

**Bestemmingsplan
Buitengebied herziening 2010,
Lange Weistraat 35**

gemeente Maasdriel

status: vastgesteld
datum: 21 april 2011
projectnummer: 419010
adviseur: Jke & Isc



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



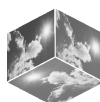
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



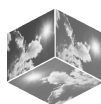
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Nationaal beleid	4
2.2.1	<i>Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling</i>	4
2.3	Provinciaal beleid	4
2.3.1	<i>Kansen voor de regio's Structuurvisie Gelderland 2005</i>	4
2.3.2	<i>Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen</i>	5
2.4	Regionaal beleid	7
2.4.1	<i>Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltuitwerking Regio Rivierenland</i>	7
2.5	Gemeentelijk beleid	8
2.5.1	<i>StructuurvisiePlus Maasdriel</i>	8
3	Plangebied	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Oppervlaktewater	9
3.3	Ecologische structuur	9
3.4	Historische opbouw	9
3.5	Kabels en leidingen	10
3.6	Ontwikkelingsmogelijkheden	11
3.7	Duurzaam bouwen	11
3.8	Functionele structuur	11
4	Visie en streefbeeld	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Het planvoornemen	12
4.3	Projectbeschrijving	13
4.4	Landschappelijke inpassing	15
4.5	Verkeer en ontsluiting	15

