

Bestemmingsplan “Tielsestraat 85c, Opheusden”



gemeente
Neder-Betuwe

Toelichting van het bestemmingsplan “Tielsestraat 85c, Opheusden”

INHOUD TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN “TIELSESTRAAT 85C, OPHEUSDEN”		I
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	BESTAANDE SITUATIE	4
2.1	Karakteristiek van de omgeving	4
2.2	Karakteristiek van het plangebied	4
3	PLANBESCHRIJVING	5
3.1	Hoofdropzet en uitgangspunten bebouwing	5
3.2	Landschappelijke inpassing en verevening	5
4	BELEIDSKADER	7
4.1	Rijksbeleid	7
4.2	Provinciaal beleid	8
4.3	Regionaal beleid	10
4.4	Gemeentelijk beleid	11
5	RANDVOORWAARDEN	15
5.1	Milieu	15
5.2	Water	19
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.4	Flora en fauna	23
5.5	Leidingen	25
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
6.1	Uitvoerbaarheid	26
6.2	Kostenverhaal	26
7	HET JURIDISCH PLAN	27
7.1	Algemeen	27
7.2	Opbouw regels	29
7.3	Toelichting afzonderlijke bestemmingen en aanduidingen	29
8	OVERLEG EN INSpraak	31

BIJLAGEN

Uitgangspuntennotitie watertoets
Bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Tielsestraat 85c in Opheusden is het bedrijf Willemsen Hout en Machineverhuur gevestigd. Het bedrijf moet uitbreiden. Het bedrijf heeft de laatste jaren op deze locatie een grote groei doorgemaakt. Hierdoor is ruimtegebrek ontstaan. Er is extra opslagruimte benodigd. De uitbreiding wordt beoogd in de vorm van een nieuwe loods achter de huidige loods. Om ervoor te zorgen dat de uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied is een Schetsontwerp landschappelijke inpassing opgesteld.

Vanuit de gemeente Neder-Betuwe is een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar is tevens geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken en tegelijkertijd de landschappelijke inpassing te waarborgen.

1.2 Plangebied

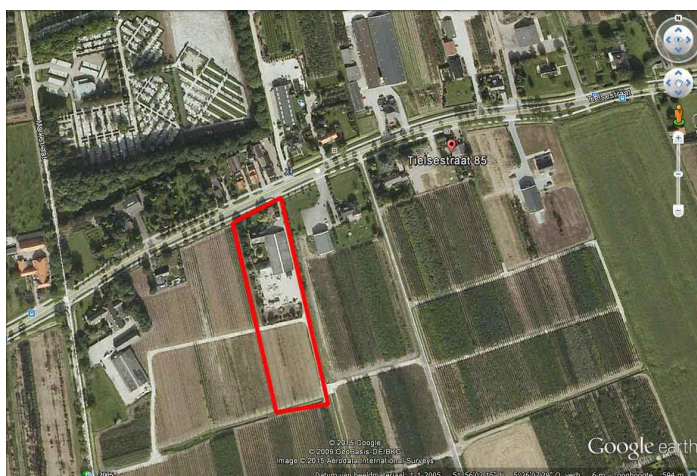
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt tussen de kernen Opheusden en Kesteren.

Het plangebied zelf betreft het perceel aan de Tielsestraat 85c en het achterliggende perceel waar de landschappelijke inpassing/verevening zal worden gerealiseerd.

Het perceel bestaat uit de volgende kadastrale percelen Opheusden sectie C nummers 3652, 4504, een klein deel van 4505. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 0,9 hectare.

Het perceel wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Tielsestraat. Aan de oostzijde de grens met het naastgelegen agrarisch bedrijf, aan de westzijde het agrarische gebied, en aan de zuidzijde loopt het plangebied zover door als voor de landschappelijke inpassing/verevening benodigd.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de volgende afbeelding.



Aanduiding van het plangebied

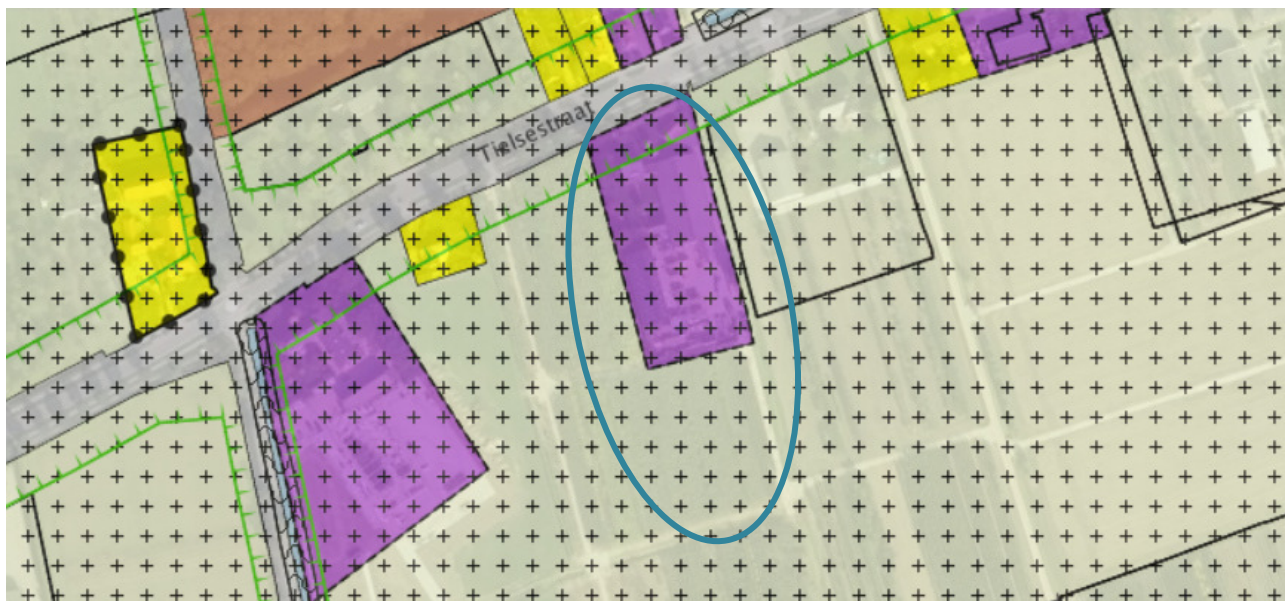
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Dit bestemmingsplan is op 24 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe en onherroepelijk geworden op 8 april 2014. Het plangebied heeft in dit plan de bestemmingen 'Bedrijf' (met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel') en 'Agrarisch'. Ook is er een 'vrijwaringszone – weg' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijvigheden met ter plaatse van de aanduiding 'houthandel' een houthandel, en bijbehorende voorzieningen en opslag, bijbehorende bewoning en landschappelijke beplanting. Per bestemmingsvlak mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan 110% van het bestaande bebouwd oppervlak.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, teelt op folie of worteldoek, het weiden van dieren, bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag, landschappelijke beplanting, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Met de voorgenomen bouw van een nieuwe loods zou het in de bebouwingsregels genoemde bebouwingspercentage worden overschreden. Tevens past de nieuwe loods niet precies binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Bedrijf. Daarnaast wordt de beoogde landschappelijke inpassing niet gewaarborgd. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied met aanduiding plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en in hoofdstuk 3 de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan bod. Daarna komt in hoofdstuk 4 het geldend beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de planologische randvoorwaarden aan bod. De economische uitvoerbaarheid en de juridische planopzet worden in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de bestemmingsplanprocedure en de maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Bestaande situatie

