

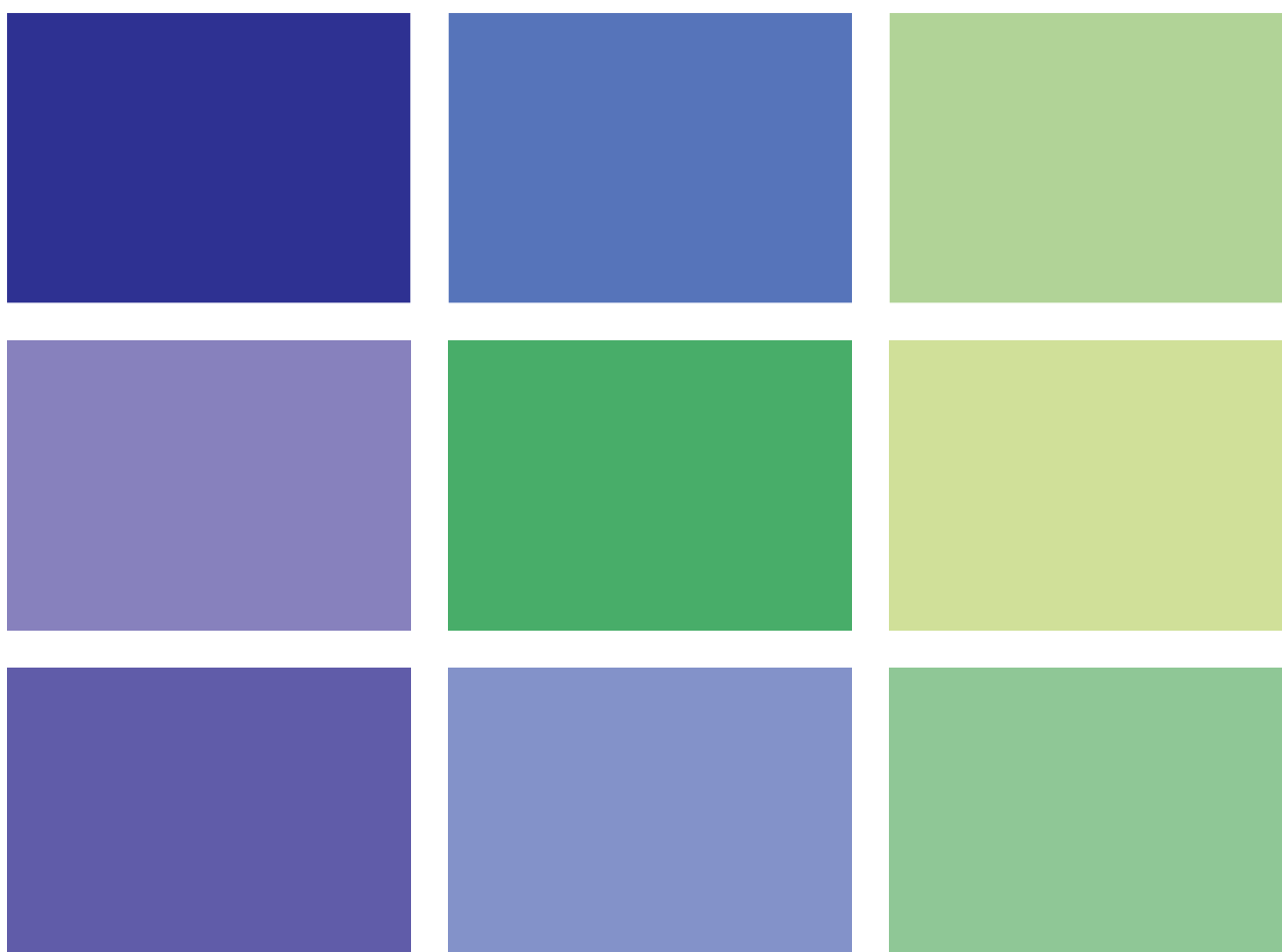
Bijlage 4

Ruimtelijke Onderbouwingen

Ruimtelijke onderbouwing

1^e Tieflaarsestraat 15 te Neerijnen

Gemeente Neerijnen



Ruimtelijke onderbouwing

1^e Tieflaarsestraat 15 te Neerijnen

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Datum:

September 2013

Projectgegevens:

ROB01-025.2576-01A

Identificatienummer:

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande, te legaliseren, situatie	3
2.1	De situatie in groter verband	3
2.2	Het plangebied	6
2.3	Functionele structuur	8
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	21
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Archeologie	21
4.8	Cultuurhistorie	21
4.9	Water	22
4.10	Kabels en leidingen	22
5	Haalbaarheid	23
5.1	Financieel	23
5.2	Maatschappelijk	23
6	Bronnen	25
6.1	Boeken en rapporten	25
6.2	Websites	25



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om de bestaande kantoorfunctie op het perceel 1^e Tieflaarsestraat 15 te Neerijnen te legaliseren. .

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de legalisatie van een kantoorfunctie binnen een vigerende woonbestemming. Deze kantoorfunctie is qua oppervlak groter dan het oppervlak dat binnen de vigerende bestemming is toegestaan.

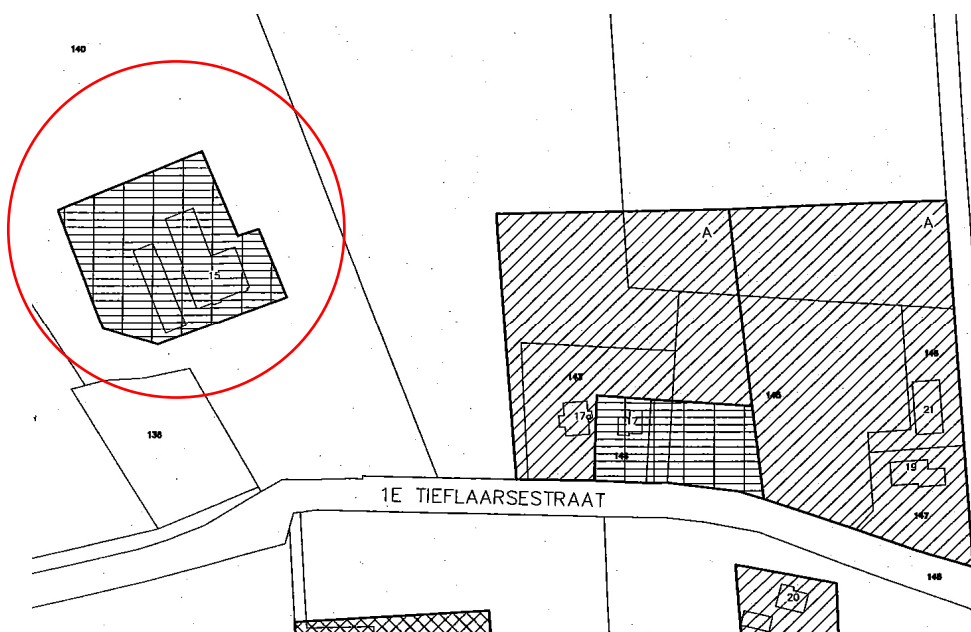
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de bebouwing op het perceel 1^e Tieflaarsestraat 15 ten noorden van Neerijnen, zoals vervat in het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2002/2007'.

De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002/2007'. Dit plan is op 13 juni 2008 onherroepelijk geworden. De hoofdbestemming van het perceel is 'agrarisch'. Rond de bebouwing is een bouwvlak gesitueerd (zie uitsnede detailkaart vigerende plan hieronder) met de medebestemming 'wonen'.



Detailplankaart met het bouwvlak van 1^e Tieflaarsestraat 15

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de bestaande kantoorfunctie qua omvang niet binnen de vigerende bestemming. Binnen de medebestemming is een bedrijf aan huis mogelijk, mits het gebruikt vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 45 m².

471 m² is in gebruik is als kantoor, Dit is meer dan binnen de vigerende bestemming is toegestaan.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, die gelegaliseerd moet worden Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 6 de bronnen, waarvan gebruik is gemaakt.

2 Beschrijving bestaande, te legaliseren, situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 De situatie in groter verband

Geologie en geomorfologie

Tijdens de laatste ijstijd dwongen ijsmassa's de rivieren naar het westen af te stromen. In het rivierengebied werd een dik pakket grindrijke, grove zanden afgezet. Grote hoeveelheden smeltwater zorgden voor een vlechtend riviersysteem. In tijden van kou en droogte werden donken ofwel rivierduinen opgeworpen. In het holoceen gingen de rivieren meanderen. Zo konden er oeverwallen en kommen gevormd worden. Na de bedijking in de 12^e eeuw lag de rivierbedding grotendeels vast. Af en toe vond een dijkdoorbraak plaats op zwakke stukken. Hierdoor ontstonden er overslaggronden en wieden of waaien. De geomorfologie van de gemeente is opgebouwd uit de hoger gelegen stroomruggen met de rivier, uiterwaarden en oeverwallen en uit de lager gelegen komgebieden.



Kort samengevat zijn in het rivierengebied de volgende karakteristieke landschapselementen te vinden: overblijfselen van vlechtende rivierpatronen, rivierduinen, rivierterrassen, oeverwallen, afzettingen in de kommen, oude rivierbeddingen/-lopen, getijdengebied, wieden of waaien, uiterwaarden en zand-, grind- en kleiafzettingen. De meest karakteristieke elementen zijn benoemd als aardkundige waarde. De directe omgeving van Neerijnen en het relatief gave komgebied ten noordoosten van Neerijnen

is door de provincie Gelderland betiteld als een gebied met een hoge aardkundige waarde (Bron, LOP 2008). Het plangebied is gesitueerd in dit komgebied.

Landschap, ruimte/beeld

De abiotische diversiteit binnen Neerijnen heeft geresulteerd in verschillende landbouwkundige gebruiksmogelijkheden. Hierdoor zijn deelgebieden ontstaan, die duidelijk ruimtelijk van elkaar te onderscheiden zijn. Het landschap in de gemeente Neerijnen is het resultaat van de delta die de rivier de Rijn in duizenden jaren heeft gevormd en de eeuwenoude beteugeling daarvan door de mens. Het rivierenlandschap bestaat uit drie karakteristieke deelgebieden:

1. het relatief besloten oeverwallenlandschap met zijn boerderijen en boomgaarden;
2. het zeer open kommenlandschap met zijn hooilanden en eendenkooien;
3. de uiterwaarden met zijn tichelgaten, nevengeulen en dijken.

Landschap, archeologie/cultuurhistorie

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied van Neerijnen tal van restanten van voormalige beschavingen. Deze restanten zijn vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief waardevol en dienen als zodanig beschermd te worden.

Het rivierengebied is één van de oudst bewoonde gebieden in Nederland. De natuurlijke hoogten (oeverwallen) langs de rivier zijn al van oudsher in gebruik voor bewoning. De grilligheid van de natuur leidt door de eeuwen heen tot veranderende rivierlopen en overstromingen. Nederzettingen komen en gaan. Pas in de middeleeuwen ontstaat het nederzettingenpatroon zoals dit nu nog herkenbaar is. Met de ontginningen daalt het land en worden de gebieden meer kwetsbaar voor overstromingen. Door middel van dwarsdijken (zijvangen of zijvingen) wordt dit gevaar gekeerd. Omdat de rivieren door de dijken worden opgestuwd ontstaat ook naar het oosten toe de noodzaak om de oeverwal langs de rivier kunstmatig op te hogen. Al snel wil men ook wateroverlast vanuit (oostelijk gelegen) buurnederzettingen voorkomen. Dwars op de dijk komen dan dwarskaden. Een achterkade beschermt het dorp ten slotte tegen opdringend water uit de lage, vochtige en vrijwel ontoegankelijke komgebieden. Zo is de dorpspolder een feit. Deze polders wateren af op de rivier op het meest westelijke punt van het dorpsgebied. Al snel zijn de kaden van de verschillende dorpspolders aan elkaar gegroeid en ontstaat een aaneengesloten dijkkring. In Neerijnen zijn aaneengesloten dijkkringen ontstaan door de combinatie van de frontdijk en de diverse dwarskaden. Waterschapsbelangen worden meer en meer regionaal geregeld door waterschappen en daarmee wordt de afwatering van de dorpspolders ook steeds meer gezamenlijk opgepakt.

Van grootschalige ontginningen, zoals in de Hollandse veengebieden is in het Rivierengebied minder sprake. Tegelijk met de eerste bewoning worden de aanliggende gronden op de oeverwal in gebruik genomen als bouwland. Wat verder weg van de rivier neemt de hoogte van de oeverwal af en ontstaat een meer gemengd gebruik waarin ook veeteelt een rol speelt. Nog verder weg liggen de lage komgebieden. Dit zijn eeu-

wenlang zeer drassige gronden en moerassen waar hooguit in de droge seizoenen een gebruik als gras- en hooiland mogelijk is. Verder worden er eendenkooien in aangelegd. Deze eendenkooien zijn een welkome voedselbron. Dit grondgebruik bepaalt eeuwenlang het beeld in het gebied.

Met de verbetering van de infrastructuur, waaronder de aanleg van bruggen en spoorwegen aan het eind van de 19e eeuw, wordt het Rivierengebied uit haar isolement gehaald en komt het stedelijk gebied dichterbij te liggen. Dit leidt tot de groei van de fruitteelt in het Rivierengebied en vooral in de Betuwe. Deze fruitteelt vestigt zich op de oeverwallen en de beroemde Lingebloesem is geboren. In deze tijd doet ook kunstmest haar intrede en maken technische ontwikkelingen het mogelijk de waterhuishouding beter te beheersen. Daarmee wordt het mogelijk de komgebieden intensiever te gebruiken voor de agrarische sector. Na de ruilverkavelingen in de jaren zestig zijn veel boerderijen vanuit de dorpen, steden en dijklinten verplaatst naar het komgebied. Het gebruik als grasland overheerst hier het beeld, maar het laatste decennium vindt er ook steeds meer akkerbouw plaats. Daarmee zijn de historische verschillen in grondgebruik tussen oeverwal en komgronden de laatste tijd afgenomen.

De historisch geografische kernkwaliteiten zijn in Neerijnen voor een belangrijk deel gelegen in het contrast tussen de oeverwallen en het komgebied. Verder liggen de meeste cultuurhistorische waarden op de oeverwallen. Het gaat dan om het beschermde dorpsgezicht bij Neerijnen en de aanwezige historische linten. Verder zijn de waterstaatkundige objecten als dijken, kaden en de aan het water verbonden objecten en structuren als wielen, grienden, sluizen en steenfabrieken herkenbare kwaliteiten.

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden dienen als kwaliteit te worden beschermd. Het betreft karakteristieke waarden die verweven zijn in het huidige landschap. Ze bestaan uit waardevolle gebieden (met een karakteristieke ontsluiting, waterhuishouding en landschapsinrichting), structuren/assen en objecten/elementen. Veel zaken zijn nog steeds terug te vinden, zoals monumenten, stads- en dorpsgezichten, religieus erfgoed, molens, buitenplaatsen, verkeers-/vervoersassen, historisch geografische eenheden en oude (dorps)polderkaden (puntvormig, lijnvormig en vlakvormig).

In het buitengebied komen op diverse plaatsen bijzondere gebouwen en objecten voor, het betreft met name karakteristieke boerderijgebouwen e.d. De meeste hiervan zijn aangewezen als monument. Rijksmonumenten worden beschermd op basis van de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via een lokale (erfgoed)verordening. Voor deze monumenten dient bij een verbouwing een gemeentelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Naast deze monumenten zijn er waardevolle structuren en objecten, zoals beeldbepalende panden. Deze panden hebben weliswaar geen monumentale status maar er is toch sprake van historische bouwkunst. Deze panden dienen behouden te blijven en worden in dit plan als zodanig beschermd.

Het plangebied betreft beeldbepalende bebouwing op een terp, die cultuurhistorisch waardevol wordt geacht.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Aan de orde is een gebruik, dat afwijkt van wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Voor de uitstraling van de bebouwing in het plangebied en voor de landschappelijke inpassing in het komgrondegebied heeft dit geen nadelige consequenties gehad. De maatvoeringen van de bebouwing zijn niet veranderd als gevolg van het gebruik.

Het plangebied betreft het vigerende bouwblok met een woonbestemming. In de huidige situatie bevindt zich hier de tuin en een parkeergelegenheid, zoals aangegeven op onderstaande situatietekening.

een grote historische boerderij (boerderij 3000 m³ en bijgebouw ca. 1200 m³) uit het einde van de 19^e eeuw. Het gebouw is beeldbepalend. In de huidige situatie heeft het pand een woonbestemming. Geconstateerd kan worden dat de bebouwingsoppervlakte dermate groot is, dat de instandhouding van het gebouw in gevaar komt wanneer dit alleen als woning kan worden gebruikt

Tevens zijn de tuin bij het woonhuis en het parkeren binnen het bouwblok gesitueerd.



2.2.2 Mobiliteit en parkeren

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de 1^e Tieflaarsestraat. Tengevolge van het gebruik voor kantooractiviteiten zijn geen wijzigingen nodig aan de bestaande verkeersinfrastructuur.

De verkeersaantrekkende werking van het initiatief is bepaald aan de hand van de notitie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', een uitgave van het CROW van oktober 2012.

Het kantoor betreft een kantoor zonder baliefunctie met een bvo van 471 m². In de brochure van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW 2012) is aangegeven dat hiervoor per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) een maximum verkeersgeneratie van 9.6 motorvoertuigbewegingen/etmaal aan de orde is.

De verkeersgeneratie kan, op basis van de kencijfers derhalve geraamd worden op maximaal 45 motorvoertuigbewegingen/etmaal geraamd worden.

De verkeersgeneratie vanwege de woning wordt geraamd op 5 motorvoertuigen/etmaal.

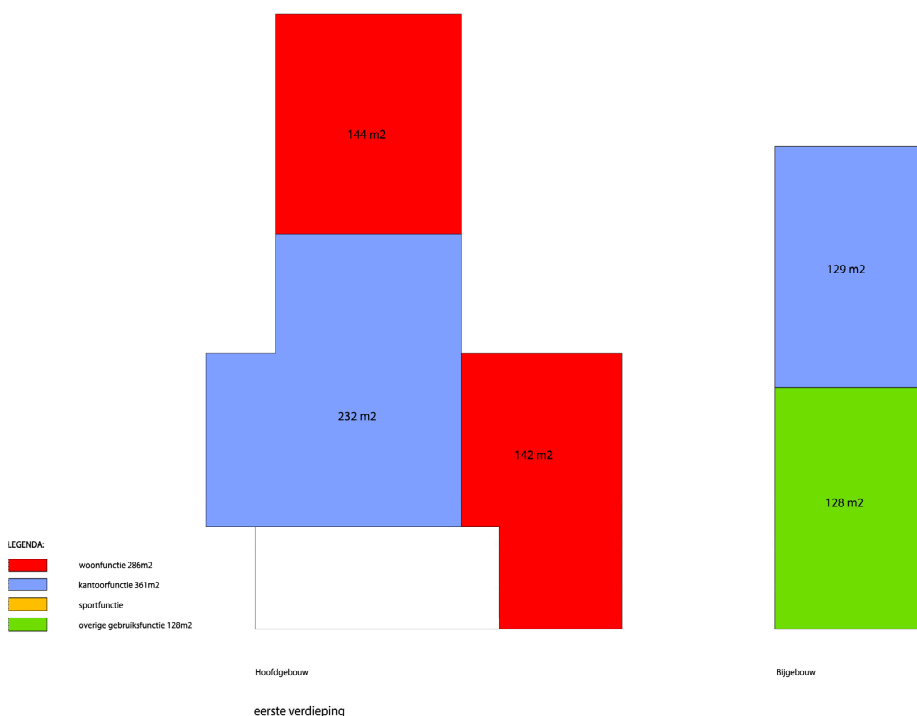
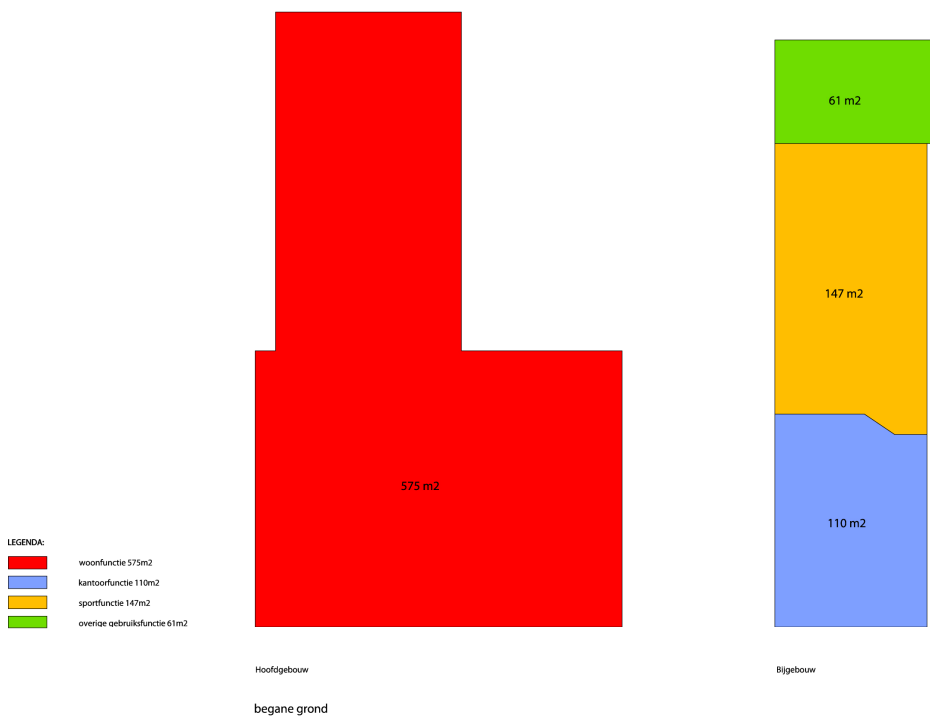
Totaal zou het dan gaan om ca. 50 motorvoertuigen/etmaal maximaal. Dit verkeersaanbod vanwege de 1^e Tieflaarsestraat 15 is dermate gering dat dit eenvoudig kan worden afgewikkeld via de 1^e Tieflaarsestraat.

Uitgaande van de brochure van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor kantoren zonder baliefunctie in het buitengebied een maximum parkeernorm van 2,8 per 100 m² b.v.o. = 13 parkeerplaatsen. Per woning geldt een parkeernorm van 2.

Op eigen terrein zijn binnen het vigerende bouwblok 17 parkeerplaatsen gesitueerd, waarmee ruimschoots aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

2.3 Functionele structuur

Op onderstaande plattegronden is aangegeven op welke manier de bestaande bebouwing in gebruik is. 471 m² is in gebruik als kantoor. De overige ruimte is in gebruik als woonhuis, bijgebouw en sportruimte, die eveneens bij de woonfunctie hoort.



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Op zich richt het nationaal beleid zich primair op grote ontwikkelingen en is het beleid als toetsingskader voor de legalisatie van kantoorruimte te globaal. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.1.2 Kadernota Belvoir

Provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de kadernota Belvoir (2000). De provincie kiest voor een actief beleid met als strategische hoofdlijn 'behoud in ontwikkeling'. De ruimtelijke, economische en cultuurhistorische belangen moeten elkaar daarbij inspireren en versterken. Belangrijke beleidsinzet is het volwaardig integreren van cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt..

Het plangebied maakt op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied.

De locatiekeuze van bedrijven en voorzieningen dient het resultaat te zijn van een afweging tussen economie (behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven), bereikbaarheid (ontsluitingsmogelijkheden van locaties) en leefbaarheid (ruimtelijke- en

milieukwaliteiten). Van essentieel belang daarbij is dat het mobiliteitsprofiel van de te vestigen (gevestigde) bedrijven, voorzieningen en instellingen overeenkomt met het mobiliteitsprofiel van de betreffende locatie/knooppunt.

Onderhavig plan betreft legalisering van kantooractiviteiten. Deze activiteiten zijn ter plaatse gevestigd sinds 2008. Uitbreiding van de activiteiten heeft plaatsgehad in 2011.. Geconstateerd kan daarmee worden dat de huidige vestigingslocatie reeds meer dan 5 jaar voorziet in een economische behoefte.

Zoals in hoofdstuk 5 wordt verduidelijkt ligt het plangebied op een goed bereikbare plaats en is de verkeersaantrekkende werking geen merkbare belasting voor de omgeving.

Er wordt voorzien in werkgelegenheid en, door het gebruik, in mogelijkheden om beeldbepalende bebouwing in het buitengebied van Neerijnen te behouden (zie hoofdstuk 3).

Al met al kan geconstateerd worden dat het te legaliseren gebruik, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is vervaardigd, past binnen het streekplanbeleid.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. De Ruimtelijke Verordening wordt periodiek geactualiseerd. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame

verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevrage (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan betreft legalisering van kantooractiviteiten. Deze activiteiten zijn ter plaatse gevestigd sinds 2008. Uitbreiding van de activiteiten heeft plaatsgehad in 2011. Geconstateerd kan daarmee worden dat de huidige vestigingslocatie reeds meer dan 5 jaar op adequate wijze voorziet in een economische behoefte en invulling van een ruimtevrage.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een bestaande situatie, waarvan de intentie is om deze te legaliseren. Het plangebied bevindt zich in buitenstedelijk gebied. Vestiging van de activiteiten in stedelijk gebied is geen reëel scenario vanwege de hoge kosten, die daarmee gemoeid zijn. De eigenaar van de kantoorruimte woont aan de 1^e Tieflaarsestraat 15.

De bebouwing aan de 1^e Tieflaarsestraat 15 betreft een grote historische boerderij (boerderij 3000 m³ en bijgebouw ca. 1200 m³) uit het einde van de 19^e eeuw. Het gebouw is beeldbepalend. In de huidige situatie heeft het pand een woonbestemming. Geconstateerd kan worden dat de bebouwingsoppervlakte dermate groot is, dat de instandhouding van het gebouw in gevaar komt wanneer dit alleen als woning kan worden gebruikt.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied passend (in de duurzaamheidsladder wordt gesproken over 'multimodaal') ontsloten is of kan worden, wat aangemerkt kan worden als een kwaliteit voor de betreffende locatie.

Het gaat om een individueel initiatief en niet om een uitleggebied. Multimodale ontsluiting is een relatief zware kwaliteitsnorm voor de voorgenomen legalisering van 417 m² kantoorruimte. Wel kan geconstateerd worden dat de bereikbaarheid goed is. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.10 (mobiliteit en parkeren).

Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavige legalisering.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. Voor deze en de andere regionale kernen in de regio, waaronder Neerijnen, geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland (zie paragraaf 3.3.3).

Onderhavige legalisering van kantoorruimte betreft bestaand gebruik buiten het gebied waar bundeling van verstedelijking is voorzien.

Belangrijk bij deze gedachte is, dat het buitengebied zoveel mogelijk haar huidige openheid blijft behouden. Geconstateerd kan worden dat het hier om een legalisering van gebruik gaat en niet om een toevoeging van – of verandering aan – bebouwing.

Zoals in eerdere paragrafen reeds is aangegeven, is de vigerende woonbestemming, gezien de zeer omvangrijke bebouwing niet adequaat om in een goede gebruiksfunctie, en daarmee instandhouding, van de bebouwing aan de 1^e Tieflaarsestraat 15 te voorzien. Waar behoud en versterking van het cultuurhistorische landschap als een hoofdpoging binnen de Structuurvisie Rivierenland wordt gezien, past de instandhouding van de beeldbepalende boerderijbebouwing, en wat daarvoor nodig is, goed bij de ideeën van de structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap.

Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer

en natuur? Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Het planvoornemen draagt, zoals reeds omschreven, bij aan de instandhouding van beeldbepalende boerderijbebouwing uit de 19^e eeuw en past derhalve bij het gebruik van de historie als inspiratiebron voor initiatieven.

3.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen

In het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland (maart 1999) beogen de deelnemende partijen (Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland), waaronder de gemeente Neerijnen, een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in Rivierenland in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces. Bovendien is het streven gericht op het doorvoeren en versnellen van duurzaam bouwen in alle sectoren van de bouwnijverheid. De verschillende partijen hebben hiermee verklaard zich te houden aan het Regionaal Pakket Duurzaam Bouwen. Onder dit pakket vallen bijvoorbeeld de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken.

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Het gebruik waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing bestemmingsplan wordt opgesteld, zorgt ervoor dat er een reëel gebruiksperspectief is voor een grote beeldbepalende boerderijwoning.

3.4.2 Beeldkwaliteit/Welstand (2004)

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende ge-

biedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Voor het plangebied geldt het gebiedstype 'Buitengebied' (G3). Er vinden in het kader van de legalisatie, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld geen verbouwingen of ontwikkelingen plaats, waarvoor welstandstoetsing aan de orde is.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Normaliter dient voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor onderhavig plan geldt dat er een verandering optreedt van een verblijfsfunctie (wonen) naar een gebruiksfunctie (kantoor). Er vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor de bodem geroerd wordt. Op basis van de gebruikshistorie (bebouwing bij agrarisch bedrijf) is het niet aannemelijk dat er sprake is van bodem- of grondwaterverontreiniging. Om deze redenen kan bodemonderzoek achterwege blijven.

4.2 Geluid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de legalisatie van kantoorbebouwing binnen een vigerende woonbestemming. Kantoorbebouwing betreft een niet-geluidgevoelige bestemming.

Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt zij de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert zij op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Op ruim 200 m ten noorden van het plangebied lopen twee hogedruk-aardgasleidingen. De leiding met nummer W-531-06-KR-002 heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 140 m. Het plangebied bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied van deze leiding. Parallel aan deze leiding loopt een leiding met nummer A-555-KR-050. Deze lei-

ding heeft een diameter van 42 inch en een werkdruk van 66,2 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 490 m. Het gebied waarbinnen de legalisering van het kantoorgebruik plaatsvindt is gesitueerd binnen dit invloedsgebied op een kortste afstand van ca. 205 m. Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden beschouwd.

Vanwege het plaatsgebonden risico wordt voldaan ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Voor het groepsrisico is eerst een berekening nodig om te bepalen in hoeverre de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld. Echter, omdat het project in het buitengebied is gelegen en de personendichtheid bijzonder laag en omdat de afstand van het plangebied tot de leiding relatief groot is (meer dan 200 m), is duidelijk dat de grens waarboven de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, ruim onderschreden wordt.

Zelfredzaamheid

Daarbij is het relevant dat de locatie over goede vluchtmogelijkheden beschikt, die van de buisleiding af lopen. Dit is het geval omdat het perceel aan de zuidzijde ontsloten wordt via de Tielaarsestraat, terwijl de buisleiding ten noorden van het perceel loopt. Via de 1^e Tieflaarsestraat is het mogelijk om zowel in oostelijke als westelijke richting te vluchten.

In het gebied wonen of werken in principe mensen met een goede zelfredzaamheid (geen lichamelijke beperkingen).

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is van twee zijden bereikbaar via de 1^e Tieflaarsestraat. De hogedruk gasleiding bevindt zich ten noorden van het plangebied, zodat zich geen gevaarlijke inrichtingen tussen de 1^e Tieflaarsestraat en het plangebied bevinden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt het binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen, maar vanwege de lage personendichtheid in het buitengebied kan geconstateerd worden dat de grens waarboven de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, ruim onderschreden wordt.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;

- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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.

Voor onderhavig plangebied plan zijn geen grenzen aangegeven. Aangezien de invloed van het plan op de luchtkwaliteit wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking, wordt aangesloten bij de grenzen die gesteld worden voor woningbouwlocaties, waarbij ook de verkeersaantrekkende werking maatgevend is. Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg). Voor woningen wordt over het algemeen uitgegaan van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer sprake is van niet meer dan 7500 verkeersbewegingen.

Voor het plangebied is een worst-case raming gemaakt voor wat betreft het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied.

De verkeersaantrekkende werking van het initiatief is bepaald aan de hand van de notitie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', een uitgave van het CROW van oktober 2012.

Het kantoor betreft een kantoor zonder baliefunctie met een bvo van 471 m². In de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is aangegeven dat hiervoor per 100 m² bedrijfsploeroppervlak (bvo) een maximum verkeersgeneratie van 9.6 motorvoertuigbewegingen/etmaal aan de orde is.

De verkeersgeneratie kan, op basis van de kencijfers derhalve geraamd worden op maximaal 45 motorvoertuigbewegingen/etmaal geraamd worden.

De verkeersgeneratie vanwege de woning wordt geraamd op 5 motorvoertuigen/etmaal.

Totaal zou het dan gaan om ca. 50 motorvoertuigen/etmaal maximaal.

Geconstateerd kan worden dat dit aantal zich ver onder de grens van 7500 personenautobewegingen bevindt, die gehanteerd wordt als bovengrens voor 'niet in betekenende mate' bij woonwijken.

Conclusie is derhalve dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor legalisatie van het kantoor.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Vigerende bestemming voor het gebied is een woonbestemming. Voor deze bestemming gelden geen beperkingen ten gevolge van de hinder van (agrarische of niet-agrarische) bedrijvigheid.

Voor het gebruik als kantoorruimte kan geconstateerd worden dat hierdoor de invloed van eventuele (agrarische of niet-agrarische) bedrijvigheid niet verandert en dat dit geen verdere beperkingen stelt aan bedrijven in de omgeving ten opzichte van de huidige voorbestemming.

4.6 Flora en fauna

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

Het betreft hier de legalisering van gebruik van een deel van bestaande bebouwing als kantoor.

Er vinden derhalve geen ontwikkelingen plaats, die van invloed zijn op flora en fauna.

4.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop heeft de gemeente een Archeologisch Beleidsplan vastgesteld. Met de vaststelling van dit beleidsplan kan de gemeente Neerijnen (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen 'archeoproof' maken zodat aan de wettelijke eis wordt voldaan.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de legalisering van gebruik van bestaande bebouwing als kantoor. Er is geen sprake van ontwikkelingen of activiteiten waarbij de bodem geroerd wordt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie

De bebouwing van 1^e Tieflaarsestraat 15 is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als cultuurhistorisch aandachtsgebied vanwege de aanwezigheid van een terp. De bebouwing is niet als monument aangemerkt, maar betreft een 19^e eeuwse boerderij die wel als beeldbepalend kan worden gekwalificeerd. Zoals aangegeven, betreft het hier een legalisatie van bestaand gebruik. De omvang van het pand is dusdanig groot dat met het voorgeschreven gebruik ('woondoeleinden') de instandhouding van het pand in het geding kan komen. Het gebruik als kantoor draagt derhalve juist bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

4.9 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

In de huidige situatie is op de locatie aan de 1^e Tieflaarsestraat 15 te Neerijnen een historische woonboerderij alsmede een bijbehorend bijgebouw aanwezig. In het bijgebouw zijn de bestaande kantooractiviteiten gesitueerd. Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel aan de 1^e Tieflaarsestraat 15 te Neerijnen, ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de bestaande kantooractiviteiten. De omvang van de kantooractiviteiten alsmede de bijbehorende parkeervoorzieningen bedraagt circa 470 m².

Aangezien het voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak is er geen compenserende waterberging vereist.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Op basis hiervan is geconstateerd dat er geen waterschapsbelangen aanwezig zijn. Het initiatief behoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan het Waterschap Rivierenland.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving ervan zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het te legaliseren gebruik van bestaande bebouwing als kantoor. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane legalisering te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijk

Deze ruimtelijke onderbouwing zal gebruikt worden om de haalbaarheid van de legalisering van kantoorruimte aan te tonen. De juridische regeling, alsook de maatschappelijke haalbaarheidstoetsing (inspraak, vooroverleg, zienswijzen) is voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied dat thans de bestemmingsplanprocedure doorloopt.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland: *Streekplan Gelderland 2005*.
- Provincie Gelderland: *Ruimtelijke Verordening Gelderland*.
- Gemeente Neerijnen: *Visie Wonen en Werken 2002-2011*
- Gemeente Neerijnen: *Welstandsnota*
- Topografische Dienst: *Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000*.
- Uitgeverij Nieuwland: *Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005*.

6.2 Websites

- www.bing.com
- www.gelderland.nl