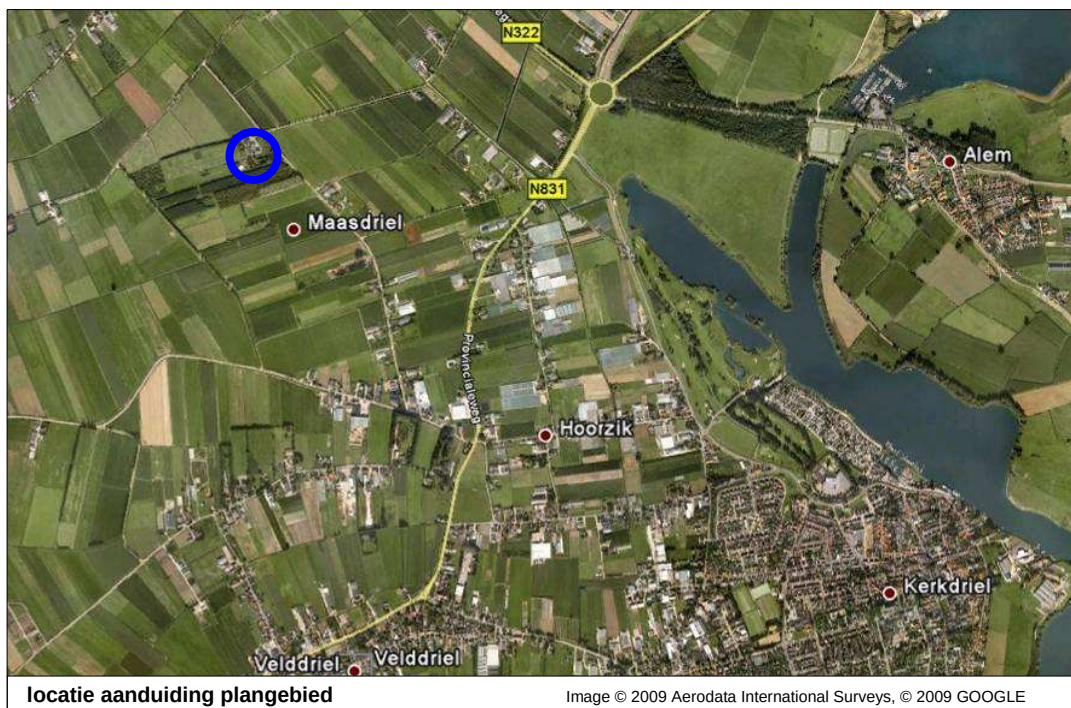


5	Gevolgen voor	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Actuele waarden	16
5.2.1	<i>Flora en fauna</i>	16
5.2.3	<i>Bodem</i>	18
5.3	Waterhuishouding	18
5.3.1	<i>Oppervlaktewater en waterberging</i>	18
5.3.2	<i>Afvoer- schoon- en vuilwater</i>	18
5.3.3	<i>Duurzaamwaterbeheer</i>	19
5.3.4	<i>Overleg Waterschap Rivierenland</i>	19
5.4	Milieu	19
5.4.1	<i>Lucht</i>	19
5.4.3	<i>Geluidhinder</i>	20
5.4.4	<i>Reuk/geur</i>	20
5.4.5	<i>Externe veiligheid</i>	20
6	Juridische opzet	21
6.1	Algemeen	21
6.2	De verbeelding	21
6.3	De regels	22
7	Economische uitvoerbaarheid	23
7.1	Economische uitvoerbaarheid	23
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.3	Conclusie	23
9	Handhaving	24
9.1	Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	24
9.2	Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	24
9.3	Overgangsrecht	24
10	Inspraak en vooroverleg	25
10.1	De te volgen procedure	25
10.2	Vooroverleg	25
11	Vaststelling	26
11.1	Zienswijzen	26
11.2	Vaststelling door de raad	26







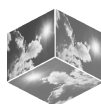


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vitens NV, het drinkwaterbedrijf voor midden en noordoost Nederland, is voornemens een bestaand drinkwaterpompstation 'PB Velddriel' aan de Lange Weistraat in het buitengebied te Velddriel, gemeente Maasdriel uit te breiden. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de leveringszekerheid te borgen en om de drinkwaterkwaliteit te optimaliseren, door onder andere de al bestaande onthardingsinstallatie uit te breiden. Het bestaande drinkwaterpompstation bestaat momenteel, naast het waterwingebied met daarin de pompputten, uit een productiegebouw, met een onthardingsinstallatie, een opslag- of reinwaterkelder en de bedieningsruimten. De voorfilter-ketels zijn in een buitenopstelling geplaatst. Daarnaast bevinden zich op het terrein een spoelwater-bezinktank, alsmede een slibopvangtank en de vijvers met een slotenstelsel waarin het vrijkomende 'proces-water' en het van verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt opgevangen en van daaruit weer infiltreert of via het polderwatersysteem afvloeit. Het planvoornemen bestaat om dit drinkwaterpompstation uit te breiden met een reinwaterkelder voor extra opslagcapaciteit, een extra onthardings-unit, een CO² doseerinrichting en een voorfilter.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is 2000 m² aan bebouwing toegestaan. In de huidige situatie is dit maximaal toegestane bebouwd oppervlak al volledig benut. Uitbreiding van de bebouwing is, op grond van het huidige bestemmingsplan, dan ook niet meer mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan maakt het mogelijk om het maximaal aantal toegestane bebouwde oppervlak te vergroten, waardoor het planvoornemen te realiseren is. Dit bestemmingsplan betreft zodoende enkel de verruiming van het maximaal toegestane be-





uitsnede vigerende plankaart



aanduiding waterwingebied

bouwde oppervlak, andere wijzigingen aan het vigerende bestemmingsplan zoals de gebruiksdoelen, functies, bouwhoogtes, en dergelijke zijn niet aan de orde.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdriel ten noorden van de kern Velddriel. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, die in gebruik zijn als voornamelijk weiland maar ook als akkerland. De verkaveling van de gronden betreft blokverkavelingen die haaks op de diverse wegen gelegen zijn.

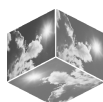
Het landschap wordt niet gedomineerd door de aanwezigheid van de Maas en/of de Waal. De wegen in de omgeving zijn enkel bestemd voor bestemmingsverkeer en zijn veelal voorzien van een laanbomenstructuur.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie N, nummer 30. Het plangebied heeft een grootte van circa 3,8 ha. en betreft het gehele, voor het drinkwaterpompstation bestaande terrein.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Binnendijks deel', dat door de raad is vastgesteld d.d. 22 februari 2006 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 17 oktober 2006.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen alsmede voor instandhouding en de bescherming van de grondwaterwinning ter plaatse van de aanduiding 'grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie 2 voor drinkwater' en 'waterwingebied'.