2.1 Karakteristiek van de omgeving

Het plangebied ligt aan de Tielsestraat, die de kernen Opheusden en Kesteren vanouds met elkaar verbindt. De Tielsestraat is ruim opgezet en is voorzien van vrijliggende fietspaden.

Het agrarisch gebied in de omgeving wordt hoofdzakelijk gebruikt voor bonte teelt, waardoor het landschappelijk gezien een half-open karakter heeft, die op sommige plaatsen besloten te noemen is. De oeverwal ter hoogte van het plangebied heeft opstreckende verkaveling vanaf de Tielsestraat, die nog steeds herkenbaar is in het landschap. Een belangrijk landschappelijke kenmerk hier is het patroon van lange rechte sloten en wegen, haaks op de Tielsestraat. In het besloten landschap vormen deze sloten de open zichtlijnen naar het achterliggende landschap van de Tielsestraat. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich ook een sloot die voor een zichtlijn zorgt.

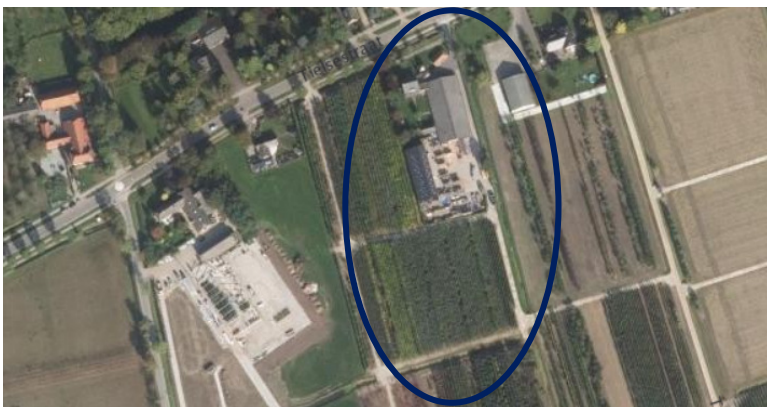
De omgeving is verder te kenschetsen als een oeverwal met een mozaïek van verschillende functies. Naast agrarische functies zijn er diverse niet-agrarische functies, zoals bedrijven, woningen en een begraafplaats. Ook in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich, naast boomteelt, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen. Een patroon aan de Tielsestraat is het verschil tussen aan de ene kant 'eerstelijns' bebouwing, dichtbij de Tielsestraat, met woonbebouwing en bergingen en schuren, en aan de andere kant 'tweedelijns' bebouwing, met grotere schuren ten behoeve van de bedrijfsvoering en bedrijfshallen.

2.2 Karakteristiek van het plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit twee delen: het deel dat nu al in gebruik is bij het bedrijf, en het deel dat gebruikt zal worden voor de uitbreiding en voor de landschappelijke verevening.

Op het huidige bedrijfsperceel bevinden zich enkel bedrijfsgebouwen en een woonhuis. Deze bedrijfswoning bevindt zich aan de zijde van de Tielsestraat, waar zich ook de tuin bevindt. De bedrijfsgebouwen zijn verder van de weg gelegen. Aan de achterzijde is ook het niet bebouwde deel geheel in gebruik voor het bedrijf. De ontsluiting op de Tielsestraat is aan de oostzijde. Het gebied voor de uitbreiding en voor de landschappelijke verevening is nu in gebruik voor boomteelt.

De kavel wordt begrensd door een poldersloot aan de oost- en zuidzijde met daarachter het besloten boomteeltgebied. Ook aan de noordzijde, de kant van de Tielsestraat, bevindt zich een sloot. Aan de westzijde is er geen heldere begrenzing en begrenst de boomteelt het perceel.



Luchtfoto huidige situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Hoofdropzet en uitgangspunten bebouwing

De huidige situatie kenmerkt zich door een onderscheid tussen 'eerstelijns' bebouwing en 'tweede-lijns' bebouwing. In de nieuwe situatie wordt dit onderscheid gehandhaafd.

De uitbreiding vindt plaats in de vorm van een nieuwe loods van 840 m² (42 x 20). De goothoogte van de nieuwe loods wordt maximaal 5 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter.

De nieuwe loods zal precies achter de huidige loods worden gebouwd, in het verlengde van de huidige loods, zodat de ruimtelijke impact van de bebouwing het kleinst is. Het bedrijfsperceel wordt 15 meter naar achteren uitgebreid; de loods zal op 18 meter achter de huidige worden gebouwd. Door de nieuwe loods op deze locatie te bouwen wordt deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken van de Tielsestraat. De nieuwe loods verdwijnt daardoor grotendeels achter de huidige bedrijfsbebouwing van het bedrijf, en die van het naastgelegen agrarische bedrijf. De gekozen locatie maakt ook de landschappelijke inpassing en verevening (verlenging hagen en nieuw erfbosje) mogelijk. Ten slotte is de inbreuk op de buffer tussen Opheusden en Kesteren op deze manier het kleinst.

Vanwege de opbouw van het erf is een goothoogte van 5 meter passend. Door gebruik te maken van een overstek zal de hoogte visueel worden gedrukt, zodat de goot visueel op 4,5 meter uitkomt. Met een horizontale gevelverdeling zal het contrast met de omringende hoogten nog worden verzacht.



