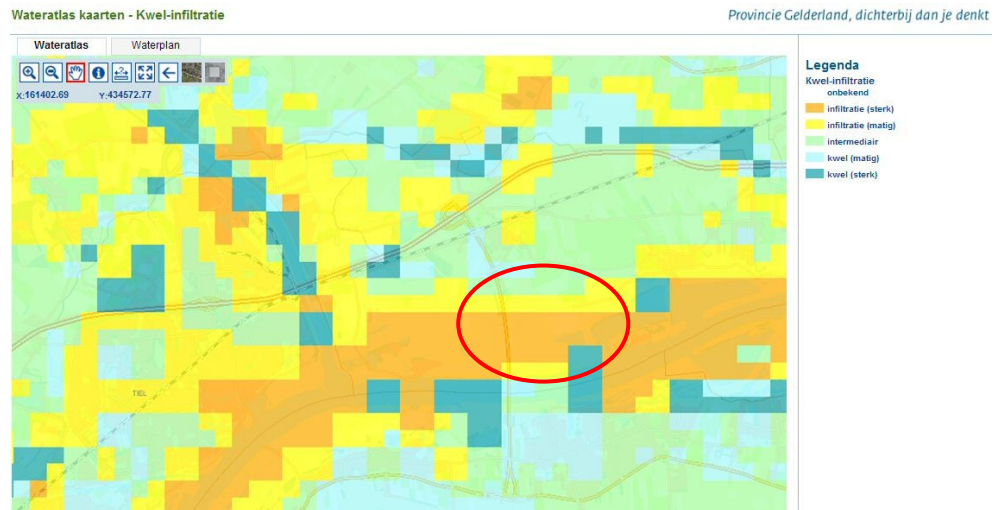
Voor plannen met een toename aan verharding tot 5000 vierkante meter kan de vuistregel van 436 kubieke meter waterberging per hectare verharding worden gebruikt, mits er geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. Om de toename van de verharding te compenseren is een bergingsvolume van circa $(0,356 * 436) 310 \text{ m}^3 = 155 \text{ m}^3$ benodigd. Het hierbij behorende ruimtebeslag is circa 517 m² op zomerpeil, uitgaande van een waterkolom van 30cm. Het treffen van compenserende maatregelen op het terrein van het loon- en aannemingsbedrijf is niet mogelijk. Gekozen is voor verbreding van watergangen aan de oostzijde van het terrein en aan de noordzijde van de Remkettingweg.

Voorgesteld wordt deze watergangen met 1,5 meter te verbreden over een lengte van 340 meter. De op deze gronden gelegen agrarische bestemming vormt geen belemmering voor de verbreding van bestaande watergangen. Op deze wijze kan voorzien worden in de benodigde compenserende waterberging. Over de definitieve locatie van de compenserende waterberging neemt initiatiefnemer contact op met het waterschap.

Het vuilwater van de nieuwe bedrijfswoning wordt via bestaande riolering afgevoerd.

Ten behoeve van de toekomstige bestemming is overleg gepleegd met het Waterschap.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rivier de Waal dientengevolge dient rekening gehouden te worden met mogelijke kwel. Het kaartje op de volgende pagina geeft de mate van mogelijke kwel weer.



5.3 Archeologie en cultuur-historie

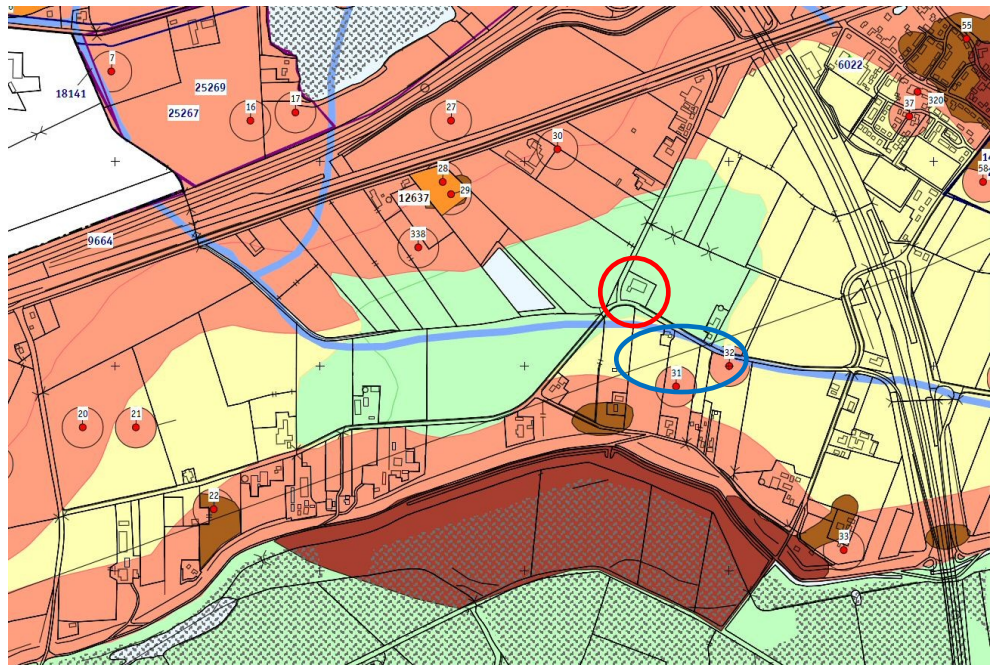
Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch waardevolle elementen in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

ArcheoPro heeft in augustus 2011 op de gronden aan de Remkettingweg 17 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek uitgevoerd (Projectcode : 11-231). In hoofdstuk 4 Conclusies en aanbevelingen wordt vermeldt dat: Gezien de sterke verstoring van de bovengrond, het ontbreken van archeologische indicatoren die op bewoning wijzen binnen het plangebied alsmede het ontbreken van bewoonbare stroomgordelafzettingen in de ondergrond, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Neder-Betuwe, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

In het licht van het uitgevoerde onderzoek wordt er geen aparte dubbelbestemming voor de archeologie opgenomen.

Ten aanzien van de locatie aan de Pijpstraat wordt opgemerkt dat de archeologische verwachtingswaarde als laag wordt ingeschat op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart die RAAP heeft opgesteld in opdracht van de gemeente Neder-Betuwe. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld.

In het bijbehorende rapport zijn voorstellen opgenomen voor de regels. Het betreft onder andere aanbevelingen voor bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel. Voor de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde wordt in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming opgenomen.



archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Pijpstraat in rode cirkel

5.4 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. De onderhavige gronden liggen niet in een beschermd natuurgebied. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de uitbreiding van het bedrijf voor de flora en fauna.

Ad-eco heeft in september 2011 op de gronden aan de Remkettingweg 17 een Advies Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat het plangebied direct grenst aan de beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebied. Er is geen

sprake van externe werking gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Uiterwaarden Waal. Er is dus geen ontheffing van de natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Ten aanzien van de soortbescherming wordt opgemerkt dat er geen floristische waarden in het plangebied zijn waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, vissen en grondgebonden zoogdieren niet. Er komen geen reptielen voor.

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt.

Het plangebied is geschikt voor steenuilen. Daarom moet nader onderzoek gedaan worden naar het voorkomen van steenuilen in de omgeving van het plangebied om na te gaan in hoeverre dit essentieel is voor deze soort.

Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

Naar aanleiding van het onderzoek is in november 2011 aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen van steenuilen. Geconcludeerd wordt dat het te verhardende deel van het plangebied grotendeels suboptimaal leefgebied is voor de steenuil. Gezien de sporen op geschikte jachtplaatsen maakt de steenuil wel beperkt gebruik van het plangebied. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen.

Als gevolg van de ingreep wordt het plangebied minder geschikt als foerageergebied. Voorgesteld wordt om maatregelen te treffen om effecten te voorkomen. De (randen van) de nieuwe singel zal in de nieuwe situatie al een optimaal foerageergebied vormen. Aanvullend is van belang dat bij het beheer van de naastgelegen gronden rekening gehouden wordt met de mogelijkheid voor foerageergebied. Inmiddels zijn er steenuilenkasten opgehangen en rond het gebied zullen weidepalen worden geplaatst.

Door deze maatregel wordt zo'n 2300m² optimaal foerageergebied gecreëerd, en is de verwachting dat er netto geen effecten op de steenuil zullen zijn als gevolg van de ingreep.

Beide onderzoeken zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

5.5 Leidingen

Over het loon- en aannemingsbedrijf loopt een 150 kV hoogspanningsleiding. Voor deze hoogspanningsleiding is in het bestemmingsplan een beschermingszone opgenomen. Bouwen binnen deze zone is aan beperkingen onderhevig.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. HET JURIDISCH PLAN

- 7.1 Algemeen In het bestemmingsplan worden beide percelen bestemd tot Bedrijf - Buitengebied gebonden. De voorliggende bestemmingsregeling houdt rekening met de aanwezige bijgebouwen en bedrijfsgebouwen. Voor buitengebied gebonden bedrijven wil de gemeente uitbreiding toestaan tot maximaal 40% van het bebouwd oppervlak met maximaal 500 m². Voorwaarde is dat de uitbreiding noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering.
Het perceel aan de Pijpstraat krijgt naast de reeds aanwezige aanduiding als kennel tevens een aanduiding als opslag. Ten aanzien van de hier beoogde opslag wordt opgemerkt dat buitenopslag op deze locatie uitgesloten wordt.
- 7.2 Opbouw regels De juridische regeling sluit, op grond van de specifieke ligging van het perceel in een typische buitengebied omgeving, aan op de regels die voor vergelijkbare gevallen in het in ontwerp zijnde bestemmingsplan buitengebied Kesteren zijn opgenomen.
- 7.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen Hierachter worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en een uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.
- Begrippen (artikel 1)**
De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.
- Wijze van meten (artikel 2)**
In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.
- Bedrijf - Buitengebied gebonden (artikel 3)**
Deze bestemming regelt de activiteiten die gezien hun aard gebonden zijn aan het buitengebied. De toegestane bedrijven zijn specifiek vastgelegd met een aanduiding zo worden voor het bedrijf aan de Remkettingweg de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan: een loonwerkbedrijf en machineverhuur, opslag van en handel in stenen, grond en puin, een landbouwmechanisatiebedrijf, een aannemings- /sloop-bedrijf en een hoveniersbedrijf.
De bestemmingsregeling sluit aan op de bestemmingsregeling die voorbereid is voor buitengebied gebonden bedrijven in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied van het gebiedsdeel Kesteren.
- Artikel 4. Groen - Beplantingsstrook**
Deze bestemming regelt de afscherpende beplanting.
- Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 5)**
De zogenoemde dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" is toegekend aan de in het plangebied gelegen hoogspanningslijn.
De dubbelbestemming is gericht op het bieden van optimale mogelijkheden voor het onderhoud en de verbetering van de bewuste hoogspanningsleiding en op het voorkomen van onveilige en uit een oogpunt van volksgezondheid ongewenste situaties. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden mo-

gelijk met betrekking tot het onderhoud van de hoogspanningsleiding. Alle bouw mogelijkheden die gelden voor de onderliggende bestemmingen zijn gekoppeld aan een bevoegdheid tot afwijken van het plan. Daarnaast is de bestemming gericht op mogelijkheden voor de plaatsing van zend- en ontvangstinstallaties voor radio- en telefoonverkeer.

Binnen de dubbelbestemming is, ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan, eveneens het zakelijk recht van de leidingbeheerder (momenteel Tennet) van kracht. Om afstemming met dit zakelijk recht te bewerkstelligen moet, in geval van toepassing van de bevoegdheid tot afwijken van het plan, de leidingbeheerder worden gehoord.

Een apart stelsel van aanlegvergunningen is niet opgenomen, omdat de belangen primair een taak zijn van de leidingbeheerder en voldoende worden behartigd door het zakelijk recht van deze leidingbeheerder.

Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek (artikel 6)

De zogenoemde dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek" is toegekend aan de gronden waarop de als zodanig geïnventariseerde karakteristieke gebouwen zijn gelegen. Onder deze gebouwen zijn begrepen alle in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden die zijn geselecteerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

De dubbelbestemming is gericht op de bescherming van karakteristieke, uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle, gebouwen. De bestaande bebouwing mag volgens de bepalingen van de onderliggende bestemming worden gewijzigd, voor zover daarbij het karakter van de bewuste gebouwen niet blijvend onevenredig wordt aangetast.

Voor het overige mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd volgens de onderliggende bestemmingen.

Waterstaat - Beheerszone watergang (artikel 7)

De bestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang" is toegekend aan de "beschermingszones" langs watergangen, zoals deze zijn vastgelegd in de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland (de waterbeheerder). Het betreft hier 4 meter brede zones uit de insteek van de A-watergangen.

De bestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen, waarbij de mogelijkheid voor het beheer van de aangrenzende watergangen centraal staat.

De bestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

Waterstaat - Beheerszone waterkering (artikel 8)

De bestemming "Waterstaat - Beheerszone waterkering" is toegekend aan de beschermingszone langs de binnenzijde van de dijk, met een breedte van 30 meter.

De bestemming is gericht op de waterstaatkundige belangen van de dijkbeheerder. De bestemming regelt het tegengaan van bebouwing.

Hier mag alleen gebouwd worden indien uit een schriftelijke verklaring van de betrokken dijk- of waterbeheerder is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

In de **artikelen 9 tot en met 12** zijn een aantal algemene regels opgenomen zoals die ook zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied

van de gemeente.

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 13 Titel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

8. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- Provincie Gelderland
- Het Waterschap Rivierenland

De provincie Gelderland merkt ten aanzien van het plan op dat het plan voorziet in functieverandering van vrijgekomen bebouwing. Het provinciale beleid voor functieveranderingen is opgenomen in paragraaf 2.3 van de structuurvisie. Voor de Regio Rivierenland is dit beleid verder uitgewerkt in de regionale regeling Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. De afdelingen hebben geconstateerd dat bovengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan.

Het Waterschap verzocht om de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aan te passen aan de legger van het Waterschap en artikel 8 aan te vullen. Zij konden instemmen met de berekeningssystematiek voor waterberging. Belanghebbende mag water ook elders compenseren (dus niet per definitie bij de watergang aan noordzijde van plangebied). Hij heeft op meerdere plaatsen gronden in hetzelfde peilgebied.

Tevens zijn een aantal uitvoeringsaspecten aan de orde gesteld die onder andere het aanplanten van grote bomen in de dijkzone betreffen.

Grotere bomen vallen onder Beleidsregel 5.20. In dit geval zijn er geen beperkingen vanuit de invloedslijn piping, bomenpoot is dus vergunbaar conform toetsingscriteria D:

1. De aanwezigheid van de beplanting mag het doelmatig beheer en onderhoud op en nabij de waterkering niet belemmeren.
2. In zowel de buiten- als de binnendijkse beschermingszone zijn bomen die hoger worden dan 5 meter alleen toegestaan als:
 - a. de boom/bomen minimaal 2 meter uit de kernzone worden geplant en er 1 meter overhoogte ten opzichte van het leggerprofiel is;
 - b. de boom/bomen minimaal 5 meter uit de kernzone en buiten de invloedslijnen van piping worden geplant.
3. Het is niet toegestaan om in plantgaten voorzieningen aan te brengen voor beluchting of watervoorziening;
4. Voor aanplant van bomen kan vanwege het plantseizoen in overleg met het waterschap worden afgeweken van de zogenaamde dijksluitingsperiode. Voor aanplant in deze periode wordt een watervergunning verleend als de aanplant niet tijdens hoogwater plaatsvindt en plantgaten in één werkgang worden gegraven, voorzien worden van beplanting en met uitkomende grond worden aangevuld en voldoende worden verdicht.

Het bovenstaande betekent dat voor het aanbrengen van het verhard oppervlak en de daarmee gepaard gaande compensatieplicht en voor het aanbrengen van beplanting in de beschermingszone van de primaire waterkering een vergunning aangevraagd moet worden.

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het plan.