Het plangebied is tevens voorzien van de aanduiding 'Wwb'. De aanduiding 'Wwb' geeft aan dat ter plaatse een waterwinbedrijf met een omvang aan bebouwing van maximaal 2000 m² gevestigd mag worden.

Tevens zijn de gronden gelegen binnen de aanduiding 'intrekgebied'.

1.4 Leeswijzer

Hiervoor is in het kort aangegeven wat het planvoornemen inhoudt, in de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen verder de volgende elementen nog aan de orde:

- toetsing aan het geldende beleid;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

2.2 Nationaal beleid

2.2.1 Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het vierde punt is van toepassing op het plangebied.

De uitbreiding van het drinkwaterpompstation is noodzakelijk om de leveringszekerheid en de drinkwaterkwaliteit te waarborgen. Het gaat hierbij om een uitbreiding met een bebouwd oppervlak van in totaal 925 m², voor nieuw te bouwen ruimtes en installaties. Een extra opslag- of reinwaterkelder is noodzakelijk om de drinkwater behoefte te kunnen garanderen bij calamiteiten. Deze borging van de leveringszekerheid is cruciaal omdat drinkwater een eerste levensbehoefte is. De nieuwe reinwaterkelder wordt landschappelijk ingepast, door deze deels te bedekken met grond en herinrichting van de directe omgeving. Daarmee blijven de bestaande landschappelijke waarden behouden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Kansen voor de regio's Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.



De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

Met betrekking tot het planvoornemen is enkel het onderstaande uitgangspunt van belang: bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.

Het planvoornemen behelst de uitbreiding van een bestaand drinkwaterpompstation in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. Hierbij wordt circa 925 m² aan bebouwing toegevoegd binnen het plangebied. Het op de locatie aanwezige vijver- of slotenstelsel, aangemerkt als C-watgang, maakt onderdeel uit van het polderwatersysteem. Door het planvoornemen wordt dit in oppervlakte met ca. 185 m² verkleind. Dit wordt ter plaatse gecompenseerd, door verbreding van een andere bestaande C-watgang binnen het terrein van het drinkwaterpompstation. Hierdoor zal geen nadelig effect op de waterhuishouding ontstaan naar aanleiding van het planvoornemen.

Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

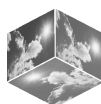
In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. Het plangebied valt binnen het raamwerk 'multifunctioneel gebied', het domein van de gemeente, met de aanduiding 'waardevol landschap'.

2.3.2 Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

In de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen (2005) worden de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie die in het Streekplan voor de Waardevolle landschappen zijn vastgesteld nader uitgewerkt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard, als waardevol landschap (geen EHS, geen Waardevol open gebied). De kernkwaliteiten in dit gebied hebben betrekking op de aanwezigheid van:

- gave gradiënten van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden;



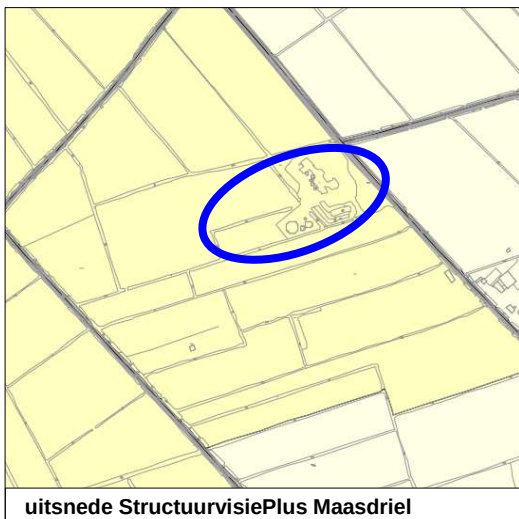
- gave open kommen met grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden, met mooie doorzichten;
- kleinschalige oeverwallen met afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen;
- cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap;
- bijzondere aardkundige waarden;
- vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor groot-schalige verstedelijking.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat GS van geval tot geval zullen beoordelen.