Aanduiding nieuwe bebouwing ten opzichte van bestaande bebouwing

3.2 Landschappelijke inpassing en verevening

Eén van de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de ontwikkeling, is het aantonen dat de uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door verevening). Daarom is een Schetsontwerp landschappelijke inpassing opgesteld. Dit ontwerp met richtlijnen voor groene elementen, is opgesteld door het Gelders Genootschap.

De landschappelijke inpassing en verevening bestaat uit behoud van bestaande hagen, verlenging van deze hagen en het toevoegen van een erfbosje achter op het perceel. Dit past bij het kleinschalige karakter van de oeverwal. De hagen geven de bebouwing een groene plint en verspreide solitaire bomen in de haag verzachten de bebouwing. Het erfbosje achter op het perceel versterkt de gelaagdheid van het landschap en de beplanting op het erf en geeft de bebouwing een groen decor. Hier zullen inheemse soorten worden toegepast.

In de Schets landschappelijke inpassing zijn de verschillende elementen specifiek aangewezen en zijn hier richtlijnen voor gegeven. Zie onderstaande afbeelding.



Schets landschappelijke inpassing, door Gelders Genootschap

De Schets landschappelijke inpassing maakt deel uit van de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting. Daarom wordt deze als bijlage van aan de regels toegevoegd. Met de landschappelijke inpassing en verevening worden de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied verhoogd.

3.3 Verkeer en parkeren

Het perceel is rechtstreeks ontsloten op de Tielsestraat. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie komen klanten en leveranciers via de Tielsestraat, en verlaten ook via deze straat weer het bedrijf. Omdat de achtergrond van de planontwikkeling met name het huidige tekort aan opslag is, veroorzaakt door al gerealiseerde bedrijfsontwikkeling, wordt geen significante toename aan verkeer en parkeren verwacht. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Deels voor en deels achter de bestaande loods. De nieuwe loods neemt een deel van het bedrijfsp perceel in beslag, maar het oppervlak van het bedrijfsp perceel neemt ook toe. Door 18 meter afstand te houden tussen de bestaande en nieuwe loods blijft er voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte voor klanten en leveranciers.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De genoemde 13 nationale belangen staan hieronder, onder de voorname drie streefdoelen, genoemd:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energie-transitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Het onderhavige bestemmingsplan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Gelet op de aard van de planontwikkeling en de ligging zijn er geen nationale belangen in het geding.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen en bestaat uit drie 'stappen' die doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief voorziet niet in de aanleg van een bedrijventerrein of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gelet op de beperkte omvang van onderhavig initiatief, de beperkte omvang van het terrein en de beperkte gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming, is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het project is verenigbaar met de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is niet strijdig met geldend rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland zijn beiden in december 2015 bijgewerkt door de Provincie Gelderland.

In de Omgevingsvisie Gelderland zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels.

In de Omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn hierbij een dynamisch Gelderland, divers Gelderland én mooi Gelderland. De provincie Gelderland beschrijft hoe het in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het accent wordt gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is').

De Omgevingsvisie Gelderland wil in Rivierenland behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers: logistiek, agrobusiness, vrijetijdseconomie, vitaal platteland.

De Omgevingsverordening Gelderland bevat verder geen bepalingen waarmee dit bestemmingsplan mee in strijd is.

4.2.2 Toepassing Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Algemeen

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie hiertoe de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Besluit ruimtelijke ordening, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De provincie wil onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd.

Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid).

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving.

Het onderhavige bestemmingsplan

De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling is beperkt in omvang en gaat enkel om de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De klantenkring van het bedrijf bestaat grotendeels uit boomkwekers, hoveniers en agrariërs, waardoor er een sterke relatie met het buitengebied is. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn beperkt. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling.

Wat een stedelijke ontwikkeling is, is in de wet- en regelgeving niet nauwkeurig bepaald. Bij een beperkte stedelijke ontwikkeling hoeft conform jurisprudentie de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening niet te worden toegepast. Dit blijkt uit verschillende uitspraken van de Raad van State. Op basis van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming Bedrijf, het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in de Bro. Er is een te beperkte ontwikkeling om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de ladder van duurzame verstedelijking niet te worden toegepast. Desondanks wordt in het navolgende ingegaan op onderdelen van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Aantonen van de behoefte

De planontwikkeling betreft de uitbreiding van een houthandel. In paragraaf 4.4.2 onder ad 1 wordt de behoefte van uitbreiding van het bedrijf aangetoond.

Afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

In paragraaf 4.4.2 onder ad2 wordt aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf, of een deel van het bedrijf onhaalbaar is.

Motivatie ligging ten opzichte van infrastructuur

De huidige locatie is door de ligging aan de Tielsestraat uitstekend gesitueerd voor wat betreft verkeer. Het bedrijf heeft een directe ontsluiting op de Tielsestraat. Ligging ten opzichte van openbaar vervoer is voor het bedrijf niet van belang en hoeft niet verder in beschouwing te worden genomen.

Tot slot

Voor wat betreft de Provinciale ambitie om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving, wordt verwezen naar de uitgangspunten van het plan en de maatregelen voor landschappelijke inpassing en ruimtelijke verevening, die staan beschreven in hoofdstuk 3.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. De ladder voor verstedelijking is toegepast. Daarnaast blijft door landschappelijke inpassing en verevening de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden.

Er wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofddopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Conclusie

De voorgestane planontwikkeling is niet van een aard en schaal dat het invloed heeft op de ruimtelijke structuurdragers in het gebied. Er wordt derhalve voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

4.3.2 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

De samenwerkende gemeenten van de Regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Zie 4.3.2, waar ook wordt onderbouwd hoe aan dit beleidskader wordt voldaan.

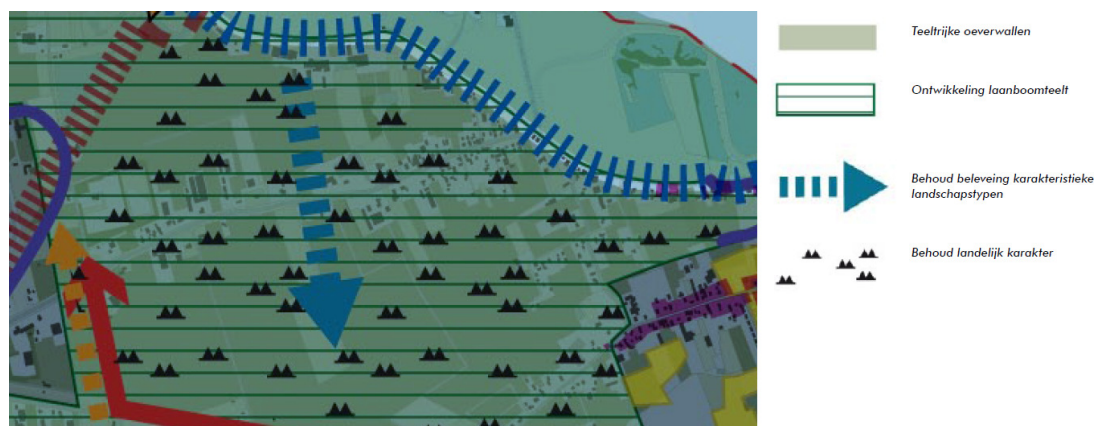
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010

