

# Bestemmingsplan

## “Kesteren, Tielsestraat 95”



Ontwerp



gemeente  
**Neder-Betuwe**

Oktober 2019

## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Plannaam:               | Kesteren, Tielsestraat 95         |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.1740.bpKEtielsestr95-ont1 |
| Status:                 | Ontwerp                           |
| Datum:                  | Oktober 2019                      |
| Projectnummer Buro SRO: | 16.90.14                          |

# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel van het plan            | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied                         | 7         |
| 1.3 Geldende plannen                           | 7         |
| 1.4 Leeswijzer                                 | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>            | <b>10</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                         | 10        |
| 2.2 Toekomstige situatie                       | 12        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                | <b>17</b> |
| 3.1 Nationaal beleid                           | 17        |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 18        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                        | 20        |
| 3.4 Conclusie                                  | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>           | <b>22</b> |
| 4.1 Verkeer & parkeren                         | 22        |
| 4.2 Bodem                                      | 24        |
| 4.3 Geluid                                     | 25        |
| 4.4 Bedrijven en Milieuzonering                | 27        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                             | 28        |
| 4.6 Externe veiligheid                         | 29        |
| 4.7 Waterhuishouding                           | 33        |
| 4.8 Ecologie                                   | 37        |
| 4.9 Archeologie & cultuurhistorie              | 39        |
| 4.10 Leidingen                                 | 40        |
| 4.11 Explosieven                               | 41        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b> | <b>42</b> |
| 5.1 Algemeen                                   | 42        |
| 5.2 Inleidende regels                          | 42        |
| 5.3 Bestemmingsregels                          | 42        |
| 5.4 Algemene regels                            | 43        |
| 5.5 Overgangs- en slotregels                   | 44        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>45</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                | 45        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 45        |
| <b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>                   | <b>46</b> |
| 7.1 Overleg                                    | 46        |
| 7.2 Inspraak                                   | 46        |
| 7.3 Ontwerpfase                                | 46        |
| 7.4 Vaststellingsfase                          | 46        |

|                                    |                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> | <b>47</b>                                   |
| Bijlage 1                          | Visie Tielsestraat 95                       |
| Bijlage 2                          | Verkennd bodemonderzoek                     |
| Bijlage 3                          | Nader bodemonderzoek                        |
| Bijlage 4                          | Bodemonderzoek 1995                         |
| Bijlage 5                          | Akoestisch onderzoek milieuzonering         |
| Bijlage 6                          | Berekening benodigde waterberging           |
| Bijlage 7                          | Quicksan Flora & Fauna                      |
| Bijlage 8                          | Voortoets stikstofdepositie Tielsestraat 95 |
| Bijlage 9                          | Archeologisch onderzoek                     |
| Bijlage 10                         | Nota inspraak vooroverleg                   |
| <br><b>Regels</b>                  | <br><b>69</b>                               |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels</b>                    |
| Artikel 1                          | Begrippen                                   |
| Artikel 2                          | Wijze van meten                             |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels</b>                    |
| Artikel 3                          | Bedrijf                                     |
| Artikel 4                          | Waarde - Archeologie 1                      |
| Artikel 5                          | Waterstaat - Beheerszone watergang          |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels</b>                      |
| Artikel 6                          | Anti-dubbeltelbepaling                      |
| Artikel 7                          | Algemene gebruiksregels                     |
| Artikel 8                          | Algemene aanduidingsregels                  |
| Artikel 9                          | Algemene afwijkingsregels                   |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Overgangs- en slotregels</b>             |
| Artikel 10                         | Overgangsrecht                              |
| Artikel 11                         | Slotregel                                   |
| <br><b>Bijlagen bij de regels</b>  | <br><b>87</b>                               |
| Bijlage 1                          | Landschappelijk inpassingsplan              |
| Bijlage 2                          | Nota parkeernormen                          |

## **Toelichting**



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Tielsestraat 95 in Kesteren voor Vlastuin Group B.V., hierna initiatiefnemer genoemd. Vlastuin Group B.V. is een bedrijf dat actief is als toeleverancier in de metaalketen en meerdere bedrijfspanden heeft op het bedrijventerrein 't Panhuis. In verband met toenemende bedrijfsactiviteiten is het voornemen om de locatie aan de Tielsestraat 95 te herontwikkelen met als achterliggend doel de bedrijfsactiviteiten van de deellocaties beter op elkaar af te stemmen. De herontwikkeling bestaat o.a. uit de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw en het herinrichten van de buitenruimte. De locatie aan de Tielsestraat 95 gaat zich richten op landbouwmechanisatie. Omdat de beoogde ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' niet is toegestaan, wordt het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tielsestraat 95 tussen de kernen Kesteren en Opheusden. Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied maar ligt nabij de bebouwde kom van Kesteren. Het perceel ligt nabij het bedrijventerrein 't Panhuis. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied.



*Globale ligging en begrenzing plangebied*

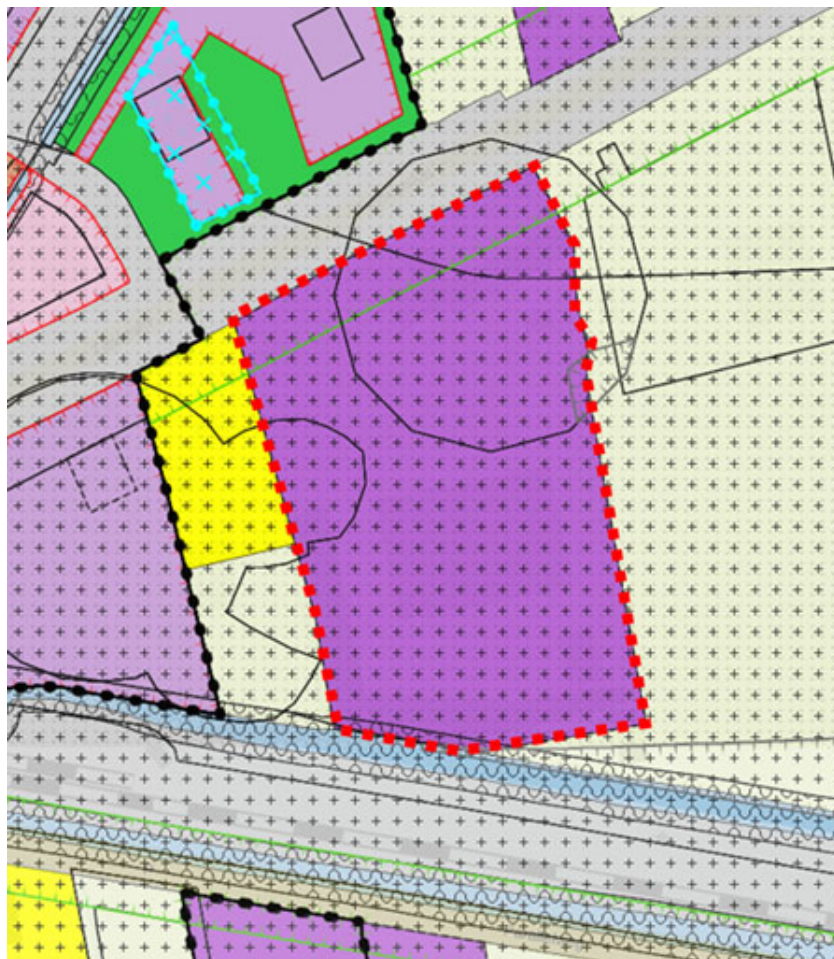
## 1.3      Geldende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeren thans de bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Kesteren', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2010;
- 'Parapluregeling Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2018;
- 'Parapluregeling Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2018.
- 'VAB-beleid', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017. Hierin staan geen regels die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

- 'Plattelandswoningen', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013. Hierin staan geen regels die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (ruimtelijkeplannen.nl)*

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' zijn binnen het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang'
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - weg'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - toeleveringsbedrijf'.

In aanvulling op bovenstaande zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' vervangen door de in het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan*

Voorliggend plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het toekomstig gebruik niet passend is binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant'.

## **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Tielsestraat (noordzijde) en de spoorlijn Tiel-Arnhem. De locatie is ontsloten via de Tielsestraat. Direct ten noordwesten van het plangebied is bedrijventerrein 't Panhuis gelegen. Verder staan in de nabije omgeving (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen. Ten oosten en tussen de Parallelweg en de A15 (ten zuiden van het plangebied) zijn de gronden voor een groot deel in gebruik voor het kweken van bomen en/of fruit, zoals dat binnen de gehele gemeente als hoofdactiviteit op de agrarische gronden plaats vindt. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



*Luchtfoto met het plangebied binnen het rode kader (Omgevingsvisie Gelderland)*

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een toeleveringsbedrijf actief. Verdeeld over het terrein worden verschillende bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Aan de noordoost kant ligt, dicht tegen de Tielsestraat aan, een karakteristiek wederopbouw pand. Op foto 1 is dit pand te zien. Het pand bestaat uit een aaneenschakeling van kleine gebouwtjes met verschillende kaprichtingen. Het pand bergt verschillende functies: enkele kantoorruimtes, een magazijn en een bedrijfswoning.



Foto 1: Voorzijde plangebied (Streetview)

Achterop het perceel bevindt zich de bestaande opslag, bestaande uit twee geschakelde loodsen (ca. 2.230 m<sup>2</sup>) en een gebouw helemaal achterop het perceel (230 m<sup>2</sup>) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.460 m<sup>2</sup>. Op foto 2 zijn de loodsen te zien. De loodsen dateren uit 1995 en voldoen daardoor niet meer aan de huidige normen met betrekking tot o.a. duurzaamheid.



Foto 2: Aanzicht op de bestaande loodsen (eigen foto)

Foto 3 geeft een indruk van de rest van het perceel, gezien vanaf de achterzijde. Het terrein is grotendeels verhard en er worden buiten goederen opgeslagen. Rechts is de bebouwing te zien die op dit moment dient als magazijn en kantoor.

Het plangebied wordt middels twee opritten ontsloten op de Tielsestraat. Het wederopbouwband heeft een eigen oprit aan de noordoostkant van het plangebied. Verder naar het westen ligt de tweede oprit welke de loods en de overige buitenruimte ontsluiten op de Tielsestraat.



*Foto 3: Aanzicht op de achterkant van de bestaande bebouwing met daarachter de Tielsestraat (eigen foto)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Programma**

Voorliggend plan voorziet in de vestiging van een landbouwmechanisatiebedrijf in het plangebied. Het bedrijfsperceel wordt ingericht naar de maatstaven van de toekomstige bedrijfsvoering. Tevens wordt er een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd.

De locatie zal in gebruik worden genomen door Vlastuin Mechanisatie, een jong en dynamisch bedrijf binnen de Vlastuin Group. Het is een bedrijf voor onderhoud, keuring en reparaties van machines en vervoersmiddelen ten behoeve van landbouwactiviteiten zoals tractoren, landbouwmachines, trailers en vergelijkbare machines, evenals verkoop en aflevering hiervan.

Het bedrijf zorgt ervoor dat de machines zo weinig mogelijk stilstaan. Er is ruimte om 30 tot 40 verrijdbare objecten, zoals machines, tractoren en trailers, te stallen. De verrijdbare objecten zijn gezien de bedrijfsactiviteiten slechts korte tijd op de bedrijfslocatie aanwezig.

Op het middenterrein, op de plaats van de bestaande bedrijfsloodsen, wordt een nieuwe loods gerealiseerd. Door de bouw van de nieuwe loods neemt het aantal m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen binnen het plangebied (beperkt) toe. In totaal zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van maximaal 3.500 m<sup>2</sup> bebouwing. Vergeleken met de bestaande situatie met een bebouwd oppervlak van 3.185 m<sup>2</sup>, neemt het bebouwd oppervlak toe met circa 315 m<sup>2</sup>. In de navolgende paragraaf wordt beargumenteerd dat deze toename goed inpasbaar is op het perceel. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige en de toekomstige bebouwing weer. De gehele plattegronden zijn opgenomen in bijlage 6.



Het karakteristieke pand aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden. De bedrijfswoning wordt door dit plan in stand gehouden. De overige delen van het gebouw zullen in gebruik worden genomen als kantoorruimtes.

### 2.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De herstructurering van het bedrijfslocatie zorgt voor verschillende ingrepen met ruimtelijke consequenties. In bijlage 1 is de visie op het plangebied opgenomen, waaruit het uiteindelijke inrichtingsplan tot stand is gekomen.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de inrichtingstekening van de toekomstige situatie. De meest bepalende ruimtelijke ingreep omvat de bouw van een nieuwe bedrijfsloods. De bouwhoogte van de loods zal maximaal 8 meter bedragen. Het tussendeel krijgt een bouwhoogte van maximaal 5 meter. De bebouwing aan de voorzijde behoudt de bestaande goot- en bouwhoogte.

De nieuwe loods is bewust centraal op het perceel gesitueerd. Op deze manier ontstaat er rondom de loods voldoende ruimte voor trailers en andere voertuigen om de loods aan weerszijden in en weer uit te rijden. In de huidige situatie zijn veel verschillende soorten bomen in het plangebied aanwezig. Dat komt voort uit het voormalig gebruik van het gebouw voor onderzoek naar laanboomteelt (proeftuin). Aan de westelijke perceelsgrens blijven bestaande esdoorns en platanen behouden gecombineerd met een beukenhaag. Aan de zuidelijke perceelsgrens wordt nieuw struweel met esdoorns gerealiseerd. De bestaande bomen zijn van slechte kwaliteit en worden daarom vervangen. De inpassing van het struweel is vergelijkbaar met de inpassing van de huidige beplanting. Het voorterrein sluit zoveel mogelijk aan bij het karakter van (de percelen aan) de Tielsestraat met gras, hagen en diverse soorten bomen. De oude entree wordt in de huidige situatie uit het beeld gehaald door een hek en beplanting. In de nieuwe situatie zal deze entree duidelijker zichtbaar worden, door de beplanting daar te verwijderen. Goede, bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en vertellen wat over het verleden als onderzoekslocatie voor laanboomteelt. Hiermee wordt het achterterrein grotendeels uit het zicht gehouden. Navolgende uitsnede van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan maakt dit inzichtelijk. Het gehele inpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd. Het realiseren en instandhouden van de landschapselementen conform het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.



*Uitsnede landschappelijk inpassingsplan*

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de toekomstige nieuwe loods.



Impressie toekomstige nieuwe loods

De buitenruimte kan worden gebruikt voor het stallen van 30 tot 40 verrijdbare objecten zoals machines tractoren en trailers. Op het middenterrein van de locatie worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is voldoende ruimte en 'bewegingsvrijheid' op het middenterrein t.b.v. draaicirkels van (vracht)verkeer. Dit is in de visie (bijlage 1) inzichtelijk gemaakt. De oostelijke strook grond waarop een recht van overpad geldt, blijft ongewijzigd.

Voorliggend plan heeft niet alleen ruimtelijke consequenties voor het plangebied. De ontwikkeling aan de Tielsestraat 95 maakt namelijk onderdeel uit van een bredere ontwikkeling van Vlastuin, waarbij de bedrijfsactiviteiten van de verschillende deellocaties over het bedrijventerrein 't Panhuis worden herverdeeld. Doel hierbij is dat elke locatie zich gaat richten op een specifieke fase in het productieproces van het bedrijf. Zo worden bijvoorbeeld de activiteiten gericht op het inkomende en uitgaande vrachtverkeer, waaronder de nieuwe bedrijfslocatie in het plangebied, dichtbij de uitvalswegen en de oprit van de A15 gepositioneerd. Producten worden vanaf de uitvalswegen voornamelijk geleverd aan de Spoorstraat en zo nodig aan de Tielsestraat. Deze herverdeling heeft uiteindelijk een positieve uitwerking op de verkeerssituatie van het bedrijventerrein en de omliggende wegen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan biedt een uitgelezen kans om bestaande, wat verloederde, bedrijfsbebouwing om te zetten naar een nieuw bedrijfspand dat wordt gebouwd volgens de huidige, duurzame, maatstaven. De herverdeling van de bedrijfsactiviteiten van de Vlastuin over de verschillende deellocaties binnen bedrijventerrein 't Panhuis leiden daarnaast tot een verbetering van de verkeerssituatie in dit deel van Kesteren. Tevens kan met de voorgenomen ontwikkeling een landschappelijke kwaliteit behaald worden.

### **2.2.3 Architectuur en beeldkwaliteit**

Vanuit stedenbouw en landschap is een bedrijfsloods met een plat dak inpasbaar. De nieuwe bedrijfsloods wordt ondergeschikt aan de bestaande bebouwing aan de Tielsetraat. De loods krijgt een zo sober mogelijke uitstraling passend bij het landelijk gebied. Er worden geen glimmende materialen of veel glas toegepast, wel plaatmateriaal in de kleuren lichtgrijs of antraciet. De loods krijgt een maximale bouwhoogte van 8 meter, waarmee deze lager wordt dan de bebouwing aan de Tielsestraat en daarmee niet opvalt vanaf de Tielsestraat.

### **2.2.4 Ontsluiting en parkeren**

#### *Ontsluiting*

Het plangebied is ontsloten op de Tielsestraat. In de huidige situatie zijn er 2 inritten voor vrachtwagens. In de toekomstige situatie wordt dit aantal teruggebracht naar 1 inrit. Het plangebied wordt middels een brede inrit aan de noordkant bereikbaar, welke zowel wordt gebruikt door het inkomende als het uitgaande verkeer (vrachtverkeer en bezoekers). De bestaande inrit voor personenauto's in de noordoostelijke hoek van het plangebied blijft behouden voor werknemers.

#### *Parkeren*

Aan de noordkant van het perceel worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zuidkant van het perceel komen 46 parkeerplaatsen. Voor het kantoorgebouw worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij het bepalen van de behoefte van het aantal parkeerplaatsen is een onderscheid gemaakt tussen de behoefte van het personeel en de behoefte van bezoekers van het bedrijf. Zoals uit de toekomstige inrichtingstekening blijkt, zijn er 84 parkeerplaatsen opgenomen (zie de laatste pagina van de visie in bijlage 1). Bij de inrit voor vrachtverkeer worden nog 3 parkeerplaatsen extra gerealiseerd naast de woning en het kantoor. In paragraaf 4.1.2 is door middel van een berekening op basis van gemeentelijke parkeernormen aangetoond hoe tot deze aantallen is gekomen.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Nationaal beleid

#### 3.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

#### 3.1.2      Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

#### *Doorvertaling bestemmingsplan*

Het plangebied ligt niet in een van de gebieden die zijn aangewezen als gebieden met een nationaal ruimtelijk belang zoals genoemd in de SVIR.

#### 3.1.3      Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State

planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Doorvertaling bestemmingsplan*

De ladder stelt in beginsel dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als een plan bestaat uit de realisatie van bedrijfsgebouwen met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 500 m<sup>2</sup> of meer. In aanvulling hierop geeft de ladder aan dat wel sprake dient te zijn van een nieuwe ontwikkeling. Het verschil tussen het bestaande en toekomstige BVO is gelijk aan het verschil in bebouwd oppervlakte. De bestaande te slopen vierkante meters BVO en de te realiseren vierkante meters BVO, bestaan namelijk beide uit één gebruikslaag. De toename van het BVO is daarmee 315 m<sup>2</sup>.

Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een bestaand bedrijfsgebouw wordt namelijk vervangen voor een nieuw gebouw. Een verplichte toets aan de Ladder van duurzame ontwikkeling komt daarmee te vervallen. In het vervolg van dit document wordt wel aangetoond dat sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling inspeelt op de behoefte.

### **3.1.4 Conclusie**

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Algemeen**

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

### **3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

#### *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **3.2.3 Omgevingsverordening**

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

#### **3.2.3.1 Doorvertaling bestemmingsplan**

In de Omgevingsvisie- en verordening komen de volgende onderwerpen aan bod die van belang zijn voor het plangebied:

#### **artikel 2.6.8 Romeinse Limes (Kaart: Landschap)**

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Romeinse Limes'. De ambitie van de provincie is om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen, verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken.

Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten

Bij voorliggend plan is er reeds sprake van een bedrijfslocatie waarvoor in een eerder stadium al is bepaald dat deze bedrijfslocatie mogelijk is zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle objecten. In algemene zin geldt dat van aantasting van bovengrondse kernkwaliteiten die verwijzen naar de Romeinse Limes, dan ook geen sprake is. Door voorliggend plan worden echter nieuwe bodemwerkzaamheden uitgevoerd. In paragraaf 4.9 wordt specifiek ingegaan op en in welke mate dit plan van invloed is op de mogelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische en/of cultuurhistorische objecten in de bodem.

#### **Artikel 2.12 Solitaire bedrijvigheid**

Een bestemmingsplan in het buitengebied mag onder voorwaarden een uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing mogelijk maken.

Het is maar de vraag of artikel 2.12 van de Omgevingsverordening hier van toepassing is. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Kesteren' is een bebouwd oppervlak toegestaan van maximum 140% van het bestaande bebouwd oppervlak, waarbij de maximale uitbreiding 500 m<sup>2</sup> bedraagt (artikel 7.2.2). Er is in de huidige situatie 3.185 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig. In het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' is de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing 3.500 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de bebouwing bedraagt minder dan de in het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestane uitbreiding van 500 m<sup>2</sup>. Planologisch is er daarmee geen sprake van een uitbreiding van toegestane oppervlakte aan bebouwing.

Bovendien is verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk. Het bedrijf Vlastuin Group B.V. bestaat uit verschillende bedrijfsonderdelen, waaronder Vlastuin Mechanisatie B.V. Alle bedrijfsonderdelen van dit bedrijf zijn gevestigd op het bedrijventerrein 't Panhuis. De verschillende bedrijfsonderdelen zijn weliswaar zelfstandige onderdelen, maar maken regelmatig gebruik van elkaars diensten. Het is dan ook wenselijk en noodzakelijk dat alle bedrijfsonderdelen in de buurt van elkaar gevestigd zijn. Op het bedrijventerrein 't Panhuis is geen ruimte voor bedrijven om uit te breiden of voor nieuwvestiging van een bedrijf. Door de groei van Vlastuin Mechanisatie B.V. is er behoefte aan uitbreiding. De huidige locatie is te klein. Vanwege de onderlinge samenwerking van de verschillende bedrijfsonderdelen van Vlastuin Group B.V. is het zeer wenselijk dat Vlastuin Mechanisatie B.V. in de buurt van het bedrijventerrein 't Panhuis blijft. Het perceel Tielsestraat 95 ligt op minder dan 100 m afstand van het bedrijventerrein en heeft reeds een bedrijfsbestemming. Ook bevat voorliggend bestemmingsplan een maatbestemming, waarbinnen uitsluitend een landbouwmechanisatiebedrijf is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat er andere ongewenste bedrijvigheid in het buitengebied terecht komt. Daarnaast is voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. De bedrijvigheid wordt op deze wijze landschappelijk ingepast.

### ***Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik***

De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro. In paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd dat bij voorliggend plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets van het plan aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet van toepassing.

### **3.2.4 Conclusie**

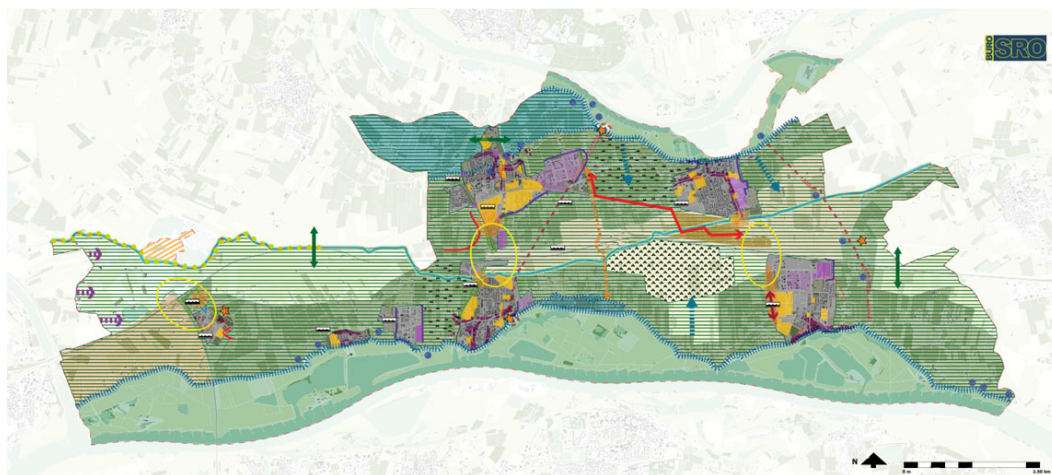
Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2018**

Op 31 mei 2018 heeft de gemeente Neder-Betuwe de structuurvisie Neder-Betuwe 2018 vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.



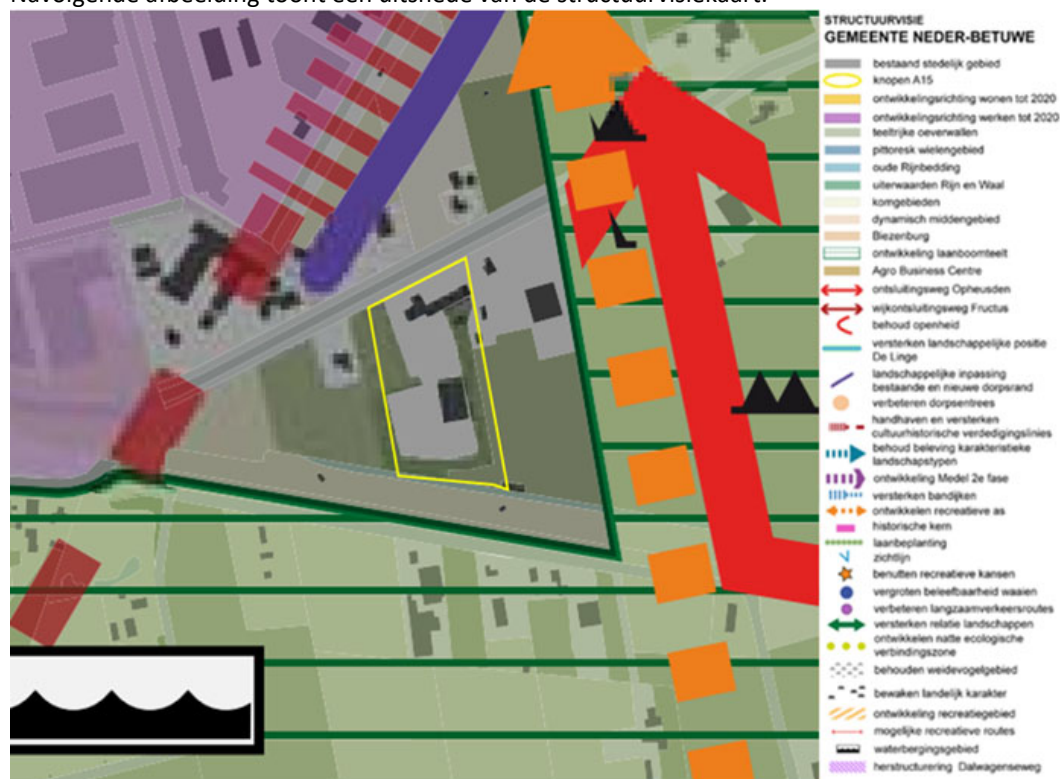
Structuurvisiekaart 2018

De gemeente streeft nog steeds naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, mits het landelijk karakter (lees: de kwaliteit) van de kern niet verloren gaat. De ontwikkeling en het behoud van compacte dorpskernen bespaart waar mogelijk uitbreiding aan de randen en ongewenste realisatie van bebouwing in het buitengebied. Naast de beoogde gemeentelijke ambities, is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In aanvulling op het voorgaande is in de structuurvisie per kern een ontwikkelingsrichting geschetst. Deze ontwikkelingsrichting dient als leidraad voor toekomstige ruimtelijke initiatieven.

### 3.3.1.1 Doorvertaling bestemmingsplan

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart.



*Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied binnen de gele cirkel (Structuurvisiekaart gemeente Neder-Betuwe 2018)*

Op de structuurvisiekaart is de planlocatie aangegeven als locatie binnen het stedelijk gebied. De Tielsestraat is, samen met de Spoorstraat, één van de twee toegangswegen van Kesteren vanuit het oosten. De locatie van het plangebied kan daarom gezien worden als entree-locatie, waarvoor de gemeente in de visie benoemt dat deze locaties van belang zijn voor de uitstraling van het dorp. Onderdeel van dit plan is dat de beeldbepalende bestaande bebouwing welke direct is gelegen aan de Tielsestraat, behouden blijft.

In de visie spreekt de gemeente tevens de wens uit dat nieuwe initiatieven zoveel mogelijk plaats dienen te vinden binnen inbreidingslocaties. Hiervan is bij voorliggend plan sprake. De planlocatie is in de bestaande situatie al een bedrijfslocatie. Door het plan verandert enkel het type bedrijf van de locatie en neemt de omvang van de bebouwing beperkt toe.

Het initiatief sluit aan op het beleid uit de gemeente structuurvisie.

## 3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Neder-Betuwe.

## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Verkeer & parkeren

#### 4.1.1      Verkeer

##### 4.1.1.1      *Regelgeving*

De gemeenteraad stelde op 8 maart 2018 het Neder-Betuws Verkeer- en Vervoerplan (NBVVP) vast. Dit plan is een update van het NBVVP uit 2011 en geeft de visie tot 2025 weer hoe de gemeente Neder-Betuwe nu en in de toekomst om gaat met vraagstukken op het gebied van verkeer en vervoer dan wel de mobiliteit.

Het plan bestaat uit twee onderdelen:

- Beleidsrapportage met daarin de visie van de gemeente tot 2025. Belangrijk onderdeel hierin is ook het Uitvoeringsprogramma, waarin staat welke projecten de gemeente de komende jaren wil uitvoeren en voor welke projecten geld beschikbaar is.
- Achtergrondrapportage met daarin achtergrondinformatie bij de beleidsrapportage. In de achtergrondrapportage zijn de resultaten van de inventarisatie en (knelpunt)analyse opgenomen.

##### 4.1.1.2      *Doorwerking bestemmingsplan*

Om inzicht te bieden in de mate van de verandering van de verkeerssituatie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is allereerst de verkeersaantrekkende werking bepaald. Om dit zo specifiek mogelijk te kunnen bepalen, is gebruik gemaakt van verkregen verkeersgeneratiecijfers van zowel de bedrijfsactiviteiten in de bestaande als de toekomstige situatie.

Op basis van bedrijfsgegevens van het bedrijf dat in de huidige situatie in het plangebied is gevestigd zou er in de bestaande situatie sprake zijn van een verkeersgeneratie op een drukke dag van in totaal 310 voertuigbewegingen per etmaal, onderverdeeld in 40 verkeersbewegingen van vrachtauto's en 270 van personenvervoer. De 310 verkeersbewegingen per dag zijn gebaseerd op een drukke dag en daarmee de maximale invulling. Het huidige bedrijf dat is gevestigd op het perceel gaat verplaatsen naar het ABC-terrein in Opheusden. In de ruimtelijke onderbouwing voor het mogelijk maken van deze verplaatsing zijn bovenstaande verkeersaantallen gebruikt. Dit zijn recente gegevens van het huidige bedrijf en daarom bruikbaar.

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van 80 verkeersbewegingen per dag van zwaar verkeer en 80 verkeersbewegingen per dag van licht verkeer. In het vervolg van deze alinea wordt dit toegelicht. Er zijn 30 - 40 afleveringen per week, wat neerkomt op 6 - 8 vrachtauto's per dag. Daarnaast zijn er 30 - 40 reparaties per week, dus ook 6 - 8 vrachtauto's/tractoren per dag. In totaal zijn dit 12 tot 16 vrachtauto's/tractoren per dag, die zorgen voor 24 tot 32 verkeersbewegingen. Daarbij is rekening gehouden met de groei van het aantal opstelplaatsen in de werkplaats in de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande situatie. Daarnaast zal een aantal klanten met tractoren komen. Om met het oog op de toekomst nog te kunnen groeien, wordt uitgegaan van een totaal van 80 verkeersbewegingen van vrachtauto's/tractoren per dag.

Er zijn in de toekomstige situatie circa 7 personeelsleden die met de auto komen. Dit zorgt voor 14 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag. Daarnaast zijn er 3 eigen auto's voor service onderweg, die gemiddeld 2 tot 3 keer per dag worden gebruikt. Dat zorgt voor 18 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag. Daarnaast komen er klanten met de auto, naar schatting 10 tot 15 per dag, dus circa 30 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag. In totaal is er in de toekomstige situatie sprake van circa 62 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag. Om rekening te houden met groei in de toekomst, wordt uitgegaan van in totaal 80 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag.

Voorliggend plan heeft daarmee een positief effect heeft op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. In totaal gaat het om een afname van 150 verkeersbewegingen per etmaal.

In aanvulling op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is de toekomstige logistieke bedrijfsvoering van de gezamenlijke deellocaties van Vlastuin mede bepalend voor een verbetering van de verkeersstructuur. Navolgende tekst licht dit nader toe.

#### *Verkeersstructuur/logistiek*

Eén van de redenen voor de gewenste nieuwbouw is de verbetering van de logistieke situatie. In de huidige situatie liggen de kantoorlocaties en productie faciliteiten verspreid over bedrijventerrein 't Panhuis. Vanwege de toenemende vraag wil men graag uitbreiden maar met de huidige percelen is hier geen ruimte voor. De voorgenomen ontwikkeling aan de Tielsestraat biedt enerzijds ruimte voor uitbreiding en anderzijds de mogelijkheid om de logistieke situatie en samenhang tussen de bedrijfsonderdelen te herstructureren.

De bedrijfslocatie in het plangebied zal zich richten op landbouwmechanisatie en service. Dit heeft als gevolg dat klanten niet meer 't Panhuis op hoeven te rijden en voertuigen die gerepareerd moeten worden, nu op dezelfde plaats kunnen worden aangeleverd en opgehaald. De locatie aan de Spoorstraat wordt als centraal magazijn gebruikt. Het centrale magazijn is niet bedoeld voor producten die nodig zijn aan de Tielsestraat. Producten die nodig zijn op de Tielsestraat worden daar ter plaatse afgeleverd.

In de toekomstige situatie wordt de bestaande inrit voor personenauto's behouden. In de huidige situatie zijn er 2 inritten voor vrachtwagens. In de toekomstige situatie wordt dit teruggebracht naar 1 inrit. De westelijke inrit komt te vervallen. Deze is te smal en komt uit op een vluchtheuvel. Door deze aanpassing verbetert de verkeersveiligheid op de Tielsestraat.

### **4.1.2 Parkeren**

#### *4.1.2.1 Regelgeving*

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota beoogt het vastleggen van de parkeernormen in de gemeente Neder-Betuwe en het bepalen van een transparant en eenduidig toepassingskader. De nota 2017 betreft een herziene versie die is gebaseerd op de Nota Parkeernormen uit 2013. Aan de hand van de parkeernormen kan de parkeerbehoefte van toekomstige ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen berekend worden. Het parkeerbeleid heeft tot doel de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Neder-Betuwe te waarborgen.

Op 29 november 2014 zijn de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor parkeernormen voortaan in bestemmingsplannen dienen te worden verankerd. Het opnemen van een verwijzing naar de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is niet langer mogelijk.

#### *4.1.2.2 Doorwerking bestemmingsplan*

In de toekomstige situatie vinden verschillende bedrijfsactiviteiten plaats met elk hun eigen bijbehorende parkeernorm. De nieuwe loods en het gebouw tussen de loods en de bestaande bebouwing wordt voor twee derde gebruikt als werkplaats en voor één derde als opslag. De bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de bedrijfswoning en kantoren. Navolgende tabel maakt dit inzichtelijk. De normen die voor dit plan zijn gebruikt, zijn afkomstig uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen (Gemeente Neder-Betuwe mei 2017).

| <b>Parkeerplaatsberekening</b> |                     |                         |                        |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Onderdeel</b>               | <b>BVO</b>          | <b>NORM</b>             | <b>AANTAL PP</b>       |
| Bedrijfswoning                 | n.v.t.              | 2,8 / woning            | 2,8 pp                 |
| Kantoor                        | 675m <sup>2</sup>   | 2,8 / 100m <sup>2</sup> | 18,9 pp                |
| Arb. intensief (werkplaats)    | 1.913m <sup>2</sup> | 2,6 / 100m <sup>2</sup> | 49,7 pp                |
| Arb. extensief (opslag)        | 950m <sup>2</sup>   | 1,3 / 100m <sup>2</sup> | 12,4 pp                |
|                                |                     |                         | <b>Totaal: 83,8 pp</b> |

Uit bovenstaande tabel blijkt een totale parkeerbehoefte van 83,6 parkeerplaatsen. In het visieboekje (bijlage 1) is aangegeven dat binnen het plangebied in totaal 85 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan de norm. Het voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

#### *Eindconclusie*

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer & parkeren.

## **4.2 Bodem**

### **4.2.1 Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/opgraven).

### **4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in 2017 een integraal bodemonderzoek op de gehele locatie uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

M.b.t. de onderzochte sublocatie "centrale loads" worden bij het standaard NEN 5740-onderzoek en het onderzoek naar Organochloorbestrijdingsmiddelen OCB's geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Bij de binnen deze sublocatie gelegen verdachte deellocaties bovengrondse tank en bestrijdingsmiddelenopslag wordt enkel voor PCB's een licht verhoogd gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Bij deze verdachte deellocaties wordt in het grondwater enkel een licht verhoogd naftaleengehalte van boven de streefwaarde aangetroffen.

M.b.t. de onderzochte sublocatie “buitenterrein” wordt in de bovenlaag een licht verhoogd cadmium- en zinkgehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. OCB’s worden in de bovenlaag niet aangetoond. In de onderlaag wordt een licht boven de achtergrondwaarde verhoogd nikkelgehalte aangetroffen. In het grondwater ligt het naftaleengehalte in geringe mate boven de streefwaarde.

M.b.t. de onderzochte sublocatie “oude bebouwing” wordt in een deel van de bovenlaag voor nikkel, minerale olie en PAK’s een gehalte aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In het grondwater ligt het naftaleen- en minerale olie gehalte in geringe mate boven de streefwaarde. Ter plaatse van de verdachte deellocatie bestrijdingsmiddelenopslag ligt het EOX-gehalte onder de detectiegrens.

Bij de sublocatie “oude bebouwing” wordt in de onderlaag bij één boorpunt een boven de achtergrondwaarde verhoogd minerale oliegehalte aangetroffen. Ter plaatse is een nader onderzoek naar minerale olie/aromaten uitgevoerd (zie bijlage 3). Bij dit nader onderzoek zijn verder geen minerale olie/aromaten aangetroffen.

In 1995 is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een ondergrondse HBO-tank gelegen noordelijk nabij de woning nr. 95/97 (zie bijlage 4). Bij dit onderzoek zijn geen minerale olie en aromaten in de bodem en het grondwater aangetroffen. Vervolgens is de tank in 1995 gesaneerd middels cleanen en verwijderen.

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken ligt er geen saneringsplicht op een willekeurig deel binnen de gehele locatie. De bodem van sublocaties “centrale loods” en “buitenterrein” voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen. De bodem van de sublocatie “oude bebouwing” voldoet deels aan de bodemkwaliteitsklasse wonen en deels aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. Bovenvermelde toetsing van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de gehele locatie resulteert in de conclusie dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt m.b.t. de toekomstige bestemming/het toekomstig gebruik van de gehele locatie.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

## **4.3 Geluid**

### **4.3.1 Regelgeving**

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een “hogere waarde procedure” worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering

waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde "dove" gevel heeft. Een "dove gevel" is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient voor nieuwbouw zodanig te zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

#### 4.3.2 Wegverkeerslawaaï

##### Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

| Aantal rijstroken | Zonebreedte      |                        |
|-------------------|------------------|------------------------|
|                   | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
| 5 of meer         | 350 meter        | 600 meter              |
| 3 of 4            | 350 meter        | 400 meter              |
| 1 of 2            | 200 meter        | 250 meter              |

*overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)*

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt.

##### Doorvertaling bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bovendien geen nieuwe weginfrastructuur aangelegd, en wordt de bestaande weginfrastructuur niet gewijzigd. Een akoestisch onderzoek vanuit het aspect wegverkeerslawaaï is daarom niet benodigd. Vanuit de Wet geluidhinder gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.3.3 Railverkeerslawaaï

##### Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van spoorwegen (en ook van tram en metro) en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1.300 meter. Binnen deze zone is de Wgh van toepassing.

##### Doorvertaling bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. Een akoestisch onderzoek vanuit het aspect railverkeer is daarom niet benodigd. Vanuit de Wet geluidhinder gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.3.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 4.4 Bedrijven en Milieuzonering

#### 4.4.1 Regelgeving

##### Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Naast de omgevingstypen 'rustige woonomgeving' en 'gemengd gebied' kent de VNG-publicatie ook het type 'gebied met functiemenging'. Het begrip 'gebied met functiemenging' heeft geen betrekking op de typering van een gebied maar op de toelaatbaarheid van hinderveroorzakende functies, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid.

| Milieucategorie | Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied | Richtafstand omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                             | 0 m                                       |
| 2               | 30 m                                                             | 10 m                                      |
| 3.1             | 50 m                                                             | 30 m                                      |
| 3.2             | 100 m                                                            | 50 m                                      |
| 4.1             | 200 m                                                            | 100 m                                     |
| 4.2             | 300 m                                                            | 200 m                                     |
| 5.1             | 500 m                                                            | 300 m                                     |
| 5.2             | 700 m                                                            | 500 m                                     |
| 5.3             | 1.000 m                                                          | 700 m                                     |
| 6               | 1.500 m                                                          | 1.000 m                                   |

*richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig. Hiertoe wordt ten aanzien van het geluidsaspect gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek uit de VNG-publicatie. Tijdens het inwerking zijn van inrichtingen zullen deze worden getoetst aan het Activiteitenbesluit.

#### **4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Voorliggend plan maakt geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie heeft mogelijk wel effect op omliggende gevoelige objecten, waaronder de woning ten westen van het plangebied.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied met direct ten noordwesten van het plangebied bedrijventerrein 't Panhuis. Verder staan in de nabije omgeving (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn de gronden voor een groot deel in gebruik voor het kweken van bomen en/of fruit. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandstap worden verlaagd.

De nieuwe functies in het plangebied zijn vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder milieucategorie 3.2 (vergelijkbaar met SBI 466 groothandel in machines en apparaten en SBI 451 handel in vrachtwagens). In gemengd gebied hoort hierbij een richtafstand van 50 meter. De woningen direct ten westen en ten oosten van het plangebied ligt binnen 50 meter van het plangebied, waarvoor in het vervolg van deze paragraaf de verantwoording wordt gegeven. Omdat met voorliggend bestemmingsplan enkel een landbouwmechanisatiebedrijf wordt toegestaan, is een bijbehorende bedrijfsvoering maatgevend voor mogelijke milieuhinder.

In de bestaande situatie reed een deel van het verkeer dat het plangebied in en uit rijdt, over de inrit vlakbij de woning ten westen van het plangebied. In de toekomstige situatie komt deze inrit te vervallen en rijdt het verkeer op grotere afstand van de woning. Daarnaast neemt de hoeveelheid verkeer dat het plangebied in en uit rijdt af. Daarmee verbetert de situatie qua in en uit rijdend verkeer voor de woning ten westen van het plangebied.

Toch is, om het effect op de omgeving te kunnen bepalen, een akoestisch onderzoek vanuit het aspect milieuzonering uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 5 toegevoegd. In dit onderzoek is ook de oostelijk gelegen woning meegenomen. Voor de oostelijk gelegen woning is geconcludeerd dat er aan de richtwaarden voor zowel het langtijdgemiddelde als het maximale geluidniveau zal worden voldaan en dat er geen sprake zal zijn van onevenredige geluidhinder vanwege de nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Voor de westelijk gelegen woning is de conclusie dat geluidbeperkende voorzieningen getroffen moeten worden om aan de gestelde richtwaarden te voldoen. Het realiseren van een geluidwerende voorziening is opgenomen in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1 van de regels en maakt daarmee ook onderdeel uit van de voorwaardelijke verplichting zoals deze in de regels van dit plan is opgenomen. Door deze maatregel wordt bereikt dat voor zowel het langtijdgemiddelde als het maximale geluidniveau voldaan wordt aan de richtwaarden. De naastgelegen woning ondervindt daarvoor geen geluidhinder van toekomstige bedrijfsactiviteiten en een goed woon- en leefklimaat kan door deze maatregel gegarandeerd worden.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan uitvoerbaar is vanuit milieuzonering.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Regelgeving**

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

#### **4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging van een bestaande bedrijfslocatie. Uit paragraaf 4.1.1 blijkt dat de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie afneemt. Daarmee zal er sprake zijn van een positief effect op de luchtkwaliteit.

#### **4.5.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **4.6 Externe veiligheid**

#### **4.6.1 Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten. In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas. Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ("Wvgs") ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 meter). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

#### *Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2018*

Neder-Betuwe wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen en te werken. Dat stelt eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Externe veiligheidsrisico's zijn daar een onderdeel van. Externe veiligheid gaat over het beschermen van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. De risico's - veroorzaakt door het werken met - opslaan van of vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn niet uit te sluiten. We kunnen ze wel beheersen door een adequate uitvoering van relevante taken en vooraf afspraken te maken hoe met de huidige en toekomstige risico's wordt omgegaan.

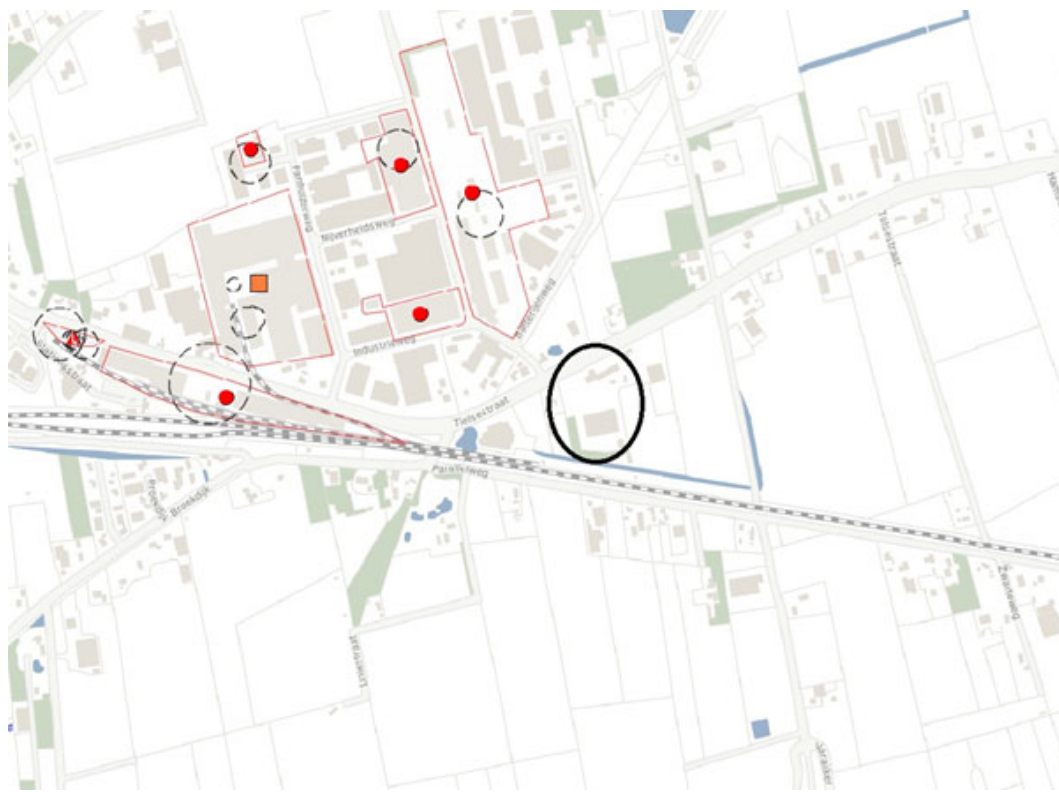
Doel van deze beleidsvisie externe veiligheid is het bieden van een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe om te gaan met externe veiligheidsrisico's. De ambities in deze visie zijn naast de wettelijke regels met name van toepassing bij het vaststellen van omgevingsbesluiten en de vergunningverlening voor risicobedrijven. Ook zijn in deze visie ambities met betrekking tot de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels opgenomen. Door toepassing van deze ambities worden ad hoc besluiten voorkomen. De gemeente past de uitgangspunten en ambities in deze visie verder toe bij andere gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbij externe veiligheid een rol speelt.

De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie, waarbij:

1. de externe veiligheidsrisico's goed in beeld zijn gebracht;
2. de gemeentelijke organisatie zich bewust is van de aanwezige risico's;
3. een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
4. beleidsuitvoering en handhaving zorgen voor de beheersbaarheid van bestaande en nieuwe EV risico's;
5. communicatie met de burger plaatsvindt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragsrichtlijn bij een calamiteit.

#### 4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



*Uitsnede risicokaart (risicokaart.nl)*

Op basis van voorgaande afbeelding is op te maken dat op het naastgelegen bedrijventerrein 't Panhuis op een afstand van meer dan 140 meter een aantal bedrijven gevestigd zijn die als risicovolle inrichtingen opgenomen zijn. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10-6 contour van deze risicovolle inrichtingen. In het plangebied is in de bestaande situatie al een bedrijfslocatie aanwezig. In de toekomstige situatie neemt het aantal aanwezige personen in het plangebied ten opzichte van de bestaande bedrijfssituatie (zeer) gering toe. Er is geen sprake van verblijf door verminderd zelfredzame personen in het plangebied (ouderen, kinderen, gehandicapten) en de afstand tot de risicovolle inrichtingen is ruim. De stijging van het groepsrisico is daarom verwaarloosbaar. Ten zuiden van de locatie ligt op circa 800 m de Betuweroute, die wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het plangebied ligt, gelet op deze afstand, binnen het invloedsgebied (4 km) van deze spoorlijn.

Het plan zelf voorziet ook niet in het oprichten van een nieuwe stationaire risicobron binnen de beoogde bestemming "Bedrijf".

#### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Binnen het invloedsgebied van de Betuweroute kunnen op de genoemde afstand personen binnen het plangebied overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

- a. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en

- b. 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. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 27 september 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

#### *Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de Betuweroute*

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 en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

#### **Buisleidingen**

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

#### **Risicovolle bedrijven**

Binnen de beoogde bestemming "Bedrijf", met functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf", zijn op basis van de begripsomschrijving van "landbouwmechanisatiebedrijf" geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten voorzien. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee niet aannemelijk.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid 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.

## 4.7 Waterhuishouding

### 4.7.1 Regelgeving

#### *Algemeen*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

#### *Uitgangspunten Waterschap Rivierenland*

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk.

Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de

volgende twee ontwerpbuizen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 20 of 30 cm stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m<sup>3</sup> berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval dient de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG te bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem dient 48 tot 96 uur te bedragen. Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan*

Het beleid voor de rioleringszorg in Neder-Betuwe voor komende jaren (2019 tot en met 2023) wordt omschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In het GRP maakt de gemeente inzichtelijk op welke wijze zij binnen deze planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost én op welke wijze deze kosten gedekt worden. In het plan worden ook de kaders en uitgangspunten geschetst om een goed rioolbeheer te realiseren. Deze kaders en uitgangspunten komen voort uit wetten, het bestaand (gemeentelijk) beleid en ervaringen uit de voorgaande GRP's. Daarbij is tevens aangegeven wat de gemeente doet en wat van bewoners mag worden verwacht op het gebied van riool, hemel- en grondwater.

#### *Waterplan 2019-2023 (GRP)*

Water speelt een belangrijke rol in onze leefomgeving. Om veilig te kunnen wonen, werken en recreëren is een goed functionerend watersysteem noodzakelijk. Waterschappen en gemeenten werken veel samen op het gebied van waterbeheer. Water en ruimtelijke ordening hebben immers veel raakvlakken. In het GRP is het waterplan als integraal onderdeel opgenomen. Veel van de gestelde doelen in het Waterplan 2014-2018 zijn bereikt of zijn in een afrondende fase.

Vanuit het waterplan hebben beide organisaties de zorg voor waterkwantiteit (het voorkomen van overstroming, het tegengaan van watertekorten) en waterkwaliteit (schoon water en het verminderen van 'overstort' uit de riolering). De nadruk van het waterbeleid in de komende periode ligt op de stedelijke wateropgave. Dat kan door middel van het aanleggen van extra waterbergingen. Daarbij wordt de combinatie met ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente gezocht. Daarnaast wordt meer nadruk gelegd op klimaatbestendig inrichten: alle ruimtelijke ontwikkelingen die nu gerealiseerd worden dienen klimaatbestendig en water robuust te zijn.

### **4.7.2 Doorwerking plangebied**

#### *Plangebied*

Verderop in deze paragraaf is kaart 1 opgenomen, waarin het plangebied is aangegeven met het rode kader.

#### *Ontwikkeling*

Voorliggend plan maakt een ander type bedrijf mogelijk in het plangebied. De hoofdfunctie als bedrijfslocatie blijft behouden. Om het plangebied geschikt te maken voor de geplande toekomstige bedrijfsactiviteiten, wordt de bestaande loods gesloopt en een nieuwe, grotere loods, teruggebouwd. De ontwikkeling wordt

landschappelijk ingepast. Dit plan zorgt niet voor wezenlijke verschillen in de ruimtelijke structuur van het plangebied.

#### *Oppervlaktewatersysteem*

Er liggen drie watergangen direct rondom het plangebied, te weten een B-watergang (noordkant), een C-watergang (westkant) en een A-watergang (zuidkant). In algemene zin geldt dat voorliggend plan geen invloed heeft op de aanwezigheid van deze watergangen. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de relatie tussen dit plan en de A-watergang, die vanwege de hoofdfunctie die het vervult in het waternet, om een specifiekere toelichting vraagt.

#### *Veiligheid*

De inrichting van de directe omgeving van het plangebied geeft geen aanleiding tot het noemen van overstromingsrisico's.

#### *Kwantitatieve wateropgave*

In bijlage 6 is een berekening van de verandering van het verhard oppervlak opgenomen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak met 44 m<sup>2</sup>. Daarom is er geen waterberging nodig ter compensatie. Het hemelwater zal op een natuurlijke wijze eerst op de C-watergang ten westen van het plangebied afstromen en vervolgens afgevoerd worden naar de A-watergang in het zuiden van het plangebied. Vanwege de afname van het verhard oppervlak in het plangebied en de natuurlijke afvoermogelijkheden via de bestaande watergangen, is er sprake van een klimaatbestendige inrichting.

#### *Kwalitatieve wateropgave*

Bij nieuwbouw gaan het waterschap en de gemeente uit van een gescheiden rioleringsstelsel. Schoon hemelwater van daken wordt via een hemelwaterafvoerleiding rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Voor een goede waterkwaliteit is het van belang dat er bij de bouw geen uitlogende materialen gebruikt worden, om te voorkomen dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Het gebruik van (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen is niet toegestaan op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Als dergelijke materialen toch gebruikt worden, dient het regenwater te worden gezuiverd alvorens het wordt afgevoerd; daarbij valt te denken aan bodempassages, lamellenfilters en berm passages (van belang is een voldoende zuiveringsrendement). Hemelwater moet in ieder geval op deze wijze gezuiverd worden voordat het wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

#### *Natte natuur / verdroging*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via het riool wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkelingen, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

#### *Kwel en hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen is een belangrijk uitgangspunt van het waterschap. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extra) kwel aantrekken. Hydrologisch neutraal betekent dat de grondwateroverlast en kwel niet mogen toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Als het aantrekken van kwel door bouwactiviteiten onvermijdelijk is, dan zijn compenserende maatregelen nodig. De extra kwel moet dan in het plangebied worden geborgen. De ingrepen zijn niet van zodanige invloed dat er risico is op kwel.

### Grondwateroverlast

Indien ondergrondse constructies worden gebouwd dient waterdicht gebouwd te worden om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. De meeste drinkwaterbedrijven stellen zich op het standpunt dat koudewarmteopslagsystemen in grondwaterbeschermingsgebieden ongewenst zijn zolang er onduidelijkheid bestaat over de effecten. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

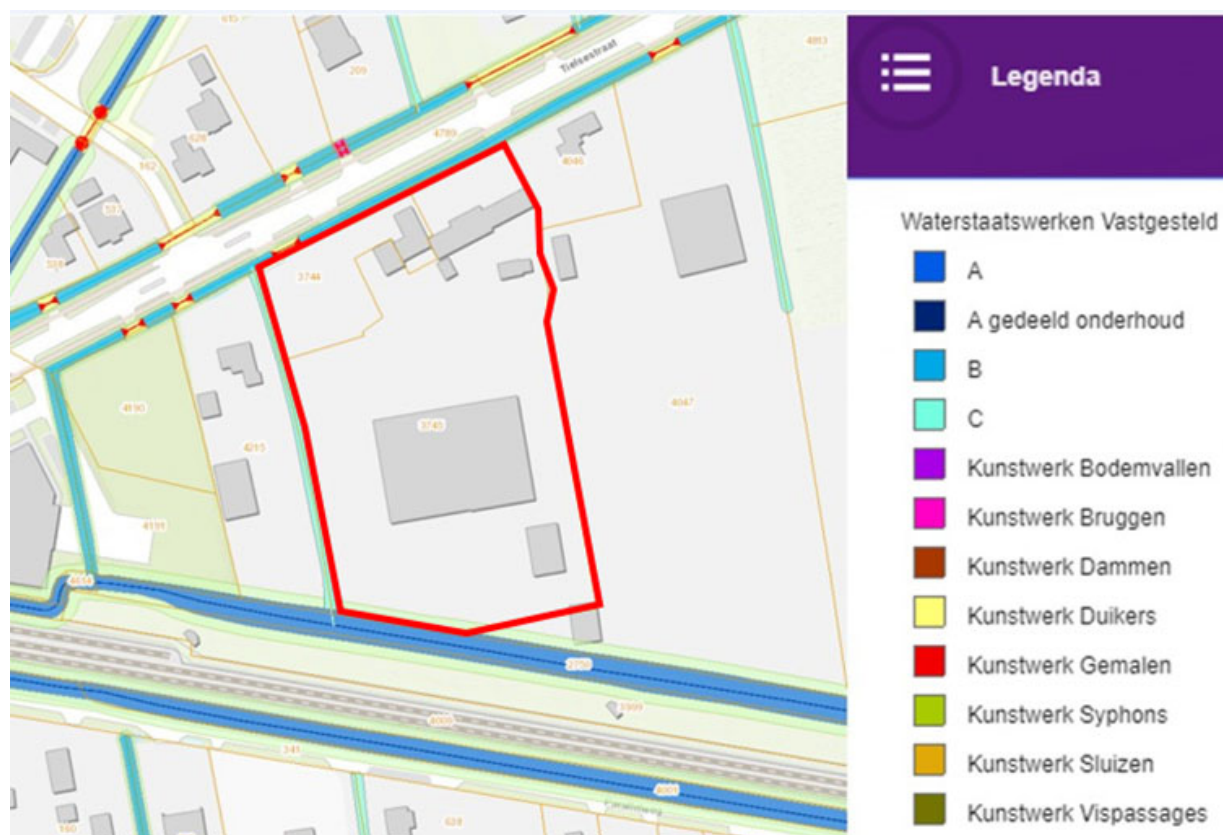
### Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen is een vergunning benodigd.

De Legger is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

### Beheer en onderhoud

Ten behoeve van het onderhoud van de hoofdwatergangen in het plangebied is bepaald dat een strook van 5 m langs de watergangen in principe onbebouwd dient te blijven. Navolgende afbeelding toont dat een A-watergang loopt net ten zuiden van het plangebied. Een en ander is geregeld middels de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterlopen". Voor het oprichten van bouwwerken en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemming, geldt dat in principe advies moet worden ingewonnen van de waterbeheerder.



Kaart 1: Watergangenkaart Waterschap Rivierenland (Legger wateren, Waterschap Rivierenland, 2017)

### *Overleg Waterschap Rivierenland*

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **4.8 Ecologie**

### **4.8.1 Regelgeving**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

#### *4.8.1.1 Soortenbescherming*

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
  - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
    - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
    - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
  - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Neder-Betuwe is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

#### *4.8.1.2 Gebiedsbescherming*

##### *Natura2000*

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

##### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

#### **4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Voorliggend plan voorziet in de komst van een nieuw bedrijfsgebouw. De bestaande loods wordt daarbij gesloopt. Om te kunnen bepalen wat het effect is van de sloop en de toekomstige situatie van het plangebied op beschermde natuurgebieden en/of soorten is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 7 toegevoegd.

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de beoogde ontwikkeling van de sloop van de loods ten behoeve van de nieuwe inrichting van het plangebied uitvoerbaar is conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). In het rapport is een opsomming van maatregelen opgenomen waaraan, o.a. tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden, voldaan moet worden om ook tijdens de bouw negatieve effecten op beschermde soorten uit te sluiten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van 1,1 km van het plangebied. Om te bepalen of er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een voortoets stikstof uitgevoerd (zie bijlage 8). Hierin is geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase vergeleken met het huidige gebruik geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op Natura 2000-gebieden. Wat betreft gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.9 Archeologie & cultuurhistorie**

#### **4.9.1 Regelgeving**

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald dat in de toelichting ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging is de Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2021 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. Met de Erfgoedwet is sprake van een betere integratie met verschillende soorten erfgoed. Daarnaast zijn de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker geworden.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2021 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

#### **4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

##### **4.9.2.1 Archeologie**

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Het merendeel van de gronden van het plangebied zijn vrijgesteld van een archeologische waarde aanduiding. Voor enkele gronden aan de noord- en westkant is de aanduiding "Waarde - Archeologie 1" opgenomen. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht als een initiatief bouwwerkzaamheden mogelijk maakt die leiden tot grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld, een oppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup> en als er 2,5 m buiten de bestaande fundering gebouwd wordt. Hiervan is bij voorliggend plan sprake, waardoor archeologisch

onderzoek is uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat, met uitzondering van de gronden rondom boorpunt 6 (zie de kaart in de bijlage van het rapport voor de precieze plaats), geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor die gronden is de archeologische dubbelbestemming verwijderd.

De gronden ter plaatse van boorpunt 6 worden mogelijkerwijs gebruikt voor de aanleg van de fundering van het nieuwe bedrijfsgebouw. De gronden rondom boorpunt 6 zijn beperkt van omvang doordat bij naastgelegen boorpunten (5 en 7) geen aanwijzingen voor archeologische waarden zijn aangetroffen. Om deze redenen wordt er voor gekozen om archeologisch vriendelijk te bouwen. Dit wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het bedrijfsgebouw aangetoond. De initiatiefnemer heeft dit reeds afgestemd met de omgevingsdienst. Voor de volledigheid wordt voor het gebied rondom boring 6 een archeologische dubbelbestemming behouden, waarin is opgenomen dat voor ingrepen tot 130 cm onder maaiveld geen onderzoek nodig is. Met inachtneming van bovenstaande leidt voorliggend initiatief niet tot aantasting van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

#### **4.9.2.2 Cultuurhistorie**

Het plangebied ligt, zoals is toegelicht in paragraaf 3.2.3.1, binnen de begrenzing van de Limes. In de bestaande situatie is het plangebied al volledig verhard en staan de gronden volledig ten dienste van het bedrijf. Er zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden aanwezig die verwijzen naar de Limes. In paragraaf 4.9.2.1 is aangegeven dat dit plan rekening houdt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de grond (waar waarden die verwijzen naar de Limes onderdeel van uit kunnen maken). Het plan leidt derhalve niet tot aantasting van waarden die verwijzen naar de Limes. Andere, daadwerkelijk, beschermde gebieden (Rijksmonumenten en AMK-terreinen) liggen buiten het plangebied.

Het karakteristieke wederopbouwpannd (zie paragraaf 2.1 voor een afbeelding van dit pand) in het plangebied blijft in de toekomstige situatie behouden. Het karakteristieke pand is aangeduid op de verbeelding en in de regels wordt het behoud van het gebouw geborgd.

Het plan wordt ten aanzien van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar geacht.

#### **4.9.3 Conclusie**

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.10 Leidingen**

#### **4.10.1 Regelgeving**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

#### **4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In de kernen Opheusden, Dodewaard, Kesteren, IJzendoorn en Ochtend bevinden zich enkele planologisch relevante riool(pers)leidingen. Voor deze rioolpersleidingen is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor een riool(pers)leiding met de daarbij behorende

bouwwerken en andere bouwwerken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de bouwbepalingen voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming, op voorwaarde dat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter plaatse van de dubbelbestemming is een (omgevings)vergunning vereist voor het uitvoeren van werkzaamheden die de belangen van de leidingbeheerder kunnen schaden.

Binnen het plangebied is deze dubbelbestemming niet aanwezig. Er zijn daarom vanuit het aspect leidingen geen belemmeringen voor het plan.

#### **4.11 Explosieven**

In de tijd van de Tweede Wereldoorlog is het gebied in de gemeente Neder-Betuwe diverse malen getroffen door bombardementen. De gevechten hebben geleid tot munitieresten in de grond. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet worden nagegaan of er explosieven aanwezig zijn.

##### **Planspecifiek**

Voor de hele gemeente is een bureau onderzoek gedaan naar of er explosief materiaal in de grond te verwachten is. Het onderzoek kan niet uitwijzen of het plangebied een onverdachte of verdachte locatie betreft. Een oppervlakedetectie onderzoek zal moeten uitwijzen of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de standaardregels van de gemeente Neder-Betuwe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

### 5.2 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 5.3 Bestemmingsregels

#### 5.3.1 Opbouw bestemmingen

In de bestemmingsregels zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze zijn als volgt opgebouwd:

##### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

##### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

## **5.3.2 Bestemmingen**

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de verschillende bestemmingen.

- Enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf' opgenomen. Voor de positionering van het nieuwe bedrijfsgebouw alsook voor het bestaande karakteristieke pand wordt een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidscherm' dient een geluidscherm met een hoogte van 2 meter te worden gerealiseerd.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming, beheer en verbetering van watergangen en voorzieningen voor de waterhuishouding.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Aan de noordkant ligt over de gehele breedte van het plangebied een strook waarbinnen geen bouwwerken worden gebouwd.

## **5.4 Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *Algemene gebruiksregels*

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn regels voor (niet-publieksgerichte) aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten opgenomen.

### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de regels die bij de bestemmingen zijn gegeven gelden bijzondere bepalingen die met een aanduiding op de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven.

### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

## 5.5 Overgangs- en slotregels

### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

### **6.1      Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1      Exploitatieverplichting**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

#### **6.1.2      Conclusie**

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De kosten voor de ontwikkeling en uitvoering komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorliggende planontwikkeling maakt onderdeel uit van een bredere ontwikkeling behorende bij de Vlastuin Group BV. Op het bedrijventerrein 't Panhuis heeft dit bedrijf meerdere locaties in bezit. Vlastuin is bezig deze locaties beter op elkaar af te stemmen door de bedrijfsactiviteiten per locatie te richten op een specifiek onderdeel van het productieproces. Concreet voorbeeld hiervan is dat de locaties die dicht bij de snelweg zijn gelegen (locaties Spoorstraat en de locatie uit dit plan) een nadrukkelijk rol spelen in de aanvoer en aflevering van producten en machines. Op deze manier voert Vlastuin een efficiëntere bedrijfsvoering en zorgt de herontwikkeling tevens voor een logischer gebruik van het wegennet ter plaatse. Transportvoertuigen die op weg zijn naar Vlastuin hoeven immers niet het gehele industrieterrein meer over.

## **Hoofdstuk 7      Procedure**

### **7.1      Overleg**

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Van de Provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland is een vooroverlegreactie ontvangen. De beantwoording hiervan is opgenomen in bijlage 10. De reactie van de provincie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Dit is toegelicht in bijlage 10.

### **7.2      Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 27 juni tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen voor inspraak. Er is gedurende deze periode 1 inspraakreactie ingediend. De beantwoording hiervan is opgenomen in bijlage 10.

### **7.3      Ontwerpfase**

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving)

### **7.4      Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1    Visie Tielsestraat 95**



## **Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**



## **Bijlage 3     Nader bodemonderzoek**



## **Bijlage 4    Bodemonderzoek 1995**



## **Bijlage 5      Akoestisch onderzoek milieuzonering**



## **Bijlage 6      Berekening benodigde waterberging**



## **Bijlage 7      Quicksan Flora & Fauna**



## **Bijlage 8      Voortoets stikstofdepositie Tielsestraat 95**



## **Bijlage 9     Archeologisch onderzoek**



## **Bijlage 10    Nota inspraak vooroverleg**



## Regels



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      Plan:

het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' met identificatienummer NL.IMRO.1740.bpKetielsestr95-ont1 van de gemeente Neder-Betuwe;

### 1.2      Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3      Aan huis verbonden nevenactiviteiten:

consumentenverzorgende, dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten, die in de tot een (bedrijfs)woning behorende gebouwen worden uitgeoefend, vrijwel uitsluitend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning;

### 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      Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6      Afhankelijke woonruimte:

een deel van de (bedrijfs)woning waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.7      Archeologische deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

### 1.8      Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### 1.9      Bebouwd oppervlak:

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

### 1.10      Bebouwing:

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

### 1.11      Bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

### 1.12      Bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en/of exploitatie, dat er toe leidt dat daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

**1.13 Bedrijfswoning:**

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

**1.14 Bestaand:**

- bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende bouwvergunning;
- bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestond;

**1.15 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 Bijgebouw:**

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en die vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is;

**1.18 Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.19 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 Bouwperceel:**

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

**1.21 Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 Bouwvlak:**

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

**1.23 Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.24 Buitengebied gebonden bedrijf:**

een niet-agrarisch, doch aan het buitengebied gebonden bedrijf, waaronder begrepen een hoveniersbedrijf, een kennel, een manege/paardenstalling(verhuurbedrijf), een dierenpension/-asiel, een tuincentrum, een scouting- en een hondensportaccommodatie.

#### **1.25 Dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **1.26 Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

#### **1.27 Gebouw:**

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

#### **1.28 Hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

#### **1.29 Hoofdwoonverblijf c.q. hoofdverblijf:**

een gebouw of een deel van een gebouw dat:

òf door eenzelfde persoon of huishouden gebruikt wordt als woonruimte voor permanente bewoning;

òf indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres is waar hij naar redelijke verwachting

gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten,

met dien verstande dat van een gebruik als hoofdwoonverblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer

buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf kan worden beschikt.

#### **1.30 Kantoor:**

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

#### **1.31 Karakteristiek gebouw:**

een gebouw dat wegens zijn schoonheid of zijn cultuurhistorische betekenis van zodanig belang is voor het karakter van het desbetreffende deel van het plangebied, dat dit belang de toepassing van bijzondere regels ten aanzien van de bouwmogelijkheden rechtvaardigt.

#### **1.32 Landbouwmechanisatiebedrijf**

bedrijf voor onderhoud, keuring en reparaties van machines en vervoersmiddelen ten behoeve van landbouwactiviteiten zoals tractoren, landbouwmachines, trailers en vergelijkbare machines, evenals verkoop en aflevering hiervan.

#### **1.33 Landschappelijke beplanting:**

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streek-eigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

#### **1.34 Overkapping:**

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdekking van kunststoffolie, (gaas)doek, hagelnetten of dergelijke, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

**1.35 Perceel:**

een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.

**1.36 Perceelgrens:**

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

**1.37 Productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.38 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1      Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1      *afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:*

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

#### 2.1.2      *bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.3      *dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 2.1.4      *goothoogte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.5      *inhoud van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.6      *oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### 2.1.7      *peil:*

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein.

### 2.2      Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m.

## Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels

### Artikel 3      Bedrijf

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landbouwmechanisatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf';
- b. bijbehorende voorzieningen en in pandige opslag;
- c. bijbehorende bedrijfswoning;
- d. landschappelijke beplanting en groenvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- g. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

#### 3.2      Bouwregels

##### 3.2.1      Algemeen

Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Uitsluitend het volgende mag worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de bestemming;
  - b. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
  - c. bijgebouwen ten behoeve van de woning;
  - d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- met dien verstande dat het gezamenlijk bebouwd oppervlak van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3.500 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2      Bedrijfsgebouwen

Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub a bedoelde bedrijfsgebouwen, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

##### 3.2.3      Bedrijfsgebouwen en bedrijfsbouwwerken

Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub a bedoelde bedrijfsgebouwen en bedrijfsbouwwerken dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', tenzij het betreft vrijstaande antennemasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m, met dien verstande dat indien er geen maximale bouwhoogte is aangegeven, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte die reeds aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;
- b. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', met dien verstande dat indien er geen maximale goothoogte is aangegeven, de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte die reeds aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

### **3.2.4 Bedrijfswoningen**

Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub b bedoelde bedrijfswoningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', met dien verstande dat indien er geen maximale bouwhoogte is aangegeven, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte die reeds aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', met dien verstande dat indien er geen maximale goothoogte is aangegeven, de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte die reeds aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

### **3.2.5 Bijgebouwen**

Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub c bedoelde bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. per bedrijfswoning mag het totale oppervlak van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bij de bouw van de in lid 3.2.1 sub d bedoelde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

### **3.3.1 Algemeen**

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in de leden 3.3.2 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

### **3.3.2 Afstand perceelsgrens**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub b, voor de bouw van een gebouw tot op minder dan de toegestane afstand tot de perceelsgrens, indien en voor zover:

- a. dit gebouw niet of niet doelmatig elders binnen het desbetreffende bestemmingsvlak kan worden opgericht;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met de bestemming Bedrijf wordt in ieder geval begrepen de opslag van goederen en materieel in de openlucht, met uitzondering van stalling van machines en vervoersmiddelen ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf voor maximaal één week.

### **3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruik van de als bedrijf aangewezen gronden als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is opgenomen.

#### 3.4.3 *Afwijken landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in 3.4.2, indien het doel van de landschappelijke inpassing nog steeds voldoende wordt bereikt.

#### 3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting geluidscherm*

Het gebruik van de als bedrijf aangewezen gronden als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 2 m wordt gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is opgenomen.

#### 3.4.5 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1, is uitsluitend toegestaan als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de normen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren. Wanneer deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen door nieuwe beleidsregels met betrekking tot parkeren, dient aan de gewijzigde of vervangende beleidsregels te worden voldaan.
- c. De onder a of b bedoelde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden.

#### 3.4.6 *Geluidbelasting*

- a. De geluidbelasting (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  $L_{A,T}$ ) vanwege het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mag op de gevel van gevoelige objecten in de dagperiode (van 07:00 tot 19:00 uur) ten hoogste 50 dB(A) bedragen, in de avondperiode (19:00-23:00) maximaal 45 dB(A) en in de nachtperiode (23:00-07:00) maximaal 40 dB(A).
- b. De geluidbelasting (maximale geluidniveaus  $L_{A,max}$ ) vanwege het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mag op de gevel van gevoelige objecten in de dagperiode (van 07:00 tot 19:00 uur) ten hoogste 70 dB(A) bedragen, in de avondperiode (19:00-23:00) maximaal 65 dB(A) en in de nachtperiode (23:00-07:00) maximaal 60 dB(A).

### 3.5 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een karakteristieke gebouwen of andere karakteristieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

#### 3.5.1 *Verbod op slopen zonder vergunning*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder omgevingsvergunning een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 3.5.2 *Voorwaarden vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 wordt voor gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaats van de aanduiding 'karakteristiek' uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieken van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde kunnen worden hersteld; of,
- b. het delen van een gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

### 3.5.3 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een sloopvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een onafhankelijke deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde en de omgeving.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

### **4.2      Bouwregels**

Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven doeleinden, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of,
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of,
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat het bepaalde in a, b en c niet geldt voor zover het bouwen in de bodem betreft tot een diepte van 130 cm onder het bestaande maaiveld.

### **4.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **4.4      Afwijken van de bouwregels**

#### **4.4.1      Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### **4.4.2      Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **4.4.3      Advies**

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **4.4.4      Voorwaarden omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

##### **4.5.1 Verbod**

Het is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 4.5.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondings-vergunning is vereist;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of fietspaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het onder artikel 4.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 130 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die te maken hebben met het plant- en zaaiklaar maken en oogsten, overeenkomstig het huidig gebruik ten behoeve van de laanboomteelt;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor het plaatsen van palen om bomen of hagelnetten vast te zetten;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen, het rooien van bestaande boomgaarden en vervanging door nieuwe bomen;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 4.4.1.

#### **4.5.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1, wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **4.5.4 Advies**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **4.5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### **Artikel 5 Waterstaat - Beheerszone watergang**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Beheerszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. bescherming, beheer en verbetering van watergangen;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Algemeen**

Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **5.3.1 Algemeen**

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in lid 5.3.2 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. en uit een schriftelijke verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

#### *5.3.2   Bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven andere bestemmingen.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 6      Anti-dubbeltelbepaling

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 7      Algemene gebruiksregels

#### 7.1      Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of de opstallen ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. gebruik als seksinrichting en escortbedrijf;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor de plaatsing van kampeermiddelen, waaronder mede wordt verstaan het recreatief nachtverblijf in de vorm van kleinschalig kamperen, tenzij toepassing is gegeven aan de algemene afwijkingsregels van dit plan ten aanzien van kleinschalig kamperen;
- e. het gebruik ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting.

### Artikel 8      Algemene aanduidingsregels

#### 8.1      Vrijwaringszone - weg

##### 8.1.1      Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - weg", voor zover niet behorend tot gronden met de bestemming Verkeer, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### 8.1.2      Verlenen omgevingsvergunning

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in lid 8.1.3 wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. gehoord de betrokken wegbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende verkeerswegen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

##### 8.1.3      Bouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de voor deze gronden aangegeven bestemmingen.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Algemeen**

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning volgens het bepaalde in dit artikel wordt eerst overgegaan, indien hierdoor de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

### **9.2      Aan huis verbonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor een gebruik ten behoeve van aan huis verbonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten in een (bedrijfs-)woning, indien en voor zover:

- a. de desbetreffende (bedrijfs-)woning bewoond blijft;
- b. het vloeroppervlak van de gebouwen ten behoeve van het gebruik voor aan huis verbonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> ;
- c. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzondering van parkeervoorzieningen;
- d. de nevenactiviteit geen detailhandel betreft;
- e. de beoogde activiteit geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen ontoelaatbare invloed heeft op het woon- en leefmilieu in de omliggende woningen.

### **9.3      Kleine uitbouwen (bedrijfs-)woning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de bouw van kleine uitbouwen aan (bedrijfs-)woningen, indien en voor zover:

- a. de overschrijding van de lijn door de bestaande gevels van de (bedrijfs-)woning niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>.

### **9.4      Nutsvoorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de bouw van kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen, indien en voor zover:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 10      Overgangsrecht

#### 10.1      Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1    Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2    Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3    Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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.

#### 10.2      Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1    Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 10.2.2    Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.3    Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.4    Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 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 11      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kesteren, Tielsestraat 95.

## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1    Landschappelijk inpassingsplan**



## **Bijlage 2    Nota parkeernormen**



# Verbeelding