In onderhavig geval is sprake van een uitbreiding van bebouwing die nergens anders kan plaatsvinden. De uitbreiding is gebonden aan het bestaande drinkwaterpompstation. De noodzaak van de uitbreiding is gelegen in het borgen van de leveringszekerheid en het optimaliseren van de drinkwaterkwaliteit. De uitbreiding dient derhalve het algemeen belang van de drinkwatervoorziening. Van belang bij de uitbreiding is dat deze plaatsvindt op het terrein van het drinkwaterpompstation, aansluitend bij de reeds bestaande bebouwing. De uitbreiding vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'niet-agrarische bedrijven'. De kernkwaliteiten van het waardevolle landschap worden door de uitbreiding niet aangetast. De afwisseling en het contrast tussen de open kommen en kleinschalige oeverwallen wordt door de uitbreiding niet aangetast. Evenmin is sprake van de aantasting van cultuurhistorische kwaliteiten of bijzondere aardkundige waarden. De zichtbaarheid van de bebouwing van het drinkwaterpompstation wordt door de uitbreiding niet groter. Enerzijds door de uitbreiding in de 'luwte' van de bestaande bebouwing te situeren, waardoor deze vanuit de omgeving niet of nauwelijks op zullen vallen. Anderzijds door de uitbreiding landschappelijk in te passen door deze van een aarden afdekking te voorzien. De aanwezige waterstructuur ter plaatse van de uitbreiding wordt zodanig aangepast, dat deze aansluit bij de aarden afdekking. Daarbij zijn de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie zo beperkt mogelijk (nihil) gehouden. Per saldo kan worden gesteld dat de kernkwaliteiten behouden blijven en de uitbreiding derhalve ter plaatse acceptabel is.





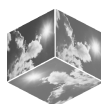
2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltuitwerking Regio Rivierenland

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen de zoekzones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.

In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltuitwerking. De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen. De ruimte tussen de contour en de huidige begrenzing van de bebouwde kom wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig te bebouwen. Het bouwtempo in de kernen dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zoekzone voor ontwikkelingen. Het planvoornemen betreft ook niet de ontwikkeling van een nieuwe functie, maar een uitbreiding van een bestaand drinkwaterpompstation. Daarbij is de ligging al dan niet in een zoekzone niet relevant.



2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Maasdriel

Structuurbeeld

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijk structuurbeeld van de gemeente Maasdriel opgenomen. In dit beeld is een aantal ontwikkelingen aangegeven. Het plangebied is hierbij gelegen in een gebied met een agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Omtrent het drinkwaterpompstation wordt niets specifiek aangegeven.

Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot.

Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

Het plangebied ligt te midden van land- en tuinbouw in het buitengebied van de gemeente Maasdriel. In de Visie Maasdriel 2020+ wordt aangegeven dat de gemeente rekening houdt met schaalvergroting om bestaande (agrarische)bedrijven de kans te geven zich verder te ontwikkelen binnen de bestaande grenzen. Hoewel het drinkwaterpompstation niet aan te merken is als een (agrarisch) bedrijf, past het planvoornemen wel binnen dit gemeentelijk beleid, omdat binnen de vigerende bestemming het drinkwaterpompstation uitgebreid wordt om aan de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig drinkwater te kunnen blijven voldoen.





vijver aan de voorzijde plangebied



luchtfoto met daarin: rood, plangebied
blauw, water

Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE

3 Plangebied

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan het oppervlaktewater, ecologische structuur, de historische opbouw, bebouwing en beeldkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden, duurzaam bouwen en functionele structuur.

3.2 Oppervlaktewater

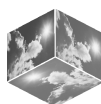
Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van slotenstelsels en infiltratievijvers (C-watergang). De vijvers en sloten bevinden zich voornamelijk aan de voorzijde van het plangebied grenzend aan de Lange Weistraat. Deze dienen voor de wateropvang van vrijkomend proceswater en voor berging van afstromend hemelwater van de verhardingen en bebouwing binnen het plangebied. De poldersloten voeren het water af naar de grotere watergangen die vervolgens op de Maas en/of Waal uitkomen.

3.3 Ecologische structuur

Binnen het plangebied is een afwisseling aanwezig van diverse groeneenheden in een overwegend agrarisch gebied waarbij veel fruitteelt voorkomt. Naast het drinkwaterpompstation bestaat het plangebied uit grasland, diverse watergangen met goed ontwikkelde water- en oevervegetatie en diverse bosschages waaronder een oude kersenboomgaard. Langs de Lange Weistraat ligt een infiltratievijver met een natuurlijk oeverbegroeiing. Ter hoogte van de beoogde uitbreiding staan enkele iepen en is een kruidenmengsel ingezaaid met soorten als Ratelaar, Ooievaarsbek, Cichorei en Beemdkroon. Aan de rand groeien bramen struiken.

3.4 Historische opbouw

Het plangebied heeft een rechthoekig verkaveling, zoals die ook in de omgeving terug te vinden is. De omliggende kavels zijn ook rechthoekig ingericht en zijn met de smalle zijde aan de straat georiënteerd. Deze rechthoekige blokverkaveling is ook al op de historische topografische kaart terug te vinden. Hierop is tevens te zien dat het plangebied geen andere vormen heeft aangenomen in de loop van de tijd.





links bestaande bebouwde
situatie met daarin:

blauw, bezinkbassins
groen, (hydrofloor) tanks
rood, water productiege-
bouw



bestaande tanks

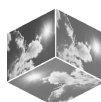
Het plangebied is sinds 1975 in gebruik ten behoeve van de (grond)waterwinning en drinkwaterproductie. Destijds is ook het hoofdgebouw gebouwd. In de jaren daarna is de bebouwing binnen het plangebied verder ingericht met enkele slib- of bezinkbassins .

De bebouwing is voor een belangrijk deel uitgevoerd in 1 laags bebouwing met een hoogte van ongeveer 4 á 5 meter en is uitgevoerd in metselwerk. Uitzondering van de 1 laags bebouwing is een centraal gedeelte van het hoofdgebouw, dat ongeveer 10 meter hoog is en uitgevoerd is met witte sandwich panelen. Hierin bevindt zich de onthardingsinstallatie. De hoofdbebouwing heeft een grillige bouwcontour en is in verschillende fasen ontwikkeld en gebouwd. Alle bebouwing binnen het plangebied is voorzien van een plat dak.

Direct achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de Lange Weistraat, zijn een aantal filterketels (5) en een tweetal hydrofoors gesitueerd met een hoogte van ongeveer 5,5 meter. Op circa 45 meter ten westen van het hoofdgebouw zijn drie bassins en een doseergebouw gelegen, voor de spoelwateropvang en opslag van slib. De hoogte van deze betonnen bassins is ongeveer 4 meter.

3.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen die invloed kunnen hebben op het planvoornemen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.





zuidelijke perceelsgrens



Lange Weistraat

3.6 Ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bebouwing binnen het plangebied zijn reeds volledig benut op het planologische vlak. Er mag niet meer oppervlak aan bebouwing worden toegevoegd binnen het bouwperceel of plangebied, ten behoeve van het drinkwaterpompstation.

Ruimtelijk gezien is er nog ruim voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied. Het planvoornemen maakt van deze ruimte gebruik. Aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing is het grootste deel van de uitbreiding voorzien.