Op 17 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2010-2020 (gewijzigd) vastgesteld. In deze structuurvisie is geen nieuwe ontwikkelingsrichting uitgezet, maar is zoveel mogelijk het bestaande beleid opgenomen. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente profileert zich in de toekomst steeds meer als groene, landelijke gemeente. Met een groene, landelijke uitstraling biedt de gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en recreëren. Het buitengebied, met uitzondering van de uiterwaarden en het Weidevogel- en ganzengebied, wordt hierbij ingezet om de groei van de boomteeltsector mogelijk te maken. Het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt aangemerkt als boomteeltrijke oeverwal. De sedert eeuwenlang bewoonde oeverwallen onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw. Het is van belang het landelijk gebied dat ligt ingeklemd tussen Kesteren en Opheusden te laten fungeren als een buffer. Ondanks de aanwezige lintbebouwing aan de Tielsestraat is het daarom wenselijk om het landelijke (en niet stedelijke) karakter van dit hele gebied te benadrukken. Dit pleit ervoor om terughoudend te zijn met de toevoeging van stedelijke bebouwing/invloeden in dit gebied zoals de vergroting van sportvelden, volkstuinten e.d. De afweging om agrarische bebouwing toe te voegen geschiedt via een zelfstandig door de raad vastgesteld beleidskader.

Via het VAB-beleid worden mogelijkheden geboden voor functieverandering in samenhang met sloop van agrarische opstallen en het versterken van de landschappelijke inpassing.



Uitsnede Structuurvisie Neder-Betuwe 2010

Conclusie

Situering van de nieuwe bebouwing direct achter de bestaande bebouwing en landschappelijke inpassing is van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling om te voldoen aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

4.4.2 Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

Het “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 26 februari 2009, biedt ook het beleidskader van de gemeente voor niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleidskader is opgesteld in samenwerking met de samenwerkende gemeenten in Rivierenland, en biedt daarmee ook het regionale beleidskader op dit punt.

Hoofdstuk 5 behandelt bestaande bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

De uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, worden bepaald op 10%.

De hierboven genoemde uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn maxima. Uitbreiding conform de genoemde maxima is alleen mogelijk wanneer een gemeente van mening is dat deze zich verdraagt met omliggende ruimtelijke en landschappelijke waarden en belangen. Bestaande rechten binnen de vigerende bestemmingsplannen blijven van kracht.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die verder willen uitbreiden dan hierboven genoemd, moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein. Uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

1. uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
2. verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;
3. uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen);
4. na expliciete goedkeuring door de provincie.

Ad 1. Noodzaak van de uitbreiding

Het beleid van de gemeente houdt in dat de noodzakelijkheid van de uitbreiding moet worden aangetoond. Het bedrijf heeft de laatste jaren op deze locatie een grote groei doorgemaakt, wat ook is onderbouwd door de accountant van het bedrijf. Uit de gegevens van de accountant blijkt dat de omzet de afgelopen jaren is verdubbeld. Door de bedrijfsgroei is ruimtegebrek ontstaan. Er is extra opslagruimte benodigd. Om op dit moment en in de toekomst een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er geïnvesteerd wordt in fysieke uitbreiding van het bedrijf. Ook het verhuurdeel van het bedrijf blijkt zo in de behoefte te voorzien bij de relaties, dat er een onwerkbaar situatie is ontstaan op de huidige locatie. Ondanks de economische situatie weet het bedrijf klanten te bedienen en te binden, maar moet ook de continuïteit in de toekomst waarborgen. Een goede bedrijfsvoering is nu niet mogelijk met de huidige omvang. De noodzakelijkheid van de uitbreiding is aangetoond.

Ad 2. De optie van verplaatsing

Het beleid van de gemeente houdt ook in dat aangetoond moet worden dat verplaatsing geen optie is. De diverse kosten van aankoop van een nieuwe locatie zijn onderzocht.

Hierbij zijn verwervingskosten van grond op een bedrijventerrein en de bouw van een bedrijfsloods gebouwen, inclusief de noodzakelijke woning, meegenomen. De kosten voor grondverwerving, stichtingskosten van de woning, kantoorruimte en aankoop van het perceel ten behoeve van bedrijfsuitoefening vormen (nog los van de bouw van een nieuwe loods) samen alleen al 97,5% van het beschikbare budget. Dit is dus nog exclusief de stichtingskosten voor de een nieuwe bedrijfsloods. Het voorgecalculeerde tekort voor de optie verplaatsing, inclusief nieuwbouw van een loods, overschrijdt het beschikbare budget met 12,5% (excl. BTW). Uit bedrijfseconomisch oogpunt is een verplaatsing naar een bedrijventerrein daarom geen haalbare optie.

De opbrengst van verkoop van de huidige locatie levert onvoldoende op om verplaatsing mogelijk te maken. Aangezien de loods niet geschikt is voor een boomkwekerijbedrijf, zal de opbrengstprijs beperkt zijn.

Daarenboven is nog de verwachting dat door verplaatsing van het bedrijf de omzet van de bestaande relaties zal afnemen, vanwege de huidige gunstige ligging aan de Tielsestraat, waardoor verplaatsing naar een bedrijventerrein nog minder haalbaar is.

Begrotingen door een accountant tonen aan dat verplaatsing het bedrijf leidt tot negatieve bedrijfsresultaten en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt geen optie is.

De optie om de nieuwe loods te realiseren in bestaand stedelijk gebied, en de huidige locatie daarnaast te handhaven, is eveneens bedrijfseconomisch en qua bedrijfsvoering onmogelijk.

In de directe omgeving is geen vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing waar gebruik van gemaakt kan worden zonder dat dit tot een irreële bedrijfssplitsing leidt.

De enige mogelijkheid voor het bedrijf is om grond aan te kopen naast de bestaande locatie en hier uit te breiden. De kosten hiervan worden geschat op een achtste of minder van de kosten bij verplaatsing. De kosten hiervan zijn nog wel te dragen door het bedrijf, zoals ook blijkt uit begrotingen door een accountant. Overigens is het bedrijf steeds op de huidige locatie gevestigd geweest en bedient het bedrijf een specifieke klantenkring, grotendeels bestaande uit boomkwekers, hoveniers, agrariërs en particulieren. De huidige locatie is daarom passend. Voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit op deze lokatie is financiële ruimte.

Hiermee is aangetoond dat ook aan het tweede criterium wordt voldaan.

Ad 3. Vergroting landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten

Het beleidskader is verder dat uitbreiding moet leiden tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen).

Om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten te vergroten is een Schets landschappelijke inpassing opgesteld. Deze staat beschreven in paragraaf 3.2. Om uitvoering van de hierin genoemde vereveningsmaatregelen te waarborgen wordt realisering van de Schets landschappelijke inpassing een voorwaardelijke verplichting. Om aan te tonen dat wordt voldaan aan het beleidskader is ervoor gekozen om niet pas bij de omgevingsvergunning, maar al bij het bestemmingsplan deze voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Ad 4. Goedkeuring door de Provincie

Het bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de Provincie. Het beleid waarop het regionale beleidskader is gebaseerd, is echter niet meer opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland en wordt beschouwd, in beginsel, als een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het is aan de gemeente om te toetsen aan het beleidskader, en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

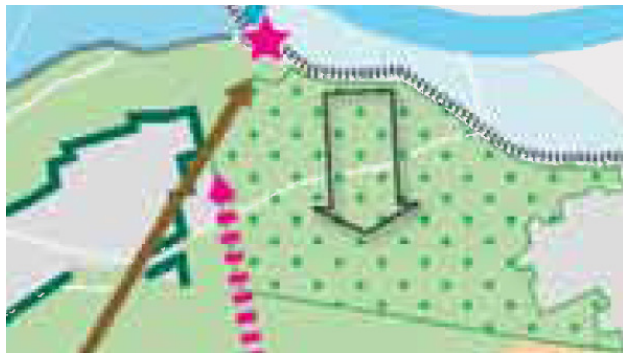
Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de actuele voorwaarden die het beleidskader stelt aan niet-agrarische bedrijven.

4.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe

Het Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe (2009) is onder meer opgesteld om bij (ruimtelijke) ontwikkelingen in het buitengebied goed na te denken over de gevolgen voor het landschap. In het landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het deel gebied Fruitteeltrijke oeverwallen. Hier is het behouden van het mozaïek van laanboomteelt, dorpen en ander grondgebruik van belang, en het versterken van het half/open agrarisch landschap door het toevoegen van erf- en wegbeplanting.

Voor het gebied tussen Opheusden en Kesteren is verder nog behoud van openheid van belang.



-  **Boomteeltrijke oeverwallen**
Behouden mozaïek van laanboomteelt, dorpen en ander grondgebruik. Versterken half-open agrarisch landschap door het toevoegen van erf- en wegbeplanting.
-  Open houden unieke beleving van opeenvolgende karakteristieke landschapstypen in riviereengebied
-  Bewaken landelijk karakter en toevoeging van stadsrandfuncties tegengaan

Uitsnede landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan kent de volgende uitgangspunten die van belang zijn voor de landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding:

- Behouden onderscheid oeverwallen en komgebied Bieden landschappelijk casco voor stedelijke ontwikkelingen nabij Opheusden
- Evenwicht tussen bedrijfsvoering en landschappelijke kwaliteit
- Versterken beleefbaarheid landschapshistorie , cultuurhistorie en huidig grondgebruik
- Landschappelijke inpassing van uitbreidingen afstemmen op specifieke eigenschappen van de oeverwal of het komgebied
- Ecologische basis versterken door toename erfbeplanting
- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten door het aanleggen van meer opgaande beplanting zoals erfbeplantingen en laanbeplanting
- Bestaande zichtlijnen vanaf de dijk richting de oeverwal en kom beschermen
- Vergroten natuurwaarden en versterken kleinschalige dooradering door aanleg kleine landschapselementen
- Toepassen streekeigen soorten waarbij terughoudend gebruik van bacteriegevoelige soorten als meidoorn en els.

Op basis van deze uitgangspunten is een schetsontwerp landschappelijke inpassing gemaakt. Realisatie van de landschappelijke inpassing is als voorwaarde opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Door de bebouwing compact te houden en de landschappelijke inpassing voldoet het bestemmingsplan aan het Landschapsontwikkelingsplan.

5 Randvoorwaarden

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

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Het plangebied bevindt zich weliswaar in een geluidzone, maar het plan beoogt niet de realisatie van een geluidgevoelige bebouwing. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is daarom niet nodig.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor kleinere projecten heeft het Rijk samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO_2 en PM_{10} vanwege het project bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool staan in de volgende tabel.

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)		30
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het voorliggende bestemmingsplan is bouw van opslagloods voorzien. Als worst-case is een toename aan voertuigbewegingen van 30 (2*15) als weekdaggemiddelde aangehouden. Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat bij een toename van ongeveer 30 motorvoertuigen per dag sprake is van een toename van 0,05 microgram per m³ NO₂ en 0,01 microgram per m³ PM₁₀. Uitgangspunt hierbij is dat 5% van deze motorvoertuigen zwaar verkeer is. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteit. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.1.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen in de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede nationale risicokaart (d.d. 17 december 2015)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied binnen een straal van 450 meter niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.1.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport (van 2 mei 2016, met kenmerk MT.16094) is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, het bijbehorende vooronderzoek conform NEN 5725.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort-c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

5.1.5 **Bedrijven en milieuzonering**

Algemeen

In de ruimtelijke ordening dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methode van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied.

Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de omgeving

Langs het plangebied de Tielsestraat, die de kernen Kesteren en Opheusden met elkaar verbindt. Aan de Tielsestraat liggen verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven, ook in de directe omgeving van het plangebied. Daarom kan het plangebied en de directe omgeving worden ingedeeld in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De richtafstand voor een Groothandel in hout en bouwmaterialen (bruto oppervlak. > 2.000 m²) bedraagt 50 meter bij een "rustige woonwijk". Vanwege de ligging in een "gemengd gebied" neemt de richtafstand af van 50 naar 30 meter.



Afstand woning zuidkant Tielsestraat tot het plangebied

De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats aan de zuidkant. De meest dichtbijgelegen woning aan de zuidkant van de Tielsestraat ligt op 50 meter van het plangebied (zie afbeelding). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden van Bedrijven en milieuzonering voor de bedrijfsactiviteiten, gelet op het gemengde karakter van het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt verder geen functie mogelijk die gevoelig is voor eventuele hinder van omliggende bedrijven (zie ook volgende paragraaf).

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in acht moeten worden genomen.

5.1.6 Geur

In verband met geurhinder van agrarische bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang. De in het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen dienen te voldoen aan de afstandtoetsing van de Wet geurhinder en veehouderij. Om een goed woon- en verblijfsklimaat te garanderen en om agrarische bedrijven niet te belemmeren, is bouwen binnen de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven niet toelaatbaar.

Houthandel is geen geurgevoelige activiteit. Hieruit blijkt dat het aspect geurhinder vanwege veehouderijen geen belemmering is voor het bestemmingsplan.

5.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Buro Dwarsstraat navolgende waterparagraaf opgesteld.

5.2.1 Waterbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

5.2.1.1 Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

5.2.1.2 Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels, uit de, voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten, zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

5.2.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het plan is bindend voor het Rijk. Het Rijk vraagt andere overheden het plan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het plan gaat onder meer over waterveiligheid en waterkwaliteit. Voor wat betreft ruimtelijk beleid wordt het van belang geacht water en ruimte beter te verbinden, zodat het een goed op het ander aansluit of, beter nog, elkaar versterkt. Bij ruimtelijke opgaven is het belangrijk vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen.

5.2.1.4 Beleid Waterschap Rivierenland en gemeentelijk beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

5.2.1.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Neder-Betuwe voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neder-Betuwe opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Het Waterplan kan gezien worden als het samenvattend gemeentelijk Waterhuishoudingsplan op hoofdlijnen, waarin de gemeente haar beleid ten aanzien van het waterbeheer en -gebruik vastlegt. Dit beleid geeft enerzijds een visie op de ruimtelijke inpassing van watertaken en de organisatie van het waterbeheer en anderzijds een programma van activiteiten waarmee de wateropgave voor de toekomst wordt afgedekt.

Het waterplan geeft hierdoor een samenhang aan andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt, zoals het baggerplan, waterhuishoudingsplannen, rioleringsplannen en afkoppelplannen. Het Waterplan geeft streefbeelden voor het oppervlaktewater in de gemeente. Die kunnen dienen bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn de doelstellingen:

- een veerkrachtig, robuust en duurzaam watersysteem;
- een optimaal functionerende waterketen;
- een effectieve en efficiënte waterorganisatie.

Ontwikkelaars moeten een toename in verhard oppervlak compenseren met waterberging. Zo wordt voorkomen dat hemelwater tot afstroming komt. Nieuwe ontwikkelingen zullen hydrologische neutraal moeten worden aangelegd. Dat houdt in dat een plan geen negatieve effecten mag hebben op het functioneren van het watersysteem, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de uitgangssituatie;
- de omvang van de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven of verbeteren;
- de grondwaterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf.
- het plangebied zo moet worden ingericht dat de gevolgen op de (grond) waterstanden, niet leiden tot knelpunten in of rondom het plangebied.

Bij de toetsing op hydrologische neutraliteit wordt al enige tijd aandacht besteed aan het voldoen aan extreme situaties. Dat gebeurt volgens werknormen afgesproken in het kader van het NBWActueel, kortweg de NBW-norm.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2018

In de Wet gemeentelijke watertaken van 2008 is sprake van een 'zorgplicht' van de gemeente. Die bepaalt dat gemeenten in hun GRP naast riolering óók expliciet aandacht besteden aan hun nieuwe zorgplicht bij grondwaterproblemen én aan de doelmatige inzameling van overtollig hemelwater. Dit moment staat echter in het teken van 'pas op de plaats' en 'bezuinigen'. Uiteraard geldt dit ook voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van afvalwater, hemelwater en grondwater. De financiële stand van zaken, gecombineerd met het voorkomen van lastenverzwaring voor de burgers, hebben gevolgen voor de ambities van de gemeente. De ambitie voor de periode 2014-2018 kan worden omschreven als het in stand houden van de aanwezige voorzieningen, het voldoen aan de wettelijke verplichtingen en het afstemmen van werkzaamheden met kostenbesparing als doel.

Vrijwel alle woningen binnen de gemeente Neder-Betuwe waarvoor de gemeente geen ontheffing heeft voor haar zorgplicht voor het afvalwater, zijn aangesloten op riolering of op een IBA (=minizuivering). In de kernen en buurtschappen is dit vrijwel in alle gevallen een zogenaamd 'vrijverval'-riool waarbij het afvalwater door de zwaartekracht vrij afstroomt naar een eindgemaal. Buiten de bebouwde kom zijn de afstanden waarover het afvalwater af moet stromen te lang en is op grote schaal gekozen voor drukriolering. Bij drukriolering wordt het afvalwater via relatief korte leidingen onder vrij verval afgevoerd naar een zgn. minigemaal dat het afvalwater vervolgens door relatief dunne leidingen perst naar een eindgemaal of rioolstelsel. Het grootste deel van de vrijverval-riolering is aangelegd als een 'gemengd' stelsel. Dit betekent dat het rioolstelsel niet alleen het afvalwater afvoert, maar ook het hemelwater (regen, dooiwater).

5.2.2 **Watersysteem**

Aan de noordkant van het plangebied loopt een B-watgang. Er moet 1 meter afstand worden gehouden tot deze watgang. Aan de oostkant van het plangebied loopt een C-watgang. Deze watgang mag niet worden gedempt. De planontwikkeling houdt voldoende afstand tot de B-watgang, en heeft geen effect op de watgangen.

5.2.3 **Waterkwantiteit**

Op basis van het huidige plan is bepaald met hoeveel vierkante meter het oppervlak aan verharding naar verwachting zal toenemen:

Huidige hoeveelheid verharding (excl. woning en bijbehorende bijgebouwen):

- Bestaande bedrijfsgebouwen: 1200 m²
 - Overige verharding: 2500 m²
- Totaal bestaande situatie: 3700 m²

Schatting verharding nieuwe situatie (excl. woning en bijbehorende bijgebouwen):

- Bestaande bedrijfsgebouwen: 1200 m²
 - Nieuw bedrijfsgebouw: 840 m²
 - Verharding toekomstige situatie: 2100 m²
- Totaal nieuwe situatie: 4140 m²

Toename verharding

De toename van de verharding is in totaal 440 m². Er komt een nieuw bedrijfsgebouw van 840 m². Maar de overige verharding neemt af.

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan kleiner dan de grens van 1500 m² in het landelijk gebied. Er is geen compenserende waterberging nodig als er (eenmalig) vrijstelling wordt verleend. In alle andere gevallen dienen er compenserende maatregelen te worden getroffen. In dit geval is compenserende waterberging niet nodig.

5.2.4 **Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd in de bodem.

5.2.5 **Proces**

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief bekendgemaakt bij het Waterschap Rivierenland. Dit heeft geleid tot een uitgangspuntennotitie die als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Deze waterparagraaf is aangepast naar aanleiding van de uitgangspuntennotitie.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 *Archeologie*

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, op grond waarvan de Monumentenwet is gewijzigd, is de gemeente wettelijk verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel heeft de gemeente Neder-Betuwe een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart van het gehele gemeentelijke gebied laten opstellen. Deze kaart is opgesteld ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Het is een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied. De archeologische waarden- en verwachtingskaart is voor toepassing op beleidsmatig, gemeentelijk niveau vertaald naar een beleidskaart. De archeologische beleidskaart dient te worden gebruikt als de beleidsmatige onderlegger bij het opstellen van nieuwe en te herziene bestemmingsplankaarten. De kaart is van een zodanig gedetailleerd schaalniveau dat deze direct van toepassing is voor afwegingen op perceelsniveau. In de legenda staat kort aangegeven wat het gewenste beleid is (d.w.z. welke regels in het bestemmingsplan van toepassing dienen te zijn).

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat voor het plangebied een middelmatige archeologische verwachting geldt. De gebieden met een middelhoge archeologische verwachting vallen binnen de Archeologische verwachtingsgebieden 7 (AWV7): hier geldt dat moet worden gestreefd naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 2.000 m² moet voortijdig archeologisch onderzoek plaatsvinden, waarbij een vrijstelling geldt voor bedrijfswerkzaamheden in het kader van de boom- en fruitteelt. De middelhoge archeologische verwachting is vertaald in een dubbelbestemming voor archeologie in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied) 'Waarde - Archeologie 5'.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Tielsestraat 85c voorziet in de realisatie van een bedrijfsloods en het aanleggen van groen in het kader van de landschappelijke inpassing.

De totale oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt minder dan 2.000 m². Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is wederom een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Hiermee worden bij relevante toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

5.3.2 *Cultuurhistorie*

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden. In of om het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden die door de beoogde ontwikkeling in het geding zijn.

5.4 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998, het natuurbeleid (EHS en EVZ) en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied. Op ruime afstand, namelijk meer dan 500 meter, in de uiterwaarden, bevindt zich het meest dichtbij gelegen Natura-2000. Dit gebied is tevens aangewezen als Nationaal Park.

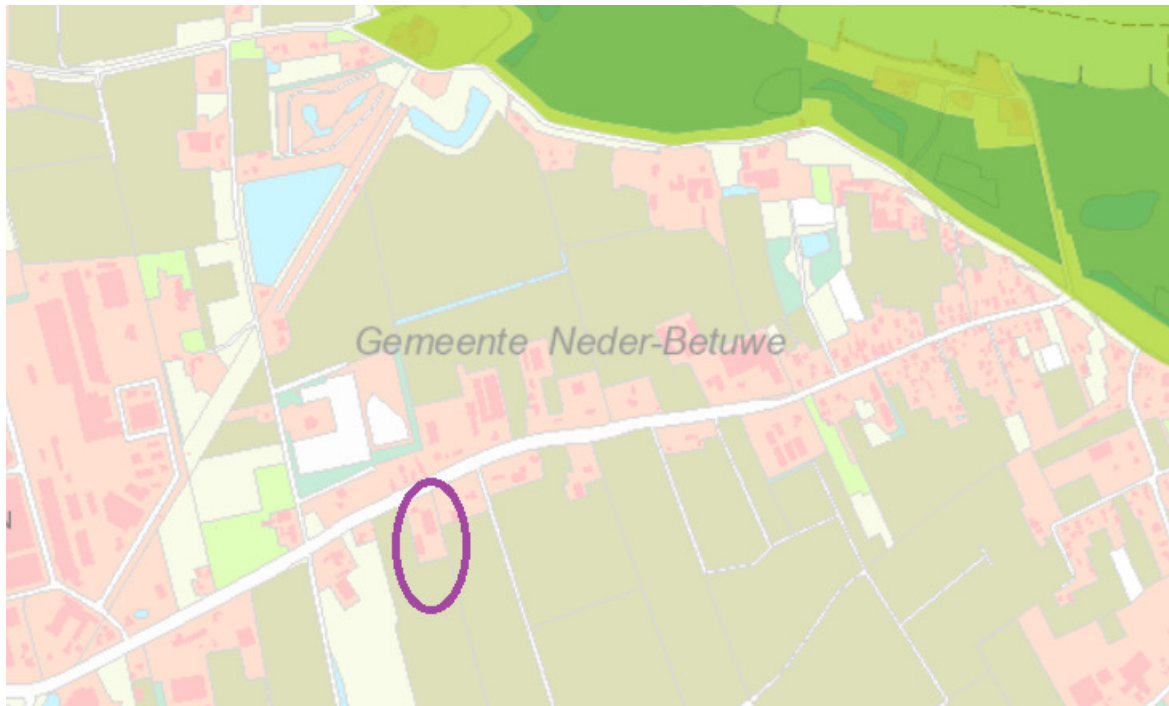
Verder maakt het plan geen deel uit van een beschermd natuurmonument, en is het ook niet in de nabijheid daarvan gelegen.

Ook maakt het plangebied geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of een ecologische verbindingszone (EVZ). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op ruime afstand van het plangebied.

Zie volgende afbeeldingen.



Ligging ten opzichte van Natura2000 etc.. Bron: www.alterra.nl. Plangebied omcirkeld



Ligging ten opzichte van natuurnetwerk Gelderland. Bron: www.gelderland.nl. Plangebied omcirkeld

Er is geen sprake van mogelijke invloed op een Natura-2000 gebied of aantasting van of invloed EHS of EVZ omdat het gaat om een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijf met beperkte ruimtelijke effecten.

Beschermde plant- en diersoorten

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een bedrijfsloods mogelijk onder voorwaarde van landschappelijke inpassing. Sloop van een gebouw is hiervoor niet nodig. Het plangebied betreft de huidige bedrijfslokatie en aansluitend agrarisch gebied. Gelet op het huidige intensieve agrarische gebruik zijn daar geen te beschermen soorten te verwachten.

Conclusie

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.5 Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten kunnen worden gedragen door de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Het juridisch plan

7.1 Algemeen

7.1.1 *Inhoud en vormgeving bestemmingsplan*

Bij de inhoud en vormgeving van het bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012, Voor de gemeente Neder-Betuwe daarnaast is een handboek opgesteld. Daarnaast is bij de opzet van de bestemmingen aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Daar waar nodig om de regeling passend te maken op de beoogde situatie is hiervan afgeweken en maatwerk geleverd.

7.1.2 *Planopzet*

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Sinds 1 januari 2010 geldt er een digitaliseringsverplichting. Op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening is nu de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend in plaats van de analoge verbeelding (papieren plankaart).

De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, dat wil zeggen begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene wijzigings- en algemene afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Het eerste deel van de regels betreffen de artikelen begrippen en wijze van meten. Deze zijn bedoeld om misverstanden bij de interpretatie van het plan te voorkomen. In artikel 1 worden de belangrijkste begrippen die in het plan worden gebruikt nader gedefinieerd. In artikel 2, de wijze van meten, wordt nader gedefinieerd hoe de in het plan bedoelde afstanden en oppervlakten gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten regels met betrekking tot het gebruik van de gronden die voor de bewuste bestemming specifiek gelden. De bestemmingsbepalingen zijn, overeenkomstig de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2012, ingedeeld in een aantal elementen, die in de tekst herkenbaar zijn door een extra vermelding boven de bepalingen.

Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder dit element de doeleinden weergegeven waarvoor de bewuste gronden zijn bestemd. Alle onder de navolgende elementen opgenomen bepalingen zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de zich hierop bevindende bouwwerken, dat in strijd is met de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd, is verboden. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de "overgangsbepalingen" (in hoofdstuk 4 van de regels).

Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke, aan de doeleinden gerelateerde, bebouwing is toegestaan. Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgenomen met betrekking tot de toegestane omvang en situering.

Afwijken van de bouwregels

In een bestemmingsplan kunnen mogelijkheden worden opgenomen om af te wijken van de bouwregels, met gebruikmaking van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met behulp hiervan kan worden afgeweken van elders in het plan gestelde bepalingen. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden ten aanzien van ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en/of situering vooralsnog niet is te voorzien.

Specifieke gebruiksregels

In een bestemmingsplan kan nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit deel bevat een aantal artikelen, waarvan de bepalingen de bestemmingen en dubbelbestemmingen te boven gaan:

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is overeenkomstig hetgeen in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven, opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bepaalt, in aanvulling op het algemene gebruiksverbod in de Wet ruimtelijke ordening, dat bepaald gebruik in ieder geval strijdig is met de in het plan gegeven bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor algemene, de bestemmingen overstijgende aspecten. In dit geval een vrijwaringszones voor de weg. Verderop wordt daarop nader ingegaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een aantal bijzondere mogelijkheden tot afwijking van het plan die van toepassing zijn op het gehele plangebied.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat bevoegdheden waarmee burgemeester en wethouders het plan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op meerdere bestemmingen en/of dubbelbestemmingen. Wijzigingsbevoegdheden geven aan het bestemmingsplan de noodzakelijke flexibiliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

Dit artikel bevat bepalingen met betrekking tot wel aanwezige, maar volgens het plan niet toegestane bouwwerken en/of aanwezig gebruik. De opgenomen bepaling is overeenkomstig hetgeen de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft.

Slotregel

Dit artikel bepaalt de aanhaaltitel van het plan.

7.2 Opbouw regels

7.2.1 *Functies*

Voor de toekenning van bestemmingen is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Het bedrijf is daarin bestemd als 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel'. Ook is er een 'vrijwaringszone – weg' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen wordt deze bestemd als 'Groen', de bestemming uit de systematiek van de gemeente die het meest past bij de doelstellingen voor dit deel van het plangebied.

7.2.2 *Bebouwing algemeen*

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot goot- en bouwhoogte, en de situering van gebouwen.

7.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en aanduidingen

7.3.1 *Bedrijf*

Het bedrijf is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel'. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is de basis voor de regeling uit dit bestemmingsplan.

Om de uitbreiding mogelijk te maken is in de regels een bepaling opgenomen om de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken. Omdat het ruimtelijk wenselijk is dat de nieuwbouw achter de bestaande loods wordt gebouwd, is specifiek voor de nieuwbouw een bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is als specifieke gebruiksregel opgenomen dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De Schets Landschappelijk Inpassing is daarom als bijlage bij de regels opgenomen. Verder is expliciet bepaald dat de opslag van goederen en materiaal in der openlucht verboden is.

7.3.2 *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en landschappelijke beplanting, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, uitsluitend voor zover deze noodzakelijke zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's.

Het bouwen van gebouwen is op gronden met deze bestemming niet toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits ze ten dienste staan van deze bestemming. In de regels is een maximale bouwhoogte opgenomen voor deze overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels is opslag van goederen en materieel verboden.

7.3.3 *Waarde - Archeologie 5*

De archeologische waarde, wordt door middel van het aangegeven te beschermen gebieden op de kaart, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een afwijkingsprocedure voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een afwijkingsprocedure voor bouwen. Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid.

Voor het bouwen dan wel het verrichten van werkzaamheden op deze gronden, is in bepaalde gevallen een afwijkingsprocedure voor werken/werkzaamheden of bouwen vereist. De afwijking

kan pas worden toegekend indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwen dan wel het verrichten van werkzaamheden geen aantasting met zich mee brengt van de archeologische waarden van de gronden.

Binnen de dubbelbestemming geldt een aantal uitzonderingen op de onderzoeksplicht, bijvoorbeeld het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering. Wanneer het bouwen of de werkzaamheden geen grotere oppervlakte beslaat dan 2.000 m² en niet dieper gaan dan 30 cm is binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 geen onderzoeksplicht.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal met andere woorden moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming.

Hieruit kan volgen dat een afwijking via omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd is.

7.3.4 Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - weg

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – weg' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De opgenomen regeling is gericht op het tegengaan van ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor het verkeer op de aangrenzende wegen. Wanneer desalniettemin ontwikkeling binnen de vrijwaringszone gewenst zijn, is hiertoe een procedure tot afwijking van het plan nodig waartoe de wegbeheerder moet worden gehoord.

8 Overleg en inspraak

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg op provinciaal niveau plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Over het plan bestaat ook overeenstemming met het Waterschap Rivierenland. Het vooroverleg (Artikel 3.1.1 Bro) is hiermee ingevuld.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 juni 2016 t/m 27 juli 2016.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.