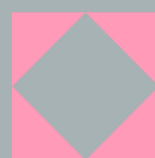
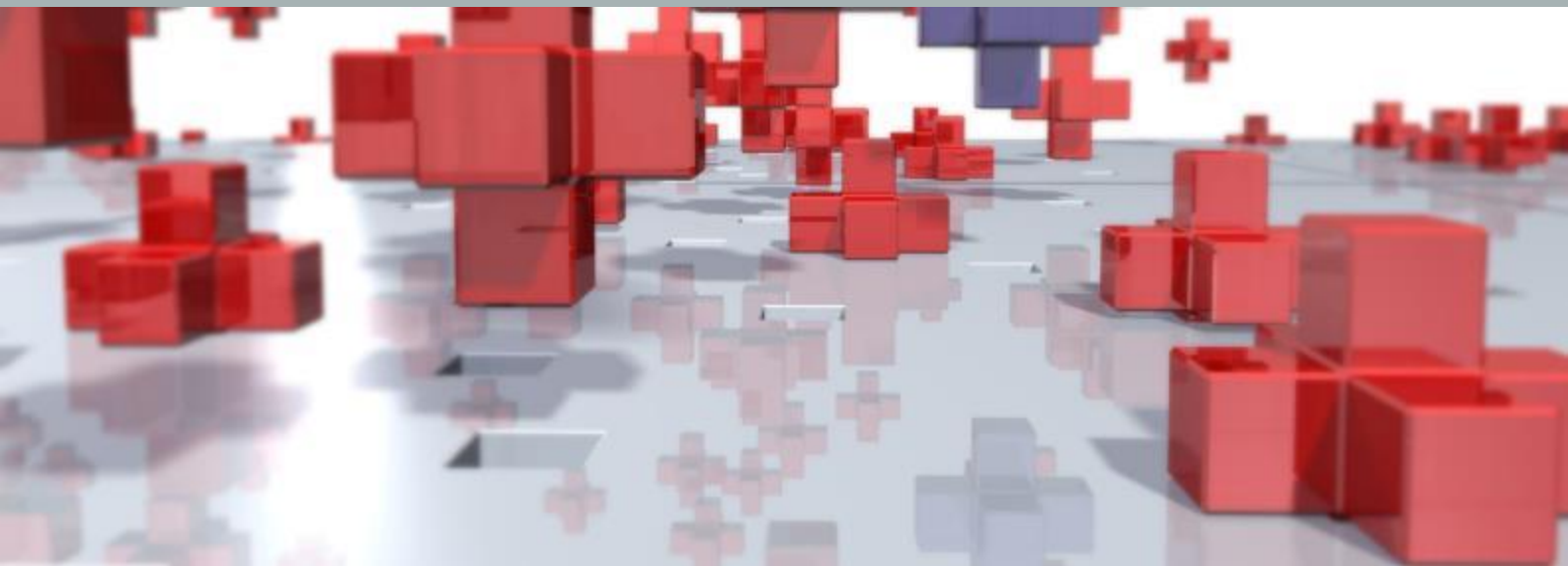


Bestemmingsplan Ophemertsestraat 3a,
Ophemert

Gemeente West Betuwe

Ontwerp



BRO

Bestemmingsplan Ophemertsestraat 3a, Ophemert

Gemeente West Betuwe

Ontwerp

Rapportnummer:	P04777_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1960.bpOPHophemstraat3a-OW01
Datum:	15 september 2023
Opdrachtgever:	Gemeente West Betuwe
Projectteam BRO:	CVe, JvdA, EBa
Concept:	6 september 2022
Ontwerp:	15 september 2023
Vaststelling:	
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	Realisatie van een bedrijfswoning en veranderen bouwvlak aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Noodzaak bedrijfswoning	9
2.3 Ruimtelijke ontwikkeling	10
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Landschapsonwikkelingsplan	16
3.3.2 Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030	17
4.OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Verkeer en parkeren	19
4.1.1 Toetsingskader	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	19
4.2 Geluid	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.2 Doorwerking plangebied	21
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	25
4.4.3 Conclusie	25

4.5 Geur agrarisch	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Kabels en leidingen	27
4.7 Externe veiligheid	27
4.7.1 Toetsingskader	27
4.7.2 Onderzoek	28
4.7.3 Conclusie	30
4.8 Ecologie	30
4.8.1 Toetsingskader	30
4.8.2 Onderzoek	31
4.8.3 Conclusie	32
4.9 Bodem	32
4.9.1 Toetsingskader	32
4.9.2 Onderzoek	32
4.9.3 Conclusie	33
4.10 Water	33
4.10.1 Toetsingskader	33
4.10.2 Onderzoek	34
4.10.3 Conclusie	35
4.11 Archeologie	35
4.11.1 Toetsingskader	35
4.11.2 Conclusie	36
4.12 Cultuurhistorie	37
4.12.1 Toetsingskader	37
4.12.2 Onderzoek	37
4.12.3 Conclusie	37
4.13 Spuitzones	37
4.14 M.e.r.-plicht	38
5. JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Plansystematiek	39
5.3 Bestemmingen	41
6. UITVOERBAARHEID	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	43
6.1.2 Kostenverhaal	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

6.2.1 Vooroverleg en inspraak	44
6.2.2 Vaststellingsprocedure	44

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Natuurtoets
- Bijlage 2: AERIUS berekening
- Bijlage 3: Waterparagraaf
- Bijlage 4: Geluidbelasting
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Bedrijfsplan
- Bijlage 7: Landbouwkundig advies inzake realisatie bedrijfswoning aan de
- Bijlage 8: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 9: Geuronderzoek
- Bijlage 10: Vooroverlegreactie Provincie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

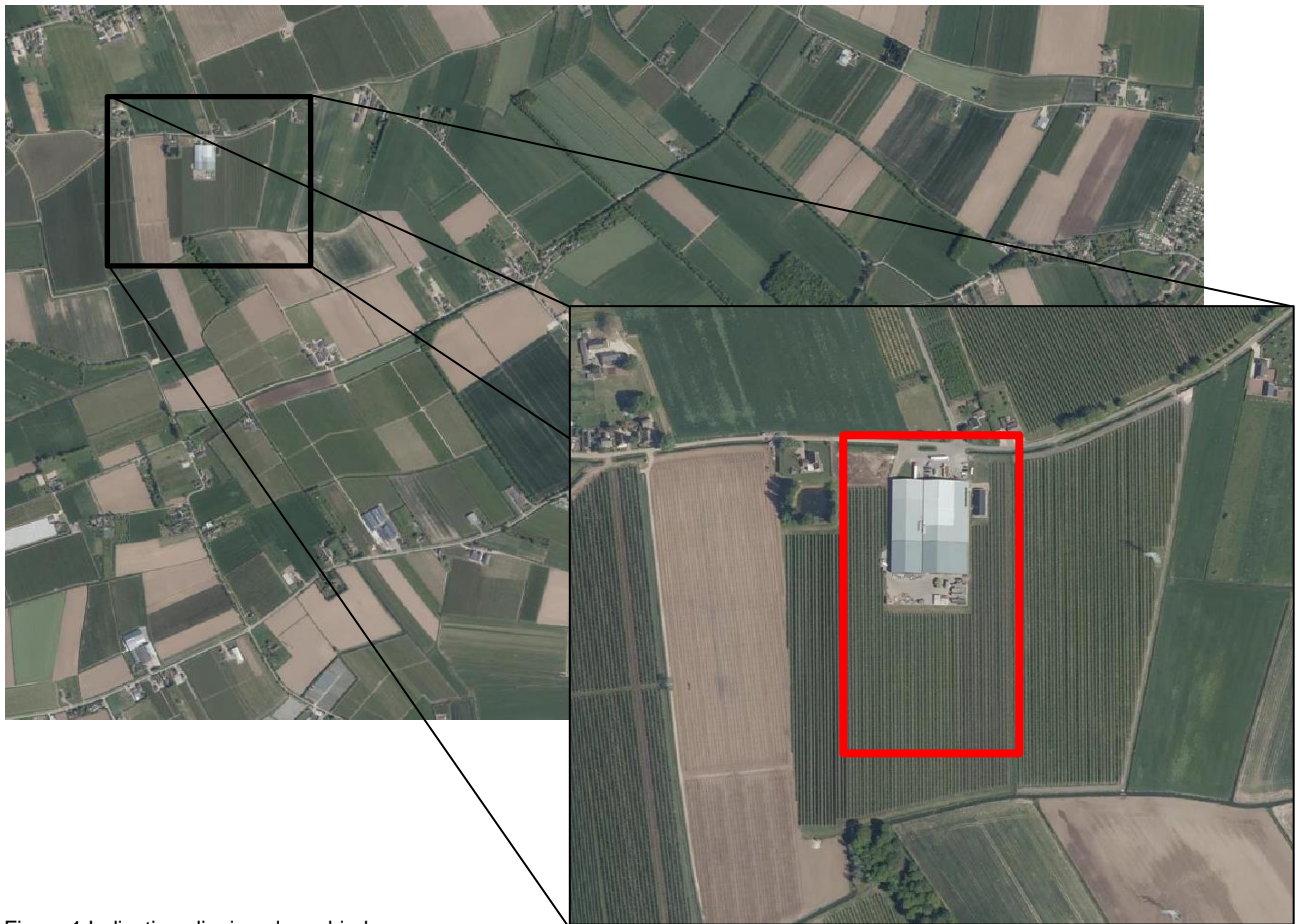
Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert een bedrijfswoning te realiseren en het bouwvlak te veranderen, zodat de bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer wenst de kop van het bouwvlak aan de zuidzijde 1.512 m² te verkleinen en dit oppervlak aan de westzijde bij het bouwvlak te voegen ten behoeve van de bedrijfswoning.

Er is door Tempel advies een bedrijfsplan opgesteld waarin bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond van een bedrijfswoning bij het fruitbedrijf. Die advies is als bijlage bijgevoegd. Door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) is advies (is als bijlage bijgevoegd) uitgebracht over het bedrijfseconomisch nut en noodzaak van een bedrijfswoning. Zie ook paragraaf 2.2.

De gewenste uitbreiding van de bedrijfswoning, en daarmee het bouwvlak, past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert'. De nieuwe bedrijfswoning past niet in de huidige bestemming 'Agrarisch'. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Ophemertsestraat ligt ten noordwesten van de kern Ophemert, in het buitengebied van Neerijnen, gemeente West Betuwe. Rondom het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen. Ook is er aangrenzend aan het plangebied een waterloop gelegen. De locatie staat kadastraal bekend als Ophemert, Sectie H, perceelnummers 565, 712, 714 en 716. De ligging van het plangebied is op onderstand afbeelding indicatief weergegeven.



Figuur 1 Indicatieve ligging plangebied

In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ophemertsestraat 3a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing, welke gedeeltelijk op het beoogde perceel voor de bedrijfswoning in onderhavig plan ligt. Bij realisatie van onderhavig plan, zou niet meer aan deze voorwaardelijke verplichting (kunnen) worden voldaan. Daarom wordt het bestemmingsplan vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ophemertsestraat 3a herzien door middel van de aanduiding 'overige zone – herziening planregels' wordt de oorspronkelijke voorwaardelijke verplichting vervangen door een nieuwe voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de bedrijfsbebouwing.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel meerdere ruimtelijke plannen, namelijk:

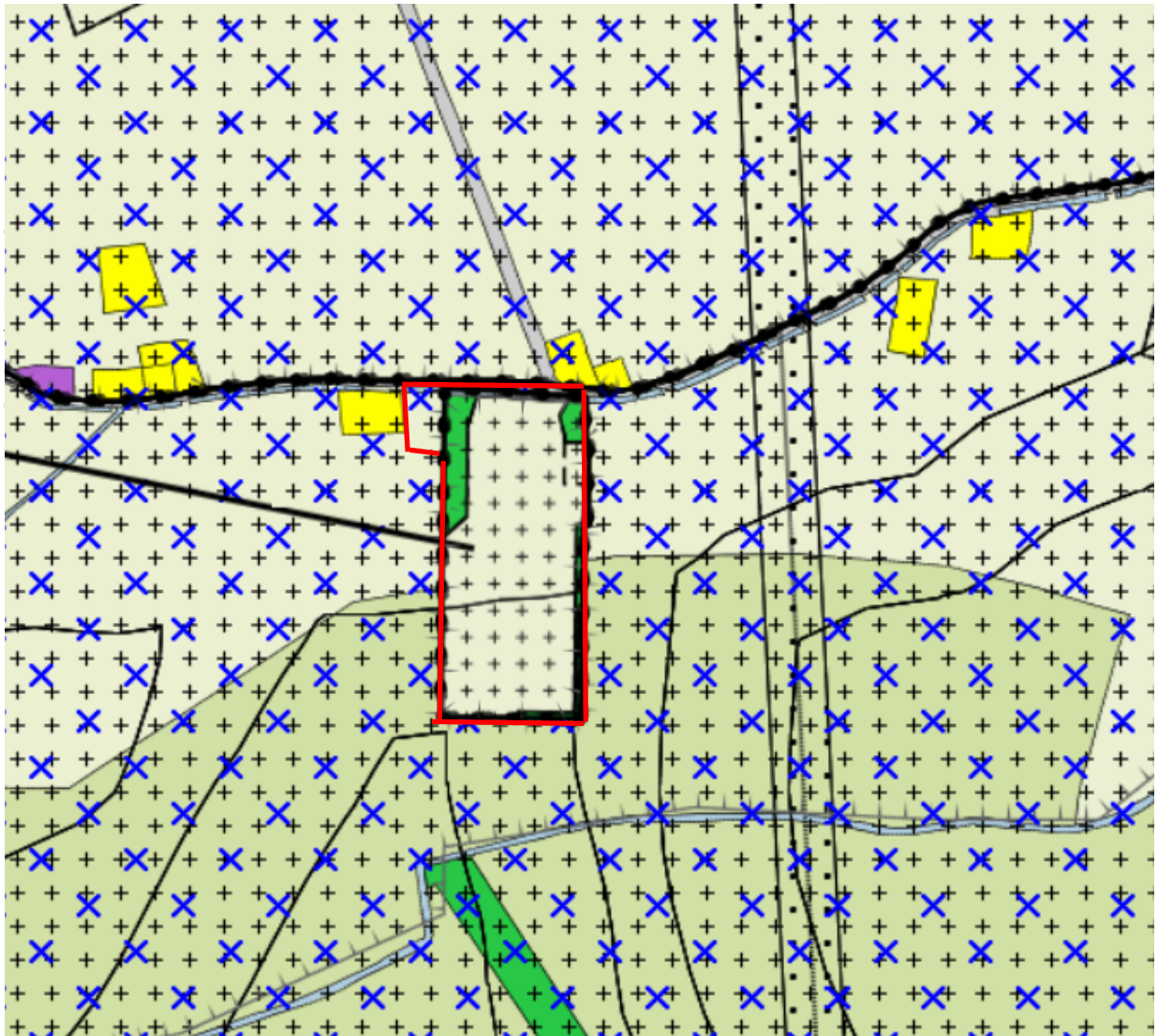
- Buitengebied (vastgesteld op 18 februari 2016);
- Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert (vastgesteld op 27 september 2018);
- Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017 (vastgesteld op 6 december 2018).

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van toepassing. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer

aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht. Voor het vigerende paraplubestemmingsplan ter plaatse geldt dat uitsluitend het aspect parkeren is aangevuld.

Op basis van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert' geldt op de locatie de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (beide bestemmingsplannen) en 'Waarde – Archeologie 3' (zuidelijke deel van perceelnummer 714 in bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert) opgenomen. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal-stroomrug' opgenomen. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert is daarnaast nog de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – plattelandswoning' gelegen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert' is het bouwperceel en daarmee de bouwmogelijkheden op de Ophemertsestraat 9 verplaatst naar Ophemertsestraat 3. Op Ophemertsestraat 9 waren voor de herziening twee bedrijfswoningen toegestaan. De twee bedrijfswoningen zijn met de herziening aangeduid als plattelandswoningen. Voor de herziening was op het perceel aan de Ophemertsestraat 3a de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 0' opgenomen, waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor een eerste bedrijfswoning. Met de herziening is op Ophemertsestraat 3a de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – plattelandswoning' opgenomen, waarbij in de regels is gesteld dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid ontbreekt. Medewerking verlenen aan een bedrijfswoning via een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



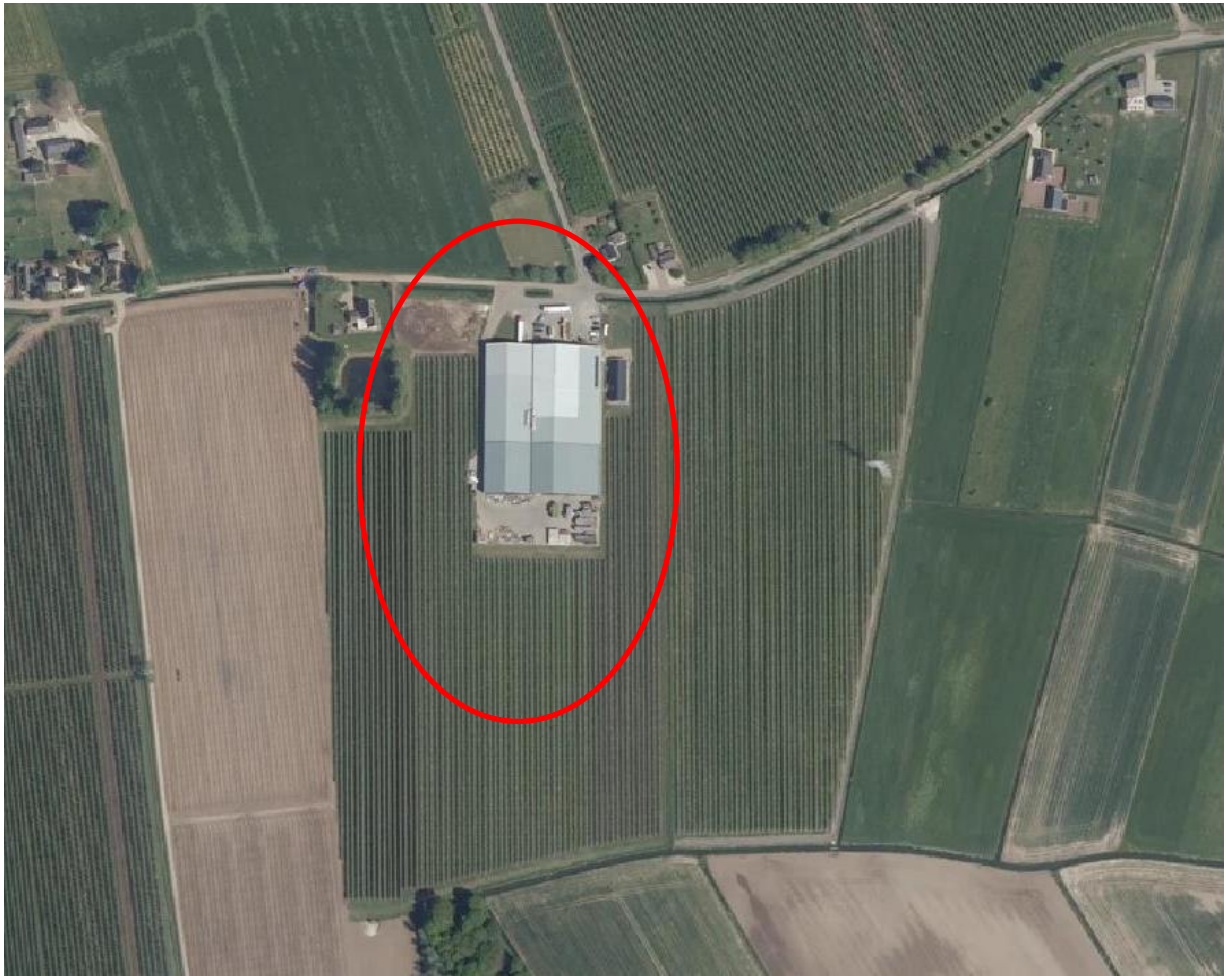
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert. De Ophemertsestraat betreft een weg waaraan nagenoeg uitsluitend agrarische percelen gelegen zijn. Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden aan de oost-, zuid- en westzijde. Ten noorden is de Ophemertsestraat gelegen. Grenzend aan de Ophemertsestraat is een watergang gelegen.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit onverhard terrein welke in gebruik is voor agrarische bedrijvigheid. Aan de oostzijde van de toekomstige bedrijfswoning zijn de bedrijfsgebouwen gelegen. Tussen de toekomstige bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen is een weg gelegen. Deze weg loopt naar de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit verschillende tegen elkaar geplaatste schuren. Rondom het plangebied zijn voornamelijk agrarische onverharde gronden gelegen. Aan de westzijde van het plangebied is een woning gelegen.

Het plangebied heeft een omvang van circa 3.024 m². De begrenzing van het plangebied is op figuur 3 zichtbaar. Hierop is ook de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar.



Figuur 3 Huidige situatie plangebied rood omlijnd)

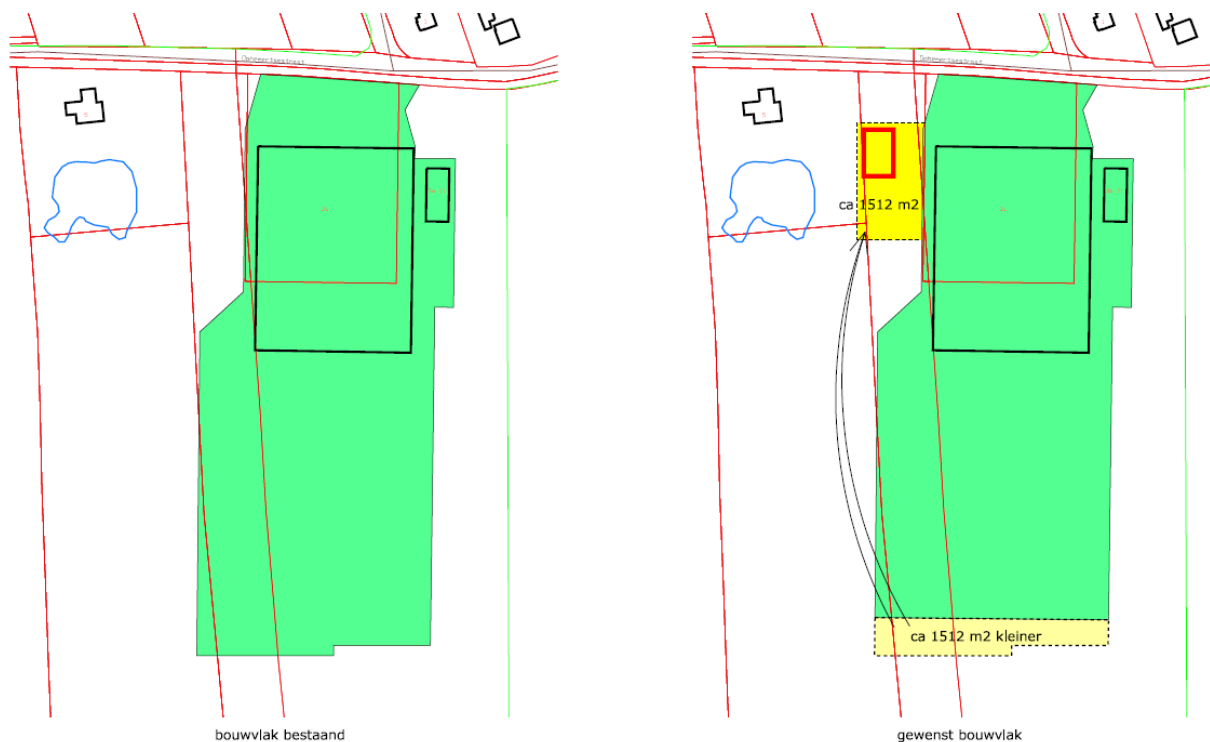
2.2 Noodzaak bedrijfswoning

Een bedrijfswoning op de locatie is noodzakelijk voor een adequate bedrijfsvoering en voor het behalen van goede, duurzame bedrijfsresultaten op lange termijn. De risico's van calamiteiten bij koelen en nachtvorstbestrijding zijn groot. De noodzakelijke werkzaamheden buiten de normale werktijden leggen een grote wissel op het privé leven. De betreffende werkzaamheden kunnen praktisch gezien vrijwel alleen worden uitgevoerd door een verantwoordelijke die bij het bedrijf woonachtig is en snel ter plaatse kan zijn. Er is door Tempel advies een bedrijfsplan opgesteld waarin bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond van een bedrijfswoning bij het fruitbedrijf. Die advies is als bijlage bijgevoegd. Door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) is advies (is als bijlage bijgevoegd) uitgebracht over het bedrijfseconomisch nut en noodzaak van een bedrijfswoning. De S/A/A/B concludeert (na bestudering van de stukken en een bedrijfsbezoek) dat er sprake is van een meer dan ruim volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Er wordt beschikt over een tweede bedrijfslocatie aan de Uilenburgsestraat 31, die op zichzelf ook als volwaardig kan worden geschouwd. Gelet op bedrijfsparticipatie van de twee zonen en de bestaande bedrijfsvoering is sprake van voldoende toekomstperspectief. Aangaande de noodzaak van een bedrijfswoning is de S/A/A/B van mening dat met een bedrijfswoning op de locatie zelf beter toezicht mogelijk is op de koeling en het komen en gaan van vervoerders, hetgeen de efficiëntie van de bedrijfsvoering ten goede komt.

Gelet op de omvang van de koel- en sorteercapaciteit en daarmee het risico, is de realisatie van een bedrijfswoning naar mening van de S/A/A/B mede te rechtvaardigen. Vanuit deze bedrijfswoning kan de bedrijfsvoerder snel ingrijpen bij calamiteiten op het bedrijf, de koeling en de arbeidsmigrantenhuisvesting. De S/A/A/B oordeelt dat er sprake is van een ruim volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de oprichting van een bedrijfswoning uit landbouwkundig oogpunt als noodzakelijk wordt geacht voor een doelmatige bedrijfsvoering. De bedrijfswoning zal qua aard en omvang passen in de omgeving (zie paragraaf 2.2) waarin het is gelegen en zal volledig gasloos worden gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen bestaat om een bedrijfswoning te realiseren aan de westzijde van de huidige bedrijfsbebouwing. Het meest zuidelijke deel van het huidige bouwvlak zal worden verplaatst naar de locatie aan de westzijde van de huidige bedrijfsbebouwing. Het oppervlak dat aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak zal worden verplaatst bedraagt 1.512 m². Op de locatie waar de verplaatsing van het bouwvlak is voorzien zal de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt de bedrijfswoning is aflopende lijn met de woning Ophemertsestraat 5 en de bedrijfsbebouwing op nummer 3a, zie figuur 4. Doordat het planvoornemen uitsluitend voorziet in een verplaatsing van het bouwvlak treedt er geen vergroting op van het bouwvlak. In het overige deel van het agrarisch bedrijf treden geen wijzigingen op.



Figuur 4 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Door Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten is een landschappelijke inpassing opgesteld, zie de landschappelijke inpassing die is opgenomen in de bijlage. Figuur 5 laat de landschappelijke inpassing zien. De landschappelijke inpassing is verankerd met een voorwaardelijke verplichting.

In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ophemertsestraat 3a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing, welke gedeeltelijk op het beoogde perceel voor de bedrijfswoning in onderhavig plan ligt. Bij realisatie van onderhavig plan, zou niet meer aan deze voorwaardelijke verplichting (kunnen) worden voldaan. Daarom wordt het bestemmingsplan vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ophemertsestraat 3a herzien. Dit is als volgt geregeld:

- Er is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de gehele locatie Ophemertsestraat 3a, waarmee zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning landschappelijk worden ingepast. Hierin is onderscheid gemaakt in de maatregelen die (primair) zien op de inpassing van de bedrijfsbebouwing en de maatregelen die (primair) zien op de inpassing van de bedrijfswoning.
- In de bestemming 'Agrarisch' in onderhavig plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de bedrijfswoning.
- Door middel van de aanduiding 'overige zone – herziening planregels' wordt de oorspronkelijke voorwaardelijke verplichting vervangen door een nieuwe voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de bedrijfsbebouwing. De bijlage uit het vigerende bestemmingsplan is dan niet meer van toepassing, maar enkel het nieuwe integrale landschappelijke inpassingsplan.



Figuur 5 Landschappelijke inpassing (Bron: Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard waardoor er geen nationale belangen spelen voor de voorgenomen ontwikkeling. Op enkele doelstellingen, waaronder het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de behoefte en het streven naar een duurzame en klimaatbestendige omgeving, speelt het initiatief in doordat er wordt voorzien in het realiseren van een bedrijfswoning ten behoeve van het fruitbedrijf. Daarnaast zal de nieuwe bedrijfswoning voldoen aan de BENG-normen.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels opgevolgd door de NOVI) die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Gelet op het ontbreken van nationale belangen die met het plan gemoeid zijn, kan een nadere toetsing aan het Barro achterwege blijven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Door de omvang van het ruimtelijk initiatief kan dit niet worden beschouwd als zijnde een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Bovendien voorziet het plan niet in een functiewijziging en blijkt uit diverse onderzoeken (zie hoofdstuk 4) dat onderhavig plan geen negatieve ruimtelijke effecten zal hebben op de omgeving en milieuhygenische waarden binnen en rondom het plangebied. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De pro-

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

vincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. De provincie streeft naar een klimaatbestendig/klimaatadaptief Gelderland in 2050. Klimaatbestendigheid wordt als voorwaarde meegegeven voor bijvoorbeeld ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De beoogde ontwikkeling betreft het verplaatsen van een deel van een bestaand bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning aan de westzijde van een reeds aanwezig fruitbedrijf. Deze ontwikkeling past in de provinciale beleidsdoelen, omdat er op de locatie van het plangebied een versterking optreedt van de agrarische sector door het optimaliseren van de bedrijfsvoering zie paragraaf 2.2. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt klimaatadaptief gebouwd. Vanuit het waterschap Rivierenland en de gemeente West Betuwe wordt geëist de waterbergingsafname door de toename van het verhard oppervlak te compenseren. De waterverordening van gemeente West Betuwe verplicht om verhard oppervlak van nieuwe bebouwing/ terreinverharding te compenseren in bergingsvoorzieningen, zie ook paragraaf 4.10. Het beoogde initiatief is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente versie van de Omgevingsverordening dateert van 1 januari 2023.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied gelden op basis van de Omgevingsverordening de volgende regels:

Artikel 2.17, glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied;

Artikel 2.65b, klimaatadaptatie;

Artikel 3.23, minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied;

Artikel 3.56, aanwijzing stiltegebieden.

Het planvoornemen voorziet niet in de uitbreiding of oprichting van een glastuinbouwbedrijf, maar in de verplaatsing van een deel van het huidige bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt klimaatadaptief gebouwd. Zie de paragrafen 3.3.2 en

4.10 (Waterparagraaf). In de gebieden die zijn aangewezen als minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied geldt dat werkzaamheden op een diepte van 30 meter of meer zijn verboden. Indien bodemenergiesystemen worden aangelegd dieper dan 30 meter, dient een melding te worden gedaan. Er vindt door de bouw van de bedrijfswoning geen aantasting plaats van de beschermende bodemlaag. Er worden geen werkzaamheden verricht op een diepte van 30 meter of meer onder maaiveld. Binnen stiltegebieden is het verboden een toestel te gebruiken dat het ervaren van de natuurlijke geluiden kan verstoren en met een motorvoertuig of bromfiets te bevinden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen. Van beide is geen sprake, omdat het gaat om de realisatie van een bedrijfswoning. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 22 februari 2022. De Omgevingsvisie beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 en biedt een kader voor toekomstige initiatieven. In paragraaf 3.5 van de Omgevingsvisie worden de ambities voor de landbouw verwoord:

- Als West Betuwe blijven we ons ontwikkelen als dé fruitgemeente van Nederland. We zoeken daarbij naar een gezonde balans in het bieden van ruimte voor uitbreiding, schaalvergroting, teelt-ondersteunende voorzieningen en het versterken van ons landschap, bescherming van de cultuur-historie, de natuur en de gezondheid van onze inwoners.
- We zetten als gemeente West Betuwe in op het benutten van koppelkansen in kringlooplandbouw en ondersteunen innovatieve agrariërs hierin: klimaatadaptatie (waterberging), maatregelen voor een gezonde bodem, telen onder zonnepanelen, behoud landschappelijke kwaliteit, natuurbeheer en het bevorderen van biodiversiteit.
- Bij (nieuwe) agrarische ontwikkelingen in West Betuwe zal de gemeente kringloop landbouw stimuleren en ondersteunen.
- Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) bekijken we met eigenaar en omgeving naar alternatieve bij het landschap passende invulling voor het vastgoed zoals recreatie, wonen, zorg etc..

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de toevoeging van slechts één nieuwe bedrijfswoning aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert. De bedrijfswoning behoort tot het reeds bestaande fruitbedrijf. Derhalve kan worden verondersteld dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Een landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt inspiratie voor projecten om landschappelijke structuren te benadrukken en te versterken. Daarnaast is een LOP een inspiratiedocument om ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk verantwoord plaats te laten vinden. In 2008 is een LOP opgesteld door de toenmalige gemeentes Lingewaal, Geldermalsen en Neerijnen. Het is één document voor de drie gemeentes. Bij het opstellen van het LOP West Betuwe 2023 is voortgebouwd op het LOP uit 2008.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een bedrijfswoning. Verder treden er geen wijzigingen op binnen het plangebied. Door Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten is een

landschappelijke inpassing opgesteld (zie paragraaf 2.3), zie de landschappelijke inpassing die is opgenomen in de bijlage. De landschappelijke inpassing is verankerd met een voorwaardelijke verplichting. De nieuwe bedrijfswoning is bereikbaar via de huidige entree van het terrein. De waarden en kenmerken van het landschapstype waarop de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien worden niet aangetast. Zie ook paragraaf 3.3.2. voor de onderbouwing van de nut en noodzaak van een bedrijfswoning.

3.3.2 Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030

In de gemeentelijke woonvisie “Bouwen naar behoefte”, vastgesteld in december 2020, is opgenomen dat we willen bouwen in elke kern, passend bij de aard van de vraag en de omvang van het dorp. We zorgen ervoor dat we nu en in de toekomst ruimte bieden voor de vraag uit de eigen bevolking. Elk dorp behoudt zijn dorps karakter, groene kwaliteit en sterke sociale cohesie. Tot 2030 voeren we een versnelling door in de ontwikkeling van De Plantage. Daarnaast zetten we in op een grootschalige ontwikkeling in de kern Beesd van ongeveer 150 woningen. Daarnaast zijn de dorpen aan zet. Bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van ongeveer 10 woningen. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een woningbouwprogramma van ongeveer 2.200 woningen tot 2030. Dit scenario betekent dat het aantal inwoners stijgt van ruim 51.000 nu tot 60.000 in 2040. Het versnellen van het woningbouwprogramma draagt bij aan het draagvlak voor verenigingen en voorzieningen, en dempt de effecten van vergrijzing en ontgroening doordat meer jonge gezinnen een plek vinden. Het draagt ook bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in de Randstad, met name rond Utrecht.

We willen ook op lange termijn een woningvoorraad in balans, met voldoende woningen voor elke inkomensgroep. In nieuwe plannen zorgen we voor een goed evenwicht met 30% sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen tot 230.000 euro, 30% woningen in de prijscategorie 230.000 - 400.000 euro en 40% boven 400.000 euro. Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet. Naast een vernieuwingsopgave kent de sociale huursector een transformatie-opgave: meer woningen voor senioren, meer woningen voor kleine huishoudens, minder eengezinswoningen en op sommige plaatsen een resterende vernieuwingsopgave voor oudere woningen. Woningen voor ouderen plannen we met name in de kernen waar basisvoorzieningen zoals winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig zijn. Er ligt een verduurzamingsopgave voor woningen. Op dit moment heeft 42% van alle woningen energielabel A of B. Uit het klimaatakkoord volgt dat in 2050 vrijwel alle woningen CO₂-neutraal moeten zijn; dit betekent dat nog een forse stap nodig is bij het isoleren, besparen en opwekken van energie in woningen. Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt in het buitengebied van de gemeente West Betuwe. De ontwikkeling zal uitsluitend gepaard gaan met de realisatie van de bedrijfswoning behorende bij het huidige bedrijf aan de Ophemertsestraat 3a. Hierbij zal er geen aantasting optreden van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Zie paragraaf 2.3.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt klimaatadaptief gebouwd. Vanuit het waterschap Rivierenland wordt geëist om de waterbergingsafname voor de toename van het verhard oppervlak te compenseren. De waterverordening van de gemeente West-Betuwe verplicht het om verhard oppervlak van

nieuwe bebouwing/ terreinverharding te compenseren in bergingsvoorzieningen met als doel de gemeente West-Betuwe beter bestand te maken tegen klimaatverandering (wateroverlast, droogte en hitte). Het verlies aan waterbergend vermogen door de toevoeging van 750 m² verhard oppervlak in de toekomstige situatie wordt gecompenseerd met het vergroten van een bestaande vijver, waarna er aan de eisen van het waterschap en de gemeente wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.10 (Waterparagraaf).

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk legt op de omgeving. Daarnaast dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de verkeersgeneratie, die nieuwe initiatieven met zich meebrengen en de wijze waarop het verkeer wordt afgewikkeld.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De realisatie van een nieuwe bedrijfswoning zal leiden tot slechts een geringe toename van de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW kengetallen². Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' met de ligging 'buitengebied'. Er is, worstcase, uitgegaan van de maximale normen en bedraagt 8,6 per woning. Op basis van de normen zal de beoogde realisatie van de bedrijfswoning derhalve 8,6 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Voor de ontsluiting van het plangebied zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige infrastructuur op het plangebied. Er treedt derhalve geen verandering op in de ontsluiting van het plangebied. De ontsluiting zal plaats vinden via de Ophemertsestraat. Gezien de geringe te verwachten stijging in het aantal verkeersbewegingen kan worden verondersteld dat de omliggende wegenstuur de toename in het aantal verkeersbewegingen goed kan verwerken.

Parkeren

Met de uitbreiding wordt beoogd de huidige bedrijfsvoering te optimaliseren en efficiënter in te richten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient na te worden gegaan hoe veel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De parkeernormen zijn bepaald aan de hand van het bestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan parkeren'. In het bestemmingsplan 'paraplubestemmingsplan parkeren' is aangegeven dat de gemeente West Betuwe er voor heeft gekozen om de maximale parkeernormen te hanteren. In een 'niet stedelijk' gebied met een ligging in het buitengebied geldt een maximum van 2,8 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

4.1.3 Conclusie

Binnen het plangebied is ruimschoots voldoende ruimte om te voorzien in het benodigde aantal parkeervoorzieningen, waardoor er kan worden verondersteld dat het aspect verkeer en parkeren geen

² CROW-Publicatie 381, december 2018.

belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De verkeersgeneratie ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is dermate gering dat dit geen belemmering oplevert op de omliggende wegenstructuur.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	500 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw		
• Vervangende nieuwbouw* binnen een zone van een autoweg of autosnelweg	58 dB 63 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Doorwerking plangebied

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.

Het bouwplan voor de te bouwen woning, gelegen aan Ophemertsestraat 3 te Ophemert, ligt in de geluidszone van de Ophemertsestraat en de Nieuweweg. De geluidbelasting van de gevel, gelegen binnen de geluidzone van een weg, mag volgens de Wet geluidhinder, ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedragen. Is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger dan de maximale grenswaarde kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden vastgesteld. In deze situatie bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB en de maximale grenswaarde 53 dB. De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van wegverkeerlawaai is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en een worst-case benadering betreffende de verkeersintensiteiten. Er is met een etmaalintensiteit van 2000 voertuigen gerekend.

Ophemertsestraat

De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerlawaai bedraagt met een etmaalintensiteit van 2000 voertuigen 48 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Nieuweweg

De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerlawaai bedraagt met een etmaalintensiteit van 2000 voertuigen 38 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Met de worstcase benadering van een verkeersintensiteit van 2000 voertuigen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in beide gevallen niet overschreden. Het is aannemelijk dat een dermate hoge verkeersintensiteit op de betreffende wegen niet voorkomt. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde indien de etmaalintensiteit van 2000 voertuigen op de Ophemertsestraat niet wordt overschreden.

De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van de Ophemertsestraat en de Nieuweweg bedraagt in de uitgangssituatie 53 dB exclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Het is niet noodzakelijk om voor het bouwplan een hogere waarde aan te vragen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestiek wegverkeerlawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 is er slechts een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten (circa 9 mvt/etmaal personenvervoer). Derhalve zal het niet nodig zijn de NIBM toets te doorlopen om te bepalen wat de invloed van het initiatief op de luchtkwaliteit is. Voor de volledigheid is voorliggend initiatief wel getoetst aan de NIBM-tool en de NSL-monitoringstool.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 9 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren);
- aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2023 (worst-case scenario), zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 6 NIBM-toets

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,01 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,00 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 21.7 µg/m³ en voor PM₁₀ 15.9 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 9.2 µg/m³.

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	736992	21.7	16.6	6.0	9.2	2020
Rekenpunt	232607	16.3	16.1	6.0	9.0	2020
Rekenpunt	232617	14.4	15.9	6.0	9.0	2020
Rekenpunt	232625	13.9	15.9	6.0	9.0	2020
Norm	40	40	40	35	25	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 21.8 µg/m³ en 9,2 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat

de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig planvoornemen is gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

Invloed omgeving op initiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen, waarvan de hindercontouren in onderstaande tabel zijn weergegeven. De maximale richtafstanden zijn gebaseerd op de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Soort bedrijf	Milieucat.	Maximale richtafstand	Werkelijke afstand
Ophemertsestraat 3a (Agrarisch)	2	30	Circa 18 meter
Ophemertsestraat 14 (Agrarisch dienstverlenend bedrijf)	3.1	50 m	Circa 270 m
Bommelweg 32B (Agrarisch dienstverlenend bedrijf)	3.1	50 m	Circa 560 m
Bommelweg 28 (Agrarisch)	2	30 m	Circa 530 m
Bommelweg 26 (Agrarisch)	2	30 m (planologisch 50 m)	Circa 630 meter

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat in alle gevallen voldaan wordt aan de geldende richtafstanden, behalve aan de richtafstand voor de agrarische bestemming aan de Ophemertsestraat 3a. Echter wordt de bedrijfswoning opgericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf op de locatie Ophemertsestraat 3a. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai niet noodzakelijk.

Naast bovenstaande bedrijvigheid zijn er eveneens enkele veehouderijen en intensieve veehouderijen gelegen in de omgeving van het plangebied. De meest nabijgelegen veehouderij is gelegen aan de Bommelweg 43. De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen veehouderij bedraagt circa 390 meter. De meest nabijgelegen intensieve veehouderij is gelegen aan de Kapelstraat 37. De afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot aan de meest nabijgelegen intensieve veehouderij bedraagt circa 550 meter. Een intensieve veehouderij kent is bedrijvigheid in milieucategorie 4.1. De maximale richtafstand bedraagt 200 meter. Gezien de werkelijke afstand van het plangebied ten opzichte van de (intensieve) veehouderijen in de omgeving kan worden verondersteld dat er voldaan wordt aan de geldende richtafstanden. Wel is een geuronderzoek uitgevoerd om te beoordelen van of er ter plaatse van de bedrijfswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd en of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad. De resultaten van het geuronderzoek zijn terug te vinden in paragraaf 4.5.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Geur agrarisch

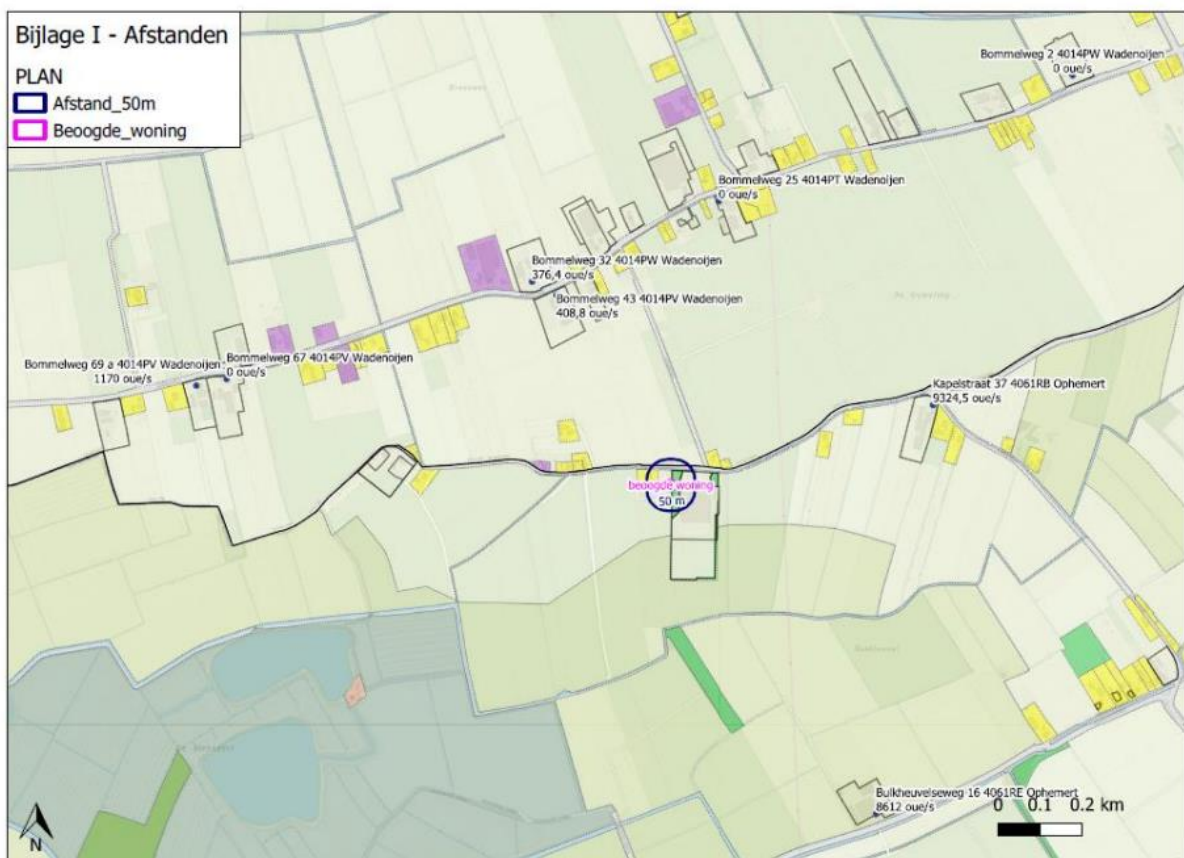
4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband

met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Er is een geuronderzoek uitgevoerd naar de ligging van de geur- en afstandsc contouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 7 Intensieve veehouderijen in de omgeving Bron: Geuronderzoek, De Roever

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen de volgende vragen:

1. is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Uit het geuronderzoek blijkt dat ter plaatse van de bedrijfswoning:

- wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 0,4 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 0,5 ouE/m³ bedraagt.

Omdat emissiepunten van dierenverblijven op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 50 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 0,4 ouE/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting 0,5 ouE/m³ komt overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend. Gezien het bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder levert geen belemmering op.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt

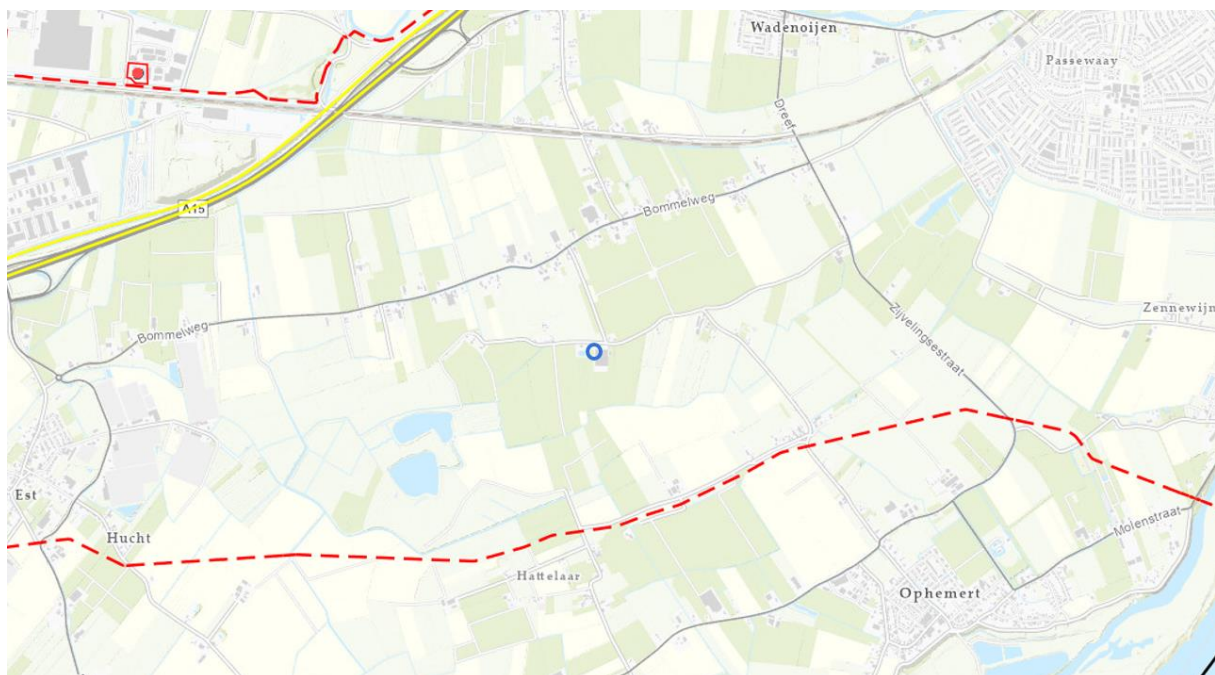
een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Met het plan worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening vindt er navolgend een toetsing plaats ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Risicokaart waarop de nabijgelegen risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen gelegen zijn.



Figuur 8 Uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt en dat het plan daardoor dus ook geen belemmering vormt voor omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied is een buisleidingen gelegen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is niet gelegen buiten de buisleiding. Onderstaande tabel geeft de letaliteitsafstanden en werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleidingen weer. Hieruit valt op te maken dat het plangebied gelegen is buiten de 100% - letaliteitsafstand en de 1% - letaliteitsafstand van de buisleiding. Derhalve vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de buisleiding geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Buisleiding	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	100% - letaliteitsafstand (in m.)	1% - letaliteitsafstand (in m.)	Werkelijke afstand (in m.)
A-555	42	66.2	200	520	Circa 944

Risicovolle transportroutes

Op basis van de uitsnede van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat er een risicovolle transportroutes gelegen zijn in de omgeving van het plangebied, namelijk de Rijksweg A15 en de Betuweroute. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A15. De Betuweroute ligt op grote afstand van het plangebied, meer dan 460 meter maar minder dan 4 kilometer, namelijk 2 kilometer. Vanwege een zwaar ongeval op de Betuweroute kunnen toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen en in het plangebied terecht komen. Indien een beperkt kwetsbaar object is gelegen binnen 4 km moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. De veiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeven niet kwantitatief inzichtelijke gemaakt te worden. De risico's als gevolg van het transport over de Betuwelijn dienen wel meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

De Veiligheidsregio zal in de gelegenheid gesteld om een advies over deze aspecten uit te brengen. Indien advies wordt uitgebracht, zal nader op deze onderwerpen worden ingegaan. Vooralsnog wordt verwacht dat deze aspecten geen gevolgen zullen hebben voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute; en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Omdat het plangebied is gelegen buiten de 200 meterzone van de Betuweroute kan worden volstaan met de standaardtekst voor de verantwoording van het groepsrisico m.b.t. het scenario toxisch. Relevant hierbij is dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) 'bijzonder kwetsbare object', bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan de ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren uitbreiding van het bedrijfsgebouw voldoet aan deze voorwaarden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuwe-lijn. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep

op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is een natuurtoets opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone ligt. Gezien de ingreep een aanbouw aan een bestaand object en de afstand is het uit te sluiten dat er een negatief effect optreedt ten aanzien van de beschermde gebieden.

Uit de kaarten van de provincie Gelderland blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op een kilometer afstand van het plangebied ligt. Het betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening opgesteld voor de gebruiksfase doordat het plangebied gelegen is op circa 2,4 kilometer van Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat er geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j optreden. Voor de aanlegfase hoeft op basis van een afspraken die gemaakt zijn met Omgevingsdienst Rivierenland voor 1 woning die verder ligt dan 1,4 kilometer vanaf Natura 2000-gebied 'Rijntakken' geen Aeries-berekening uitgevoerd te worden.

Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komen geen beschermde grondgebonden zoogdieren, broedvogels, flora, amfibieën, reptielen en vissen, libellen en dagvlinders en overige ongewervelden voor.

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Echter is het plangebied niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook mag er aangenomen worden dat er zich binnen het plangebied geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute bevindt. In de directe omgeving van het plangebied zijn bovendien meer dan voldoende alternatieven aanwezig in de vorm van bomen, vegetatie en water. Een aanvullend onderzoek naar deze soortgroep en functies is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt een nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Derhalve is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.

Voor de zandige bovengrond ter plaatse van de onverharde weg overschrijdt het gehalte voor de parameter minerale olie de achtergrondwaarde. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse is 'klasse industrie'. Voor de overige bodem zijn geen gehalten aangetoond welke de achtergrondwaarde overschrijden. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse is 'Landbouw/natuur' op basis van PFAS. In de bodem van de onderzoekslocatie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis van het bodemonderzoek is er voldoende informatie over de bodemkwaliteit bekend om de voorgenomen werkzaamheden met een gesloten grondbalans te kunnen verrichten. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Indien grond vrijkomt van de locatie en elders afgezet dient te worden, is mogelijk een partijkeuring conform BRL 1001 benodigd. Geadviseerd wordt om rekening te houden met te verwachten bodemkwaliteitsklassen, zoals vastgesteld tijdens onderhavig onderzoek. Indien er grond afkomstig van de locatie elders wordt toegepast, dient dit te gebeuren conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en tijdelijk handelingskader PFAS.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De Waterwet verplicht waterschappen als beheerder van de regionale wateren een waterbeheerplan op te stellen voor hun beheergebied. Hierin concretiseert het waterschap het provinciale waterbeleid. In het waterbeheerplan staan de maatregelen om de gestelde beleidsdoelen te halen. Om die reden dienen plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen door het waterschap beoordeeld en goedgekeurd te worden. Het indienen van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gedaan door middel van een watertoets. De watertoets is een samenwerkingsproces van gemeente en waterschap. Het doel is om elkaar vroegtijdig te informeren en waterhuishoudkundige aspecten vanaf de start van ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen. De nieuwe ontwikkeling aan de Ophemertstraat 3a te Ophemert ligt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland. Op deze ontwikkeling zijn daarom de beleidsregels en keur van waterschap Rivierenland (WSRL) van toepassing.

Vanuit de gemeente zijn er regels met betrekking tot de afvoer van hemelwater bij het realiseren van nieuwbouw. Als het verharde oppervlak toeneemt met maximaal 500 m² bedraagt de bergingsopgave 20 liter/m². Bij een uitbreiding van meer dan 500 m², is de bergingseis 43,6 liter/m². Het schone hemelwater wordt vanuit de waterberging bij voorkeur hergebruikt of geloosd in de bodem (geïnfiltreerd) of in oppervlaktewater.

4.10.2 Onderzoek

Ingenieursbureau Land heeft voor onderhavige ontwikkeling een waterparagraaf opgesteld. Het plangebied ligt ten noordwesten van Ophemert, tussen de rivier de Waal en de A15. Rondom het perceel zijn enkele greppels gelegen waar periodiek water in staat. De maaiveldhoogte varieert tussen 3,9 m +NAP en 4,1 m +NAP. Het plangebied ligt volledig in peilgebied TLW301 met oppervlaktewaterpeilen variërend tussen 2,60 m +NAP (zomerpeil) en 2,40 m +NAP (winterpeil).

In de huidige situatie is er op het terrein dat gebruikt gaat worden voor de uitbreiding een boomgaard aanwezig. Voor het realiseren van de woning wordt uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 750 m² (zie figuur 9). De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een andere inrichting van het terrein.



Figuur 9 Toename verhard oppervlak

Waterberging

Op grond van de keur van waterschap Rivierenland (artikel 3.4) is het niet toegestaan om zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen. De negatieve effecten die de toename van nieuw verhard oppervlak heeft op het watersysteem dienen gecompenseerd te worden.

De bergingseis vanuit het waterschap betreft 43,6 liter/m² indien het geborgen wordt in open water. Indien er water geborgen wordt in infiltratiesystemen dan is er 66,4 liter/m² berging nodig. De waterberging dient te worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit komt in het geval van de voorziene ontwikkeling neer op 32,7 m³ berging in open water of 49,8 m³ berging in infiltratievoorzieningen. Vanuit de gemeente West Betuwe is de eis dat er 20 liter/m² berging wordt gerealiseerd voor dit project.

Om de uitbreiding van circa 750 m² op het terrein aan de Ophemertsestraat 3a te compenseren is 32,7 m³ nieuwe waterberging nodig in open water of 49,8 m³ in infiltratievoorzieningen. De bergingsopgave dient binnen het plangebied ingevuld te worden. Aan de bergingseisen vanuit de gemeente wordt hiermee ook voldaan.

Oppervlaktewater

Op enige afstand van het plangebied zijn een A-watgang, twee B-watgangen en een C-watgang aanwezig. De A-watgang (waterloop: 004398) in het noorden, twee zijtakken hiervan aan de oost- (waterloop: 027627) en westzijde (waterloop: 027774) van het perceel en een C-watgang (waterloop: 078801) aan de andere kant van de weg ten noorden van het perceel. Het te herontwikkelen deel ligt ten westen van de grote loods. Er wordt geen bestaand open water gedempt. Ten westen van de beoogde woning ligt een stuk open water (vijver). Dit is in privaat beheer.

Invulling bergingsopgave

De bergingsopgave wordt door de initiatiefnemer ingevuld door middel van het vergroten van het open water ten westen van de toekomstige woning. Deze vijver staat op zichzelf en is dus niet aangesloten op het watersysteem dat in beheer is bij waterschap Rivierenland. Water infiltreert over tijd in de bodem, bij langdurige droogte kan de vijver droog komen te staan. Omdat er geen connectie is met de rest van het watersysteem wordt dit open water gezien als een infiltratievoorziening (bergingsvijver). De vijver is niet in gebruik als retentievoorziening en er wordt uitgegaan van maximaal 0,3 m peilstijging. Om te voorzien in de bergingsopgave van 49,8 m³ wordt de vijver uitgebreid met 163 m². De vijver dient een noodoverlaat naar de watgang ten noorden te krijgen. Een geïsoleerde vijver is niet toegestaan. De vijver dient na 96 uur weer beschikbaar te zijn voor waterberging. Na de invulling van de bergingsopgave zal de betreffende vijver een B-status krijgen.

Afvoer hemelwater

De afvoer van het hemelwater naar de vijver aan de westzijde zal plaatsvinden door middel van een ondergrondse pijp (Ø125 mm). Vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater. Omdat er geen connectie is met de rest van het watersysteem wordt dit open water gezien als een infiltratievoorziening (bergingsvijver). Vanuit de nieuwe bedrijfswoning wordt er een huisaansluiting aangelegd die aansluit op de bestaande riolering in de Ophemertsestraat.

4.10.3 Conclusie

Het verlies aan waterbergend vermogen door de toevoeging van 750 m² verhard oppervlak in de toekomstige situatie, wordt gecompenseerd met het vergroten van een bestaande vijver, waarna er aan de eisen van het waterschap en de gemeente wordt voldaan. Het aspect 'water is daarmee geen belemmering voor het planinitiatief.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in

2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. In de gemeente West Betuwe is het erfgoedbeleid opgenomen in de beleidsnota Erfgoedbeleid van september 2021. De beleidskaart archeologie van de gemeente West Betuwe is leidend.

4.11.2 Conclusie

In het plangebied zijn archeologische dubbelbestemmingen van toepassing, te weten:

- ‘Waarde – Archeologie 2’;
- ‘Waarde – Archeologie 3’.

Zoals in de paragraaf Toetsingskader is aangegeven is de beleidskaart archeologie van de gemeente West Betuwe leidend en niet het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt een Waarde Archeologie 4. Dit betekent een vrijstelling voor ingrepen tot 30 cm met een oppervlakte tot 500 m².



Figuur 10 Uitsnede Archeologische beleidskaart 2021

Er is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen in het bestemmingsplan, met het oog op het waarborgen van de archeologische belangen. Voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt dat er een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht wanneer er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden bij een oppervlak vanaf 500 m² en de verstoring dieper gaat dan

30 cm-mv. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft een kleiner oppervlak dan 500 m². Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel is het plangebied gelegen aan een cultuurhistorische weg: de Ophemertsestraat. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet echter niet in wijzingen aan de Ophemertsestraat. Daarnaast behoort het plangebied tot de gebiedscategorie 'oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen'. Er worden geen werken en werkzaamheden voorzien die een negatief effect hebben op de gebiedscategorie 'Oude ontginning op afwisselend nat-droge stroomruggen'. Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect 'Cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is niet van invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast heeft de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.

4.13 Spuitzones

Het plangebied wordt omringt door boomgaarden. Een deel van de boomgaard wordt weggehaald en daar wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Het betreft de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf. Een spuitzone hoeft niet te worden getoetst aan een bedrijfswoning behorende bij.

Conclusie

Het aspect 'spuitzones' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 M.e.r.-plicht

Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage C of D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan niet worden gezien als een activiteit die voorkomt in Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van dit bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld met het doel om het oprichten van één bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Ophemertsestraat 3a te Ophemert mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan is een bindend plan voor burgers en overheden. Dit bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding (plankaart), de planregels en een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. Deze gaan vergezeld van de voorliggende toelichting, die op zichzelf niet bindend is, maar de beschrijving en verantwoording van het plan bevat.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan deze plannen moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Zoals in de inleiding aangegeven, is er sprake van een ontwikkelgericht bestemmingsplan, dat als doel heeft om het oprichten van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is hierin faciliterend: het biedt een nieuw bouw- en gebruikskader voor de gronden, die onderdeel zijn van het bestemmingsplan. De begrenzing van het plangebied is juridisch vastgelegd in de begrenzing van de verbeelding. In par. 5.3 wordt de begrenzing van het plangebied nader toegelicht.

Inhoudelijk sluiten de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de regels zoveel mogelijk aan bij het geldende bestemmingsplan. De opgenomen bestemmingen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het plan gebruikte begrippen/termen.

De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt in dit geval met een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een ruimtelijk plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze regel moet in ieder bestemmingsplan worden opgenomen.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Ook is een regeling voor bestaand afwijkend (legaal) gebruik opgenomen.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van de in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Dit betreft ten eerste de aanduiding 'overige zone – oeverwal – stroomrug', waarin is aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeuwallen en stroomruggen. Daarnaast is de aanduiding 'overige zone – wijziging planregels' opgenomen in een deel van het plangebied. Hier worden de regels van het onderliggende bestemmingsplan voor een gedeelte herzien (zie nader par. 5.3 hierover). Voor het overige blijven daar de regels uit het onderliggende bestemmingsplan onverkort van toepassing.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een aantal categorieën van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: in dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen de opgenomen archeologische dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk kunnen verwijderen, dan wel kunnen wijzigen in een andere dubbelbestemming.
- overige regels: dit artikel bevat een regeling omtrent het parkeren en laden en lossen. Deze komt overeen met het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' en vormt een toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk plan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Plangebied

In dit bestemmingsplan zijn één enkelbestemming en één dubbelbestemming opgenomen. Deze worden hierna beschreven. Het plangebied beslaat twee bestemmingsvlakken: één vlak betreft het perceel waar het oprichten van een bedrijfswoning (incl. bijbehorende voorzieningen) mogelijk wordt gemaakt en één vlak betreft het zuidelijk gedeelte van het bestaande agrarische bouwvlak ter plaatse van Ophemertsestraat 3a. Hier wordt het bouwvlak verwijderd.

Daarnaast is in het plangebied het resterende gedeelte van het bestaande agrarische bouwvlak ter plaatse van Ophemertsestraat 3a opgenomen. Hierop is enkel de gebiedsaanduiding 'overige zone – wijziging planregels' gelegd. Dit heeft te maken met het volgende. In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Ophemertsestraat 3a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing, welke gedeeltelijk op het beoogde perceel voor de bedrijfswoning in onderhavig plan ligt. Bij realisatie van onderhavig plan, zou niet meer aan deze voorwaardelijke verplichting (kunnen) worden voldaan. Daarom moet het bestemmingsplan in zoverre worden herzien. Dit is als volgt geregeld:

- Er is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de gehele locatie Ophemertsestraat 3a, waarmee zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning landschappelijk worden ingepast. Hierin is onderscheid gemaakt in de maatregelen die (primair) zien op de inpassing van de bedrijfsbebouwing en de maatregelen die (primair) zien op de inpassing van de bedrijfswoning.
- In de bestemming 'Agrarisch' in onderhavig plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de bedrijfswoning.
- Door middel van de aanduiding 'overige zone – herziening planregels' wordt de oorspronkelijke voorwaardelijke verplichting vervangen door een nieuwe voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de bedrijfsbebouwing. De bijlage uit het vigerende bestemmingsplan is dan niet meer van toepassing, maar enkel het nieuwe integrale landschappelijke inpassingsplan.

Agrarisch

Het grootste deel van het plangebied, met uitzondering van de hiervoor beschreven zone 'overige zone – herziening planregels' en de gronden die landschappelijk worden ingepast voor de bedrijfswoning, is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, bijbehorende ketenactiviteiten, hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten en een aantal bijbehorende functies en voorzieningen, zoals parkeren, water en groen. Onder bepaalde voorwaarden zijn specifieke vormen van gebruik, zoals kleinschalig kamperen, toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', die is opgenomen op het beoogde perceel van de nieuwe bedrijfswoning, maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan bij de bedrijfswoning.

Alleen op de locatie van de nieuwe bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen; binnen het andere plandeel wordt dit juist geamoveerd door dit bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak zijn op deze locatie geen bedrijfsgebouwen toegestaan; deze blijven wel toegestaan op het resterende gedeelte van het bestaande bouwvlak, dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt. Zoals gezegd is wel één bedrijfswoning toegestaan. Daarvoor zijn in de regels bouwregels opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de hoogte en inhoud. Verder zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen voor de realisatie van voldoende waterberging en van landschappelijke inpassing.

In de bestemming is een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van deze bevoegdheid een omgevingsvergunning verlenen voor de beschreven, doorgaans relatief kleinschalige afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels. Hierbij zijn de voorwaarden om deze bevoegdheden te kunnen toepassen, telkens aangegeven.

Groen – Landschapselement

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de landschappelijke inpassing van de nieuw op te richten bedrijfswoning. Dit betreft een stroom ten zuidwesten van de bedrijfswoning. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen, natuur- en landschapswaarden. Daarnaast zijn (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie 4

Er is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is opgenomen met het oog op het waarborgen van de archeologische belangen. Voor het bouwen of uitvoeren van andere grondwerkzaamheden groter dan de in de bestemming aangegeven drempelwaarden, is een omgevingsvergunning op basis van een archeologisch onderzoek nodig. In voorkomende gevallen kunnen nadere voorwaarden aan de vergunning worden gesteld met het oog op eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming kan conform de algemene wijzigingsregels worden verwijderd, als aangetoond is dat er geen kans op het aantreffen van archeologische waarden is.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure realisatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van één nieuwe bedrijfswoning. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Zienswijzen;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Zowel het waterschap Rivierland als de provincie Gelderland hebben gereageerd met een reactie. De reactie van de provincie Gelderland is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Natuurtoets

Bijlage 2: AERIUS berekening

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Geluidbelasting

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Bedrijfsplan

**Bijlage 7: Landbouwkundig advies inzake realisatie bedrijfswoning aan de
Ophemertsestraat 3A te Ophemert t.n.v. Vissers Fruit V.O.F.**

Bijlage 8: Landschappelijke inpassing

Bijlage 9: Geuronderzoek

Bijlage 10: Vooroverlegreactie Provincie

Ophemertsestraat 3a, Ophemert

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Groen - Landschapselement	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	18
Artikel 6	Waterstaat - Beheerszone watergang	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Ophemertsestraat 3a, Ophemert met identificatienummer NL.IMRO.1960.bpOPHophemstraat3a-OW01 van de gemeente West Betuwe.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productie gebonden detailhandel.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productie gebonden detailhandel.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het fokken en houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt,- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven worden hieronder ook begrepen;
- Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond. Niet-grondgebonden bedrijven zijn intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en grondgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignon-teeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen en sommige viskwekerijen en wormenkwekerijen;
- Grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf voor het houden van vee waarbij het houden van vee geheel of grotendeels afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf kan beschikken, met uitzondering van mestkalverhouderijen, paardenhouderij en manege;

1.8 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen - alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen.

1.9 arbeidsmigrant:

arbeiders/arbeidskrachten die niet afkomstig zijn uit Nederland.

1.10 archeologisch deskundige:

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.11 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.12 archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.13 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.17 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde kassen.

1.19 bedrijfswoning:

een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 bestaand:

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd op zichzelf staand gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.29 evenement:

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke.

1.30 extensief recreatief medegebruik:

recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 hoofdgebouw:

een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.33 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.34 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.35 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.36 ketenactiviteiten:

alle activiteiten behorende tot de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf, zoals telen, bewaren, sorteren, verwerken en distributie van agrarische producten.

1.37 kleinschalig kamperen:

een voorziening gericht op kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, zoals kamperen bij de boer.

1.38 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.39 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.40 opslag, statische (binnen)opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Het betreft bijvoorbeeld (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.41 opslag, dynamische (binnen)opslag:

binnenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf.

1.42 opslag, buitenopslag:

buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf.

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.44 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.45 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.46 vereveningseffect:

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000-gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen, bij of krachtens de Wet natuurbescherming opgestelde regels.

1.47 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.48 woning/woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. ketenactiviteiten behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten;
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- f. kleinschalig kamperen;
- g. bed and breakfast;
- h. dagrecreatie;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak, alsmede buiten het bouwvlak op ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per bouwperceel.
- c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw,

zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen ten behoeve van hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten onder de volgende voorwaarden:
 1. het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;
 2. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 6. er sprake is van een landschappelijke inpassing.
- b. Het bepaalde in 3.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
 1. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige;
- c. Het bepaalde in 3.2.5 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilos, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. boomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

- b. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c. Het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- d. Het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e. Het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning;
- f. Mestverwerking;
- g. Grootschalige opslag van aardoliehoudende vloeistoffen of schadelijke stoffen.

3.4.2 *Ketenactiviteiten*

Ketenactiviteiten zoals bedoeld in 3.1 onder b. zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Ketenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan bij de verkoop van zelf geteelde danwel geproduceerde agrarische producten, al dan niet aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de omgeving;
- b. De ketenactiviteiten mogen geen onevenredige belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.4.3 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevenschikbare activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.4 *Kleinschalig kamperen*

- a. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak.
- b. Binnen het bouwvlak is maximaal 75 m² aan sanitaire voorzieningen toegestaan.

3.4.5 *Bed and breakfast*

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen een bedrijfswoning en/of de daarbij behorende aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de bewoner van de bedrijfswoning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m².
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.4.6 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Op de gronden met deze bestemming is het in gebruik nemen en gebruikt houden van bebouwing slechts toegestaan als is voorzien in een waterberging van voldoende omvang, die het opgevangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is. De betreffende waterberging dient binnen het plangebied, dan wel elders binnen hetzelfde peilgebied te zijn gesitueerd.

- b. van 'voldoende omvang' als bedoeld onder a is sprake indien wordt voldaan aan de volgende omvangseis:
 1. ten minste 0,0636 m³ per vierkante meter verhard oppervlak, indien het water wordt geborgen in open water;
 2. ten minste 0,0864 m³ per vierkante meter verhard oppervlak, indien het water wordt geborgen in infiltratiesystemen.

3.4.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing bedrijfswoning

Het in gebruik nemen c.q. gebruiken van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de in Bijlage 1 bij dit plan opgenomen landschappelijke inpassing, aangeduid als 'landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing bedrijfswoning', wordt uiterlijk binnen één jaar ingebruikname van de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gerealiseerd;
- b. de onder a bedoelde landschappelijke inpassing wordt na realisatie duurzaam in stand gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m², met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m².
- b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
- h. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 2. kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m² en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m²;
 3. vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m²;
 4. trekkershutten tot een totaal maximaal oppervlak van 60 m²;
 5. productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 6. dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
 7. zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
 8. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
 9. semi-agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug';
 10. niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'.
- i. Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet

meer mag bedragen dan 700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal-stroomrug'.

3.5.2 *Afwijken kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 ten behoeve van extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, mits:

- a. Sprake is van een landschappelijke inpassing.
- b. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.5.3 *Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a. De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b. Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

3.5.4 *Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
- c. het digestaat van de mestverwerking een organische meststof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
- d. De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- c. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer gelden de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m²;
 3. het aantal kleinschalige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 per 1,5 ha.
- b. De bouwhoogte van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij een onafhankelijke natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of hydrologische waarden door het verlenen van de afwijking niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. Het opslaan, storten of bergen van materialen.
- b. Verblijfsrecreatie (kamperen).

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

- a. Het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld.
- b. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- c. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.
- d. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage.
- e. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen.
- f. Het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet-omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. dienen ter realisatie en instandhouding van de in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassing.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen terreinen zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze terreinen mogen ten behoeve van de in artikel 5.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de totale bodemingreep kleiner is dan 500 m² en de verstoring minder diep dan 30 cm is.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- b. De afwijking wordt verleend, indien op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
 2. op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.
- d. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente West Betuwe of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm en over een oppervlakte groter dan 500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage, met uitzondering van het vervangen van een bestaande drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien

mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

- c. Het verbod, zoals in sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
 1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. het gaat om gronden die (vergund) geroerd zijn en op gronden die binnen 3 m van bestaande funderingen zijn gelegen;
 3. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 4. de werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 5. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van omgevingsvergunningverlening is het aan de gemeente West Betuwe of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Artikel 6 Waterstaat - Beheerszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Beheerszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beheer en onderhoud van een watergang.
- b. Bij strijd tussen het belang van de bescherming van de waterlopen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleren de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang'.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming(en), mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

6.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

6.4.3 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan herzijd direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende waterlopen; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van het waterschap Rivierenland is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - oeverwal - stroomrug

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke elementen van de rivieroeverwallen en stroomruggen.

9.2 Overige zone - wijziging planregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – wijziging planregels' blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Ophemertsestraat 3a, 9 en 11 Ophemert' met kenmerk NL.IMRO.0304.BPbgOphertsestr3a-1703 onverkort van toepassing, met dien verstande dat:

1. Bijlage 1 behorende bij bedoeld bestemmingsplan komt te vervallen;
2. Artikel 3.4.9 van bedoeld bestemmingsplan wordt gewijzigd en als volgt komt te luiden:

3.4.9 Voorwaardelijke verplichting in gebruik nemen bedrijfsgebouwen

Het in gebruik nemen c.q. gebruiken van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de in Bijlage 1 bij dit plan opgenomen landschappelijke inpassing, aangeduid als 'landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing bedrijfsbebouwing agrarisch bouwblok', wordt uiterlijk binnen één jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden gerealiseerd;
- b. de onder a bedoelde landschappelijke inpassing wordt na realisatie duurzaam in stand gehouden;
- c. de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' dienen volledig te zijn gesloopt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- c. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
 1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- d. Van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- e. Van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- f. Van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- g. Van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- h. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- i. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen Waarde - Archeologie 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
 1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' gehanteerde normen voor het 'buitengebied'.
- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:
 1. Haaksparkeren:
Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m

met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
 2. Langsparkeren:
Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.1.2 Vrachtwagens

- a. Parkeerplaatsen voor vrachtauto's dienen aangelegd te worden op eigen terrein.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor vrachtautoparkeren moet worden voldaan aan de CROW-publicatie 327 'Handreiking vrachtautoparkeren' zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

12.1.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

12.1.4 Afwijken

- a. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder a, mits:

1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- b. Geheel of gedeeltelijk afwijken parkeereis
Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:
1. Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
 2. Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.
- c. Vrijstelling parkeereis
Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan volledige vrijstelling van de parkeereis worden verleend.

Deze volledige vrijstelling wordt alleen in zeer uitzonderlijke gevallen verleend en een verzoek daartoe wordt uitvoerig gemotiveerd. Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt in ieder geval aangetoond dat het niet mogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen en dat er evenmin mogelijkheden bestaan om de parkeereis geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte op te lossen.
- d. Ruimte voor laden of lossen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.
- e. Eigen terrein
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder b en 12.1.2 onder a, mits:
1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ophemertsestraat 3a, Ophemert'.

Ophemertsestraat 3a, Ophemert

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing

*Landschappelijke
inpassing*

Fruitbedrijf Vissers, Ophemert

A20040 / A13935



JCVANKESSEL
BOUWEN ZOALS HET HOORT

14 maart 2023

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



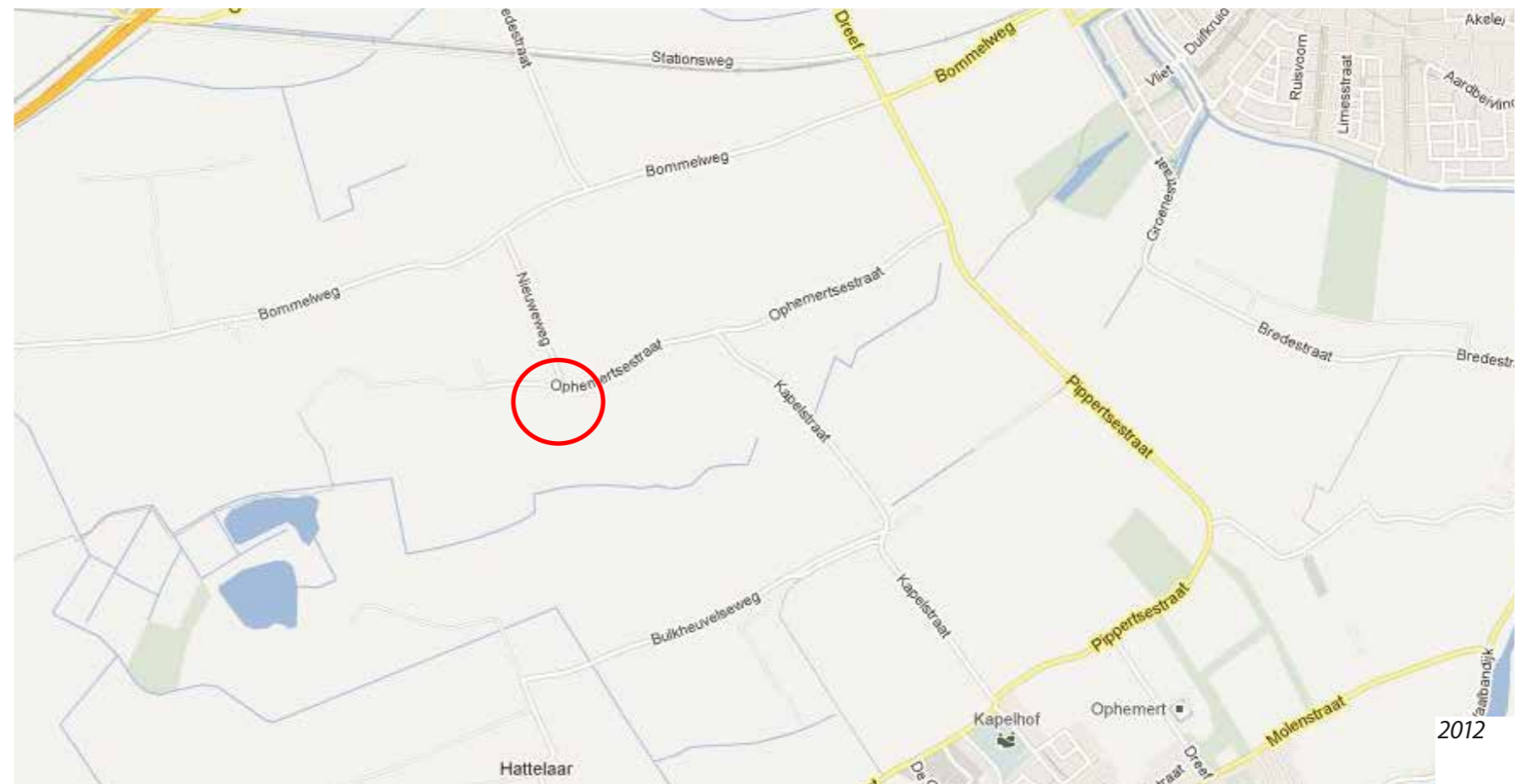
In 2017 is een aanvraag gedaan en verleend voor het vergroten van het bouwvlak van het bedrijf.

Hierop volgend is op verzoek van de opdrachtgever een voorstel uitgewerkt, om het bouwvlak aan te passen om een mogelijkheid te hebben een bedrijfswoning te realiseren.

De oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij ongewijzigd.

Kwaliteiten en historie van het landschap

Zoals ook elders in de Betuwe, wordt het landschap al ruim 150 jaar bepaald door de aanwezigheid van boomgaarden. Het feitelijke landschap de verkaveling en het grondgebruik zijn gedurende een periode van bijna 200 jaar onveranderd gebleven.



De locatie voor de mogelijk te bouwen bedrijfswoning, met op de achtergrond de huidige bedrijfsbebouwing.



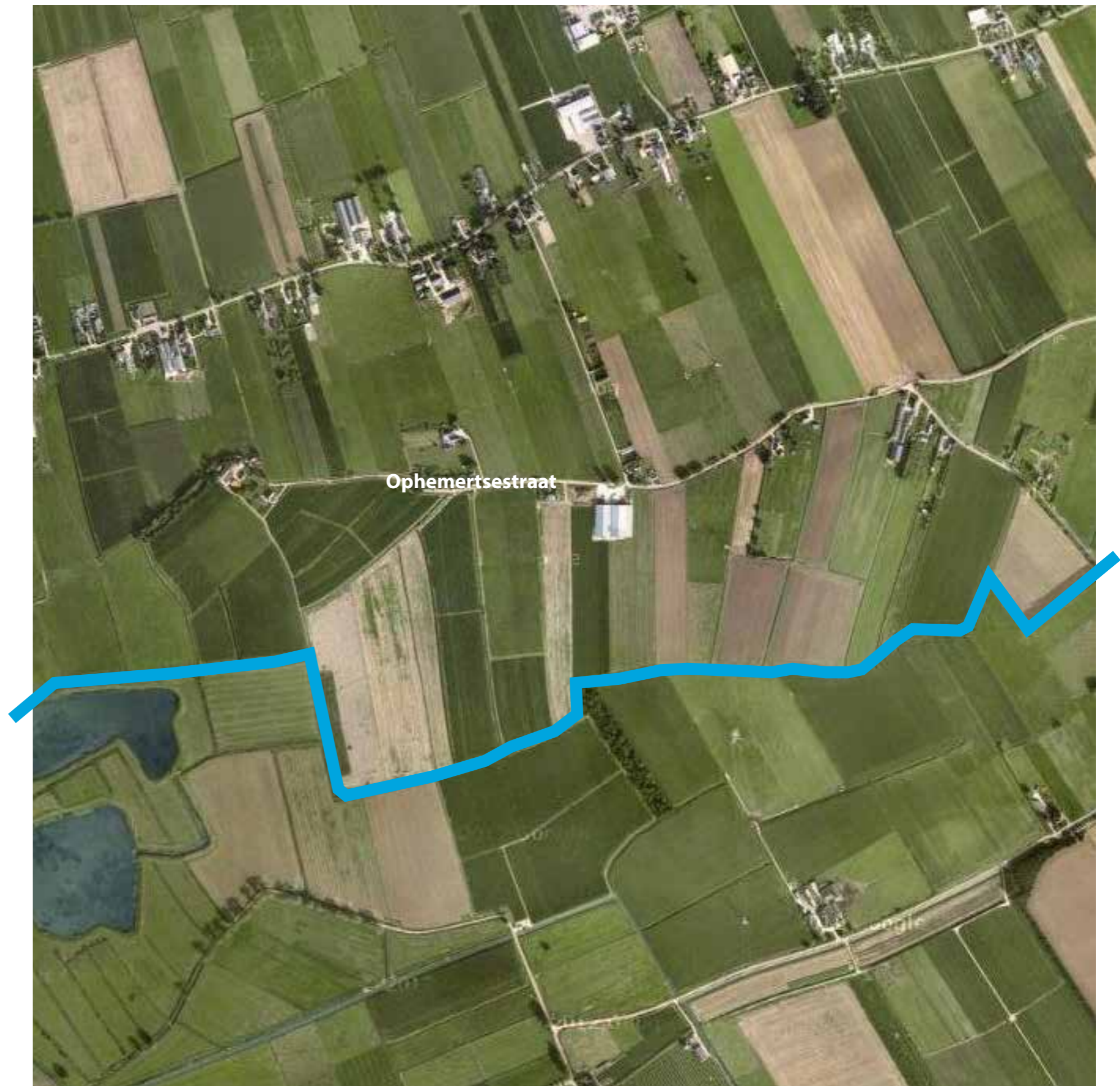


De nu open plek aansluitend op de Ophemertsestraat, de bedrijfsbebouwing en bijbehorende boomgaard van de fa. Vissers Fruit.

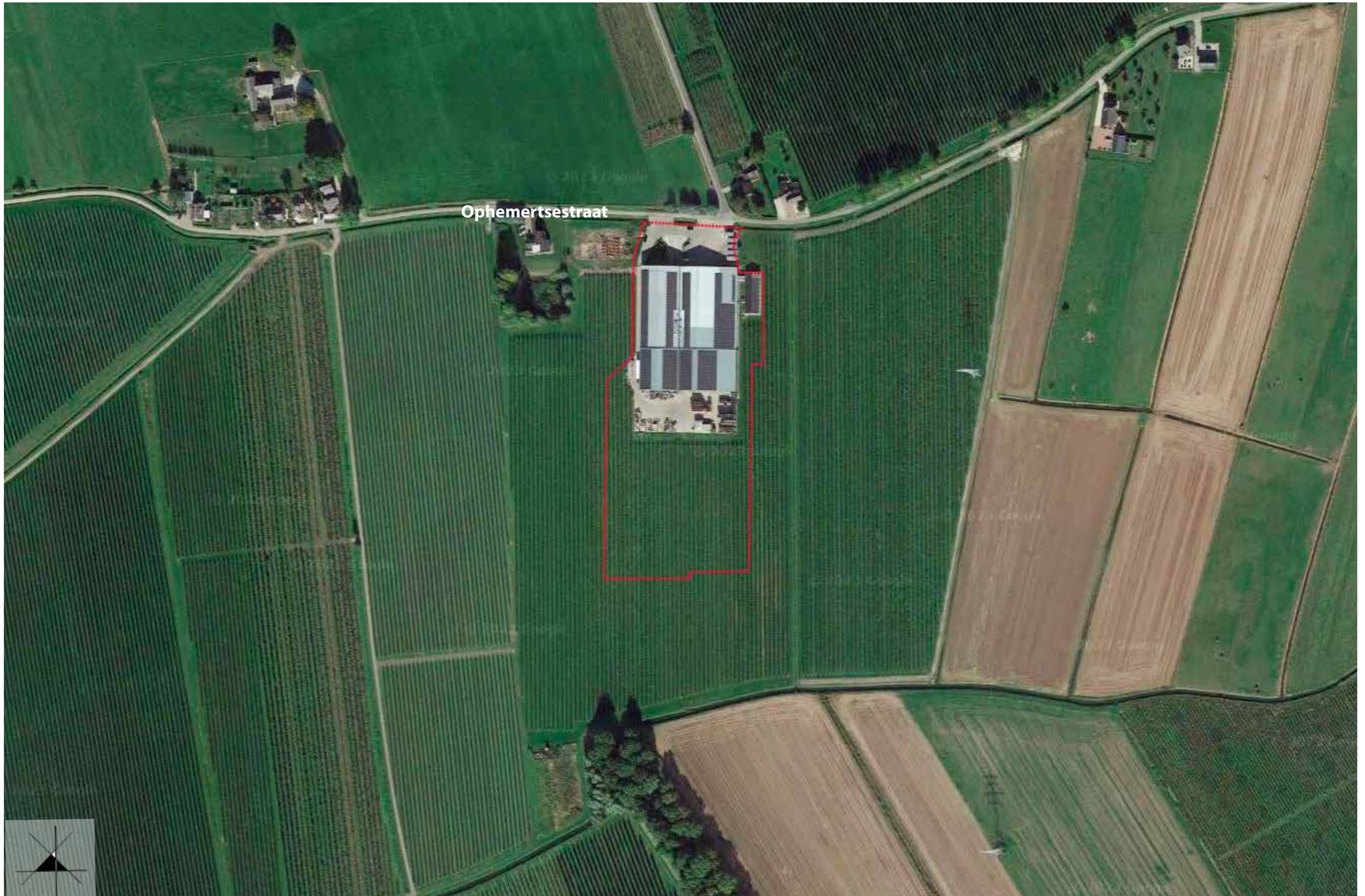


De locatie is gesitueerd in het gevarieerde agrarische landschap met weides, akkerbouw en boomgaarden langs de Ophemertsestraat.

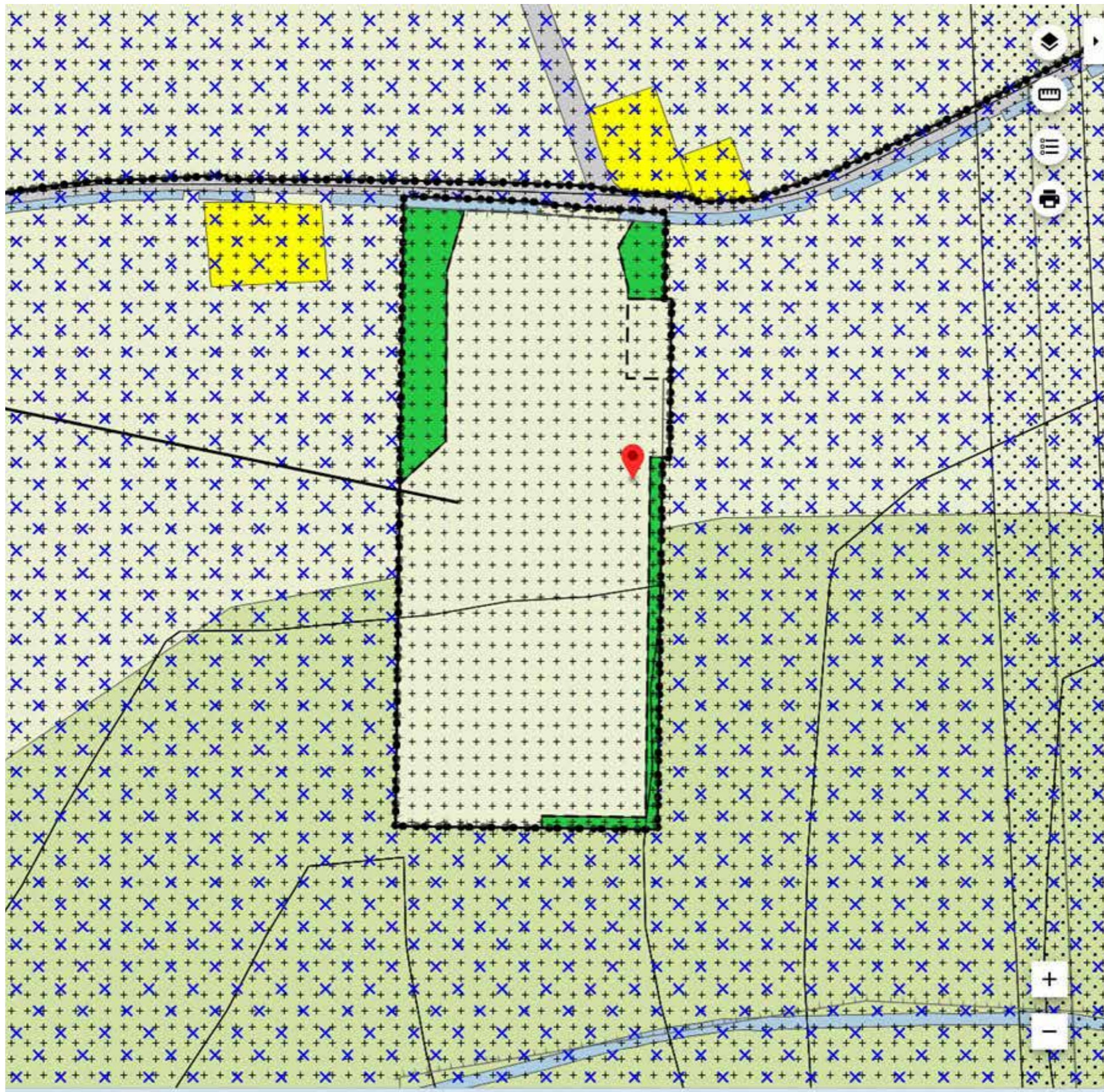
De watergangen, vaak een stelsel van kavelsloten gekoppeld aan een hoofdwatergang (wetering), vormen nog een gaaf onderdeel van het oorspronkelijke landschap.



De huidige bedrijfsbebouwing (zonder bedrijfswoning)
met het huidige bouwvlak.









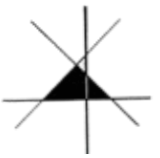
bestaand bouwvlak



Buitengebied Neerijnen,
herziening Ophemertsestraat 3a, 9
en 11 Ophemert
Gemeente Neerijnen
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

-  153080.3, 429861.1
-  Enkelbestemming
Agrarisch
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2
-  Bouwvlak
-  Functieaanduiding
specifieke vorm van wonen
uitgesloten - plattelandswoning
-  Gebiedsaanduiding
overige zone - overwal-stroomrug

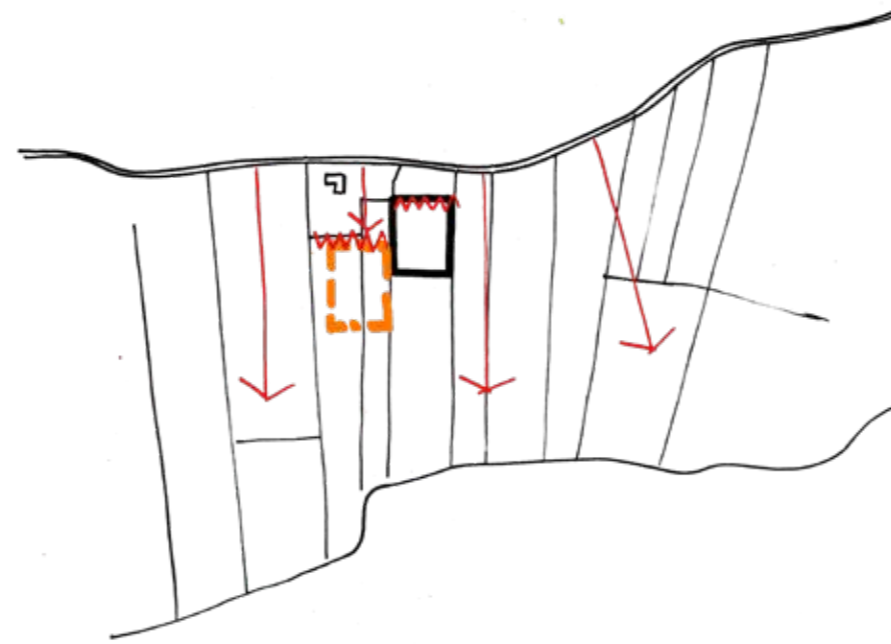


huidig bestemmingsplan

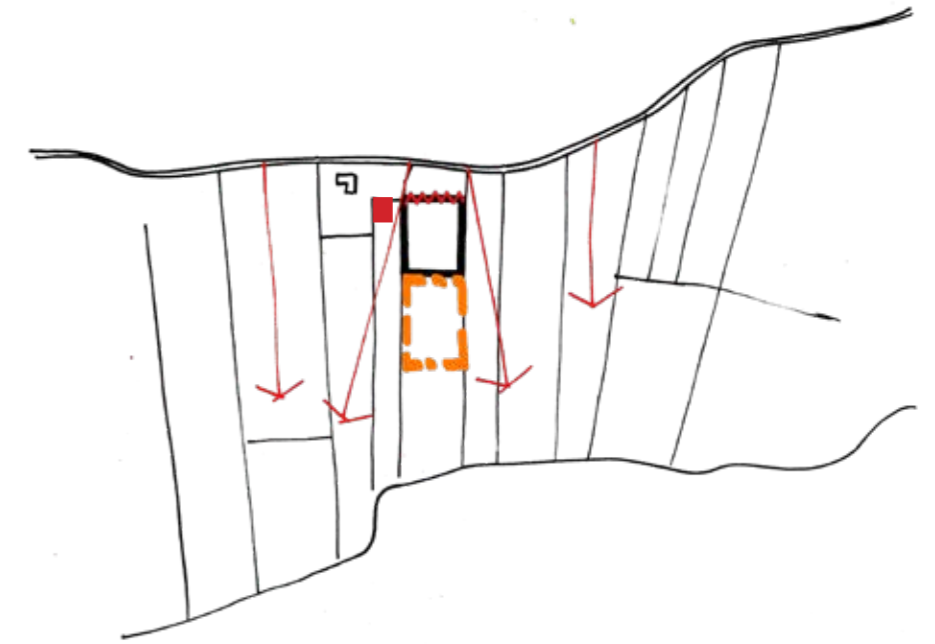
Positionering bebouwing gericht op de verkaveling en doorzichten van het landschap.



- Voorgevel dominant in beeld vanaf de weg
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



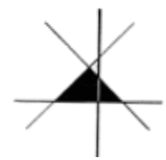
- + Voorgevel terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
- + Uitbreiding ligt achter bestaande woning/tuin
- Ongewenst vanwege huidige natuurwaarden in/ rond waterpartij
- Voorgevel dominant in beeld
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



- + Terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
- + Huidige zichtlijnen in verkavelingsrichting worden niet onderbroken
- + 'Voorgevel' verscholen achter bestaand bedrijfsgebouw
- + Langgerekte verkaveling blijft in tact
- + Bedrijfswoning sluit aan op het bedrijfsterrein en is georiënteerd op de weg.



Het vergunde agrarisch bouwblok gericht op de toekomstige bedrijfsuitbreiding.

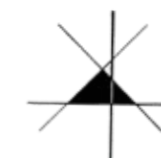


bouwblok

bouwblok

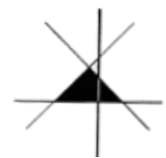


De voorgestelde mutatie van het bouwvlak om de bebouwing van een bedrijfswoning mogelijk te maken.



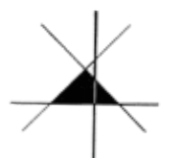
A - landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing
bedrijfswoning

B - landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing
bedrijfsbebouwing agrarisch bouwblok

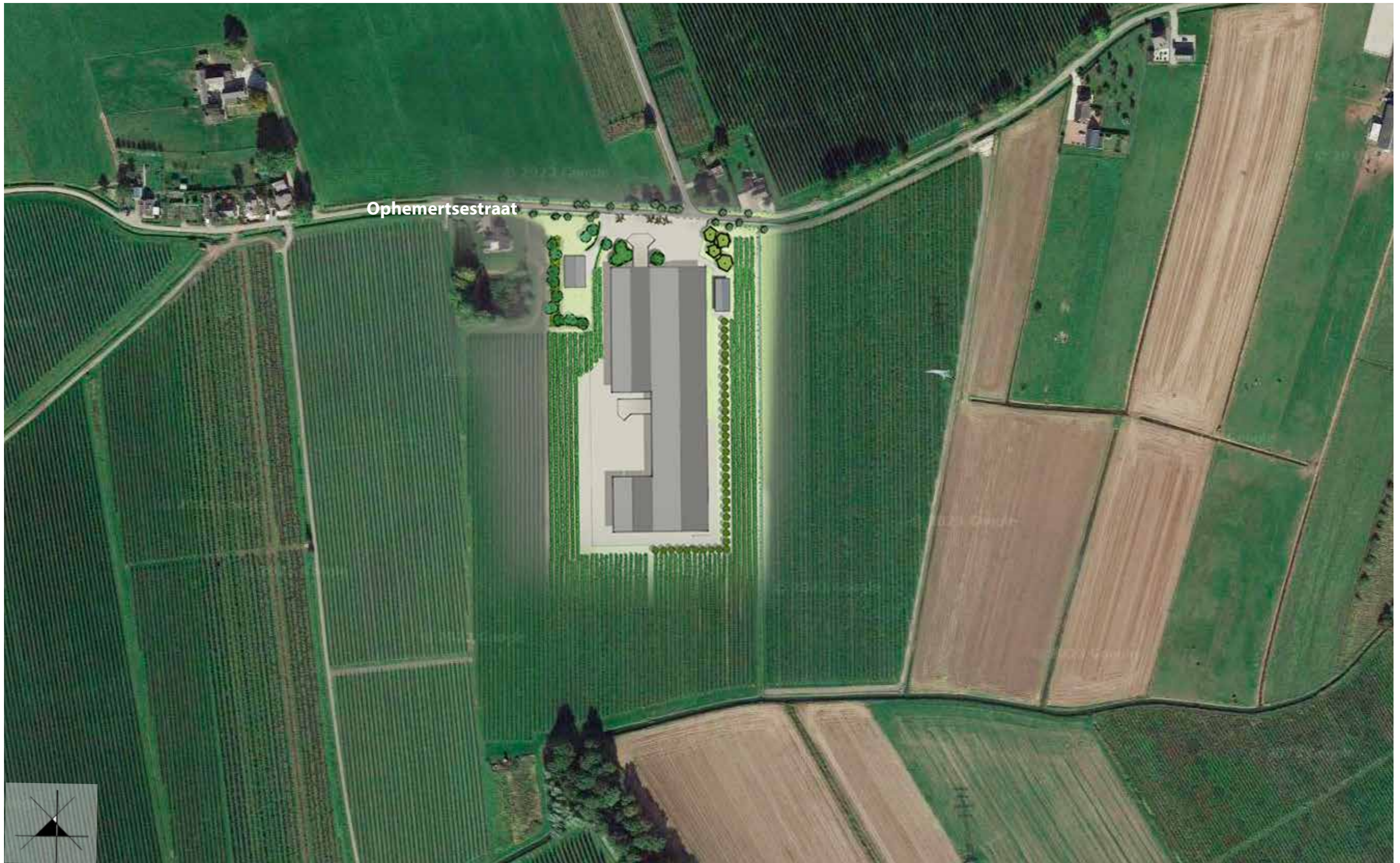




De bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning in het voorgestelde gewijzigde bouwblok.



De toekomstige bedrijfsbebouwing met de bijbehorende bedrijfswoning geïntegreerd in het landschap en aansluitend op de Ophemertsestraat.





knotwilgen



haagbeuk



bestaande fruitbomen



solitair: beuk



solitair: linde



gelderse roos



wilg



eik



iep



spaanse aak



hazelaar



esp

referentiebeelden



14 maart 2023

2271 Landschappelijke inpassing fruitbedrijf Vissers
Ophemertsestraat 3a te Ophemert

Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen
T +31 (0)345 57 15 63

A20040 / A13935



JCVANKESSEL
BOUWEN ZOALS HET HOORT

Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV
Marlotlaan 1G
2614 GV DELFT
T. 015 213 34 44

E. info@josvandelindeloof.nl

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