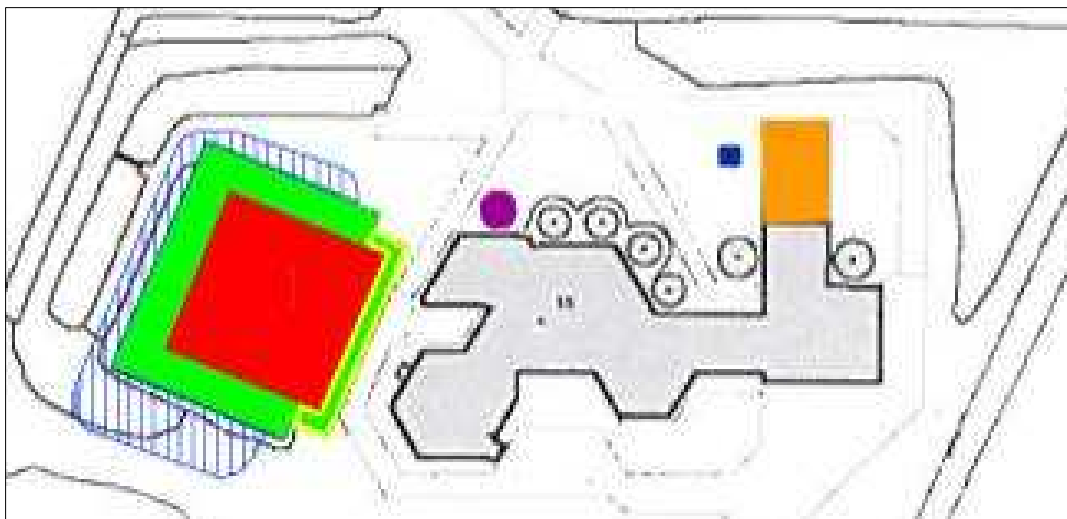
3.7 Duurzaam bouwen

De gemeente Maasdriel streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren uitbreiding van het drinkwaterpompstation moet minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.

3.8 Functionele structuur

Binnen het plangebied is enkel sprake van de hoofdfunctie als bedrijf ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening (nutsbedrijf). Het plangebied zelf kent echter nog andere functies, zoals voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van de diverse gebouwen, waterberging- en infiltratievijvers, parkeerplaatsen. Echter deze andere functies zijn ten dienste van de hoofdfunctie drinkwatervoorziening, waardoor slechts sprake is van deze enkele functie.





boven nieuwe situatie:
 rood, reinwaterkelder
 groen, grondafdekking
 geel kader, overkapping
 paars, voorfilter
 blauw, CO²-dosering
 oranje, onthardingsruimte
 blauwe arcering, compensa-
 tie waterberging



illustratie planvoornemen gezien vanaf de Lange Weistraat

4 Visie en streefbeeld

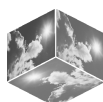
4.1 Inleiding

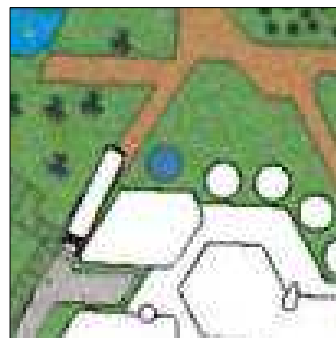
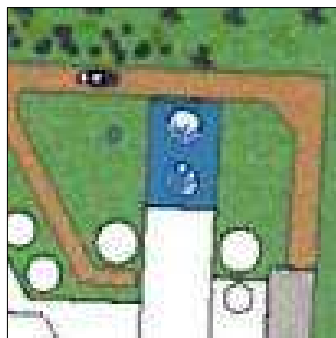
In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan het planvoornemen, de projectbeschrijving, de landschappelijke inpassing en de verkeersveiligheid ten gevolge van het planvoornemen.

4.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bestemmingswijziging, enkel ten behoeve van het toestaan van een groter maximaal bebouwd oppervlak binnen een bestaand perceel van een drinkwatervoorziening. Binnen de vigerende bestemming is toegestaan dat 2000 m² aan bebouwing aanwezig mag zijn binnen het plangebied. Ten behoeve van een noodzakelijke uitbreiding binnen het bestaande perceel wordt dit oppervlak ruimschoots overschreden. De uitbreiding is noodzakelijk om de leveringszekerheid te borgen en de drinkwaterkwaliteit te optimaliseren. (terugdringen toenemende hardheid) Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast, zodanig dat deze uitbreiding gerealiseerd kan worden.

Het gaat in dit geval dan ook specifiek over het maximaal toegestane bebouwd oppervlak. Op het gebied van de hoogte van bouwwerken, afstanden tot diverse grenzen, functies en/of gebruiksdoeleinden zijn geen wijzigingen voorzien.



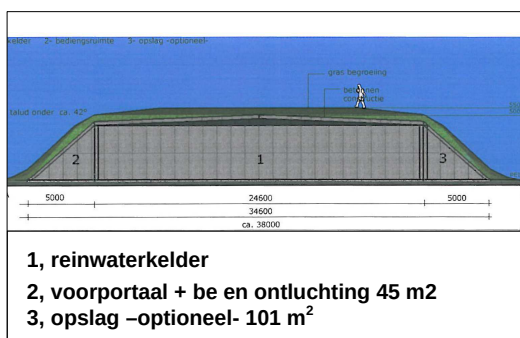


boven reinwaterkelder:
 afm. kelder: 24,6 x 24,6 m
 afm. voorportaal: 9,5 x 5 m
 afm. opslag: 21,6 x 5 m
 afm. grondvlak talud:
 32 x 40 m
 bovenkant talud: 5,5 m +
 maaiveld
 totaal m²: 755 m² incl. talud

boven onthardingsruimte:
 afm. 15 x 10 m
 hoogte: 10 m
 aantal m²: 150 m²

CO²-dosering:
 diameter: 2 m
 hoogte: 8 m
 aantal m²: 3,1 m²

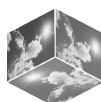
boven voorfilter:
 diameter: 5 m
 hoogte: 5,5 m
 aantal m²: 17,7 m²



4.3 Projectbeschrijving

De uitbreiding van het maximaal toegestane bebouwde oppervlak binnen het plangebied is noodzakelijk om het drinkwaterpompstation uit te kunnen breiden met een extra opslag- of reinwaterkelder, een extra onthardingsunit, een CO² doseerinrichting en een voorfilter.

De reinwaterkelder is voorzien op circa 50 meter van de Lange Weistraat en evenwijdig aan de gevellijn ter plaatse van het bestaande productiegebouw (op circa 7 meter). De reinwaterkelder bestaat uit 2 delen. De reinwaterkelder zelf, waarin drinkwater wordt opgeslagen, heeft een hoogte van 5 meter. Aan weerszijden daarvan zijn een voorportaal en bergruimte voorzien. De reinwaterkelder wordt uitgevoerd als een vierkant geheel van hoge dichtheidsbeton (voor de kwaliteitsborging van het opgeslagen drinkwater) en wordt aan de bovenzijde en drie zijanten afgedekt met aarde. Aan de voorzijde is slechts een klein gedeelte met aarde afgedekt boven een overstek. Deze overstek maakt het mogelijk de drie ruimtes (reinwaterkelder, voorportaal en bergruimte) te betreden. De aarde afdekking (circa 0,5 meter) is noodzakelijk voor de reinwaterkelder om een stabiele temperatuur te waarborgen voor het daarin opgeslagen drinkwater. Tevens zorgt de aarde afdekking





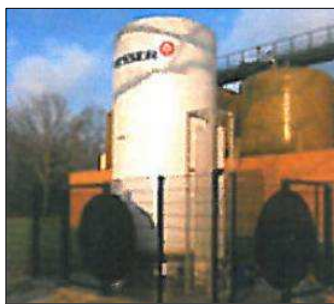
nieuwe onhardingsruimte in blauw



nieuwe onhardingsruimte in blauw



locatie onhardingsruimte



referentie CO² tank



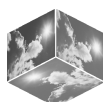
bestaande drukvaten

ervoor dat de reinwaterkelder begroeid kan raken met gras, waardoor deze beter in het landschap past.

De uitbreiding voor de onhardingsunit wordt tegen het bestaande gedeelte van het productiegebouw gebouwd, met ook een bouwhoogte van 10 meter. De breedte van deze ruimte wordt afgestemd op de breedte van het bestaande gebouw. Het wordt conform het bestaande en aangrenzende productiegebouw uitgevoerd in grijs/witte grindplaatgevel-elementen). Zodoende sluit de onhardingsruimte aan op de bestaande bouwstructuur en bouwhoogte waardoor deze uitbreiding van het gebouw zo min mogelijk zal opvallen in de directe omgeving.

De CO² doseringssilo is direct naast de nieuwe onhardingsruimte gelegen. Deze doseringsinrichting, die noodzakelijk is voor het zuurstofrijker maken van het drinkwater, wordt uitgevoerd als een stalen drukvat in een witte of groene kleur. Dit is leverancier-afhankelijk, echter een witte kleur sluit aan op de onhardingsunit en de groene kleur sluit aan op de naastgelegen drukvaten.

Het bij te plaatsen voorfilter, bedoelt voor het filteren van ijzer uit het 'ruwe' opgepompte grondwater, zal nabij de uitbreiding van de onhardingsruimte worden geplaatst. Het betreft hier een stalen drukvat. Het filter zal worden uitgevoerd in een donker groene kleur. De reeds aanwezige andere drukvaten zijn ook in deze kleur uitgevoerd.



4.4 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de uitbreiding bij het bestaande drinkwaterpompstation is voornamelijk gekeken naar welke mogelijkheden er reeds binnen het terrein aanwezig zijn.

De grootste ingreep, de reinwaterkelder, zal om de massa in overeenstemming te brengen met de omgeving uitgevoerd worden als een 'terp'. Hierbij zal de bij de bouwontwikkelingen gewonnen grond gebruikt worden om de reinwaterkelder aan te aarden. Met uitzondering van de entree/controle ruimte en de rechterzijgevel zal het gehele volume worden aangevuld met aarde. Hiermee bestaat tevens de mogelijkheid om de reinwaterkelder 'groen' in te kleuren door deze te laten begroeien met gras zoals dit ook in de omgeving veel voorkomt. Door dit aanaarden en het realiseren van een vegetatiebedekking, zal er geen sprake zijn van een versnelde hemelwaterafvoer.

De overige bouwontwikkelingen worden, zo mogelijk, in- en aangepast op de bestaande bouwwerken. Voornamelijk geldt dit voor de materialisering. De onthardingsruimte neemt het materiaalgebruik van de aangrenzende gebouwen over (grijs/witte grindplaatgevelelementen). De daarnaast te plaatsen CO² doseringssilo benadert de kleurstelling (wit/groen) ten opzicht van de omliggende elementen (onthardingsunit/bestaande drukvaten). Zoals reeds aangegeven is dit nog leveranciers-afhankelijk.

4.5 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen zal geen extra druk uitoefenen op de verkeersveiligheid van de Lange Weistraat. Het aantal verkeersbewegingen zal niet of nauwelijks toenemen. Er worden immers niet meer functies gerealiseerd en binnen het plangebied blijft voldoende ruimte over om het parkeren op eigen terrein te regelen. Zoals ook in de huidige situatie blijft de ontsluiting van het plangebied lopen via de voorzijde op de Lange Weistraat. Vanaf hier loopt de hoofdontsluiting via de Koerstraat richting Velddriel/Kerkdriel.



5 Gevolgen voor

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Maasdriel is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

Gelet op de soort en aard van de huidige inrichting, in relatie tot Wet milieubeheer, betreft het een type B inrichting. Het planvoornemen heeft hierop geen significant negatieve invloed. De milieudoelstellingen van Vitens dragen ook bij aan vermindering van milieubelasting.

5.2 Actuele waarden

5.2.1 Flora en fauna

Het planvoornemen betreft geen bestemmingswijziging, maar het toestaan van een groter bebouwd oppervlak op een bestaand perceel van een drinkwatervoorziening. Hierdoor wordt het mogelijk dit drinkwaterpompstation uit te breiden met een reinwaterkelder, ont-hardingsunit, CO² doseerinrichting en een voorfilter. Ten behoeve van het planvoornemen is een quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd en opgesteld (Bureau Waardenburg, 22 juni 2009) voor het plangebied. De conclusie en aanbevelingen uit dit onderzoek luiden:

Conclusie

Het terrein rondom het drinkwaterpompstation vormt het leefgebied voor diverse soorten die beschermd zijn conform de Flora- en faunawet. Ter hoogte van de beoogde uitbreiding worden echter (naast broedvogels) alleen soorten van Tabel 1 van de Flora- en faunawet verwacht zoals diverse grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ingrepen echter een vrijstelling voor het overtreden van verbodsbepalingen. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten zal door de ingreep niet in het geding komen.

Nader onderzoek of aanvragen van een ontheffing wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te controleren op nesten.





5.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen vormen van cultuurhistorie te vinden waarop het planvoornemen een negatieve invloed kan hebben. De verkavelings- en ontsluitingsstructuur blijft intact. Ook is er geen cultuurhistorische bebouwing binnen het plangebied gelegen. Zodoende kan geconcludeerd worden dat er geen invloed uitgeoefend wordt op de omliggende cultuurhistorische aspecten in het geding zijn.

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middel-hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland gelegen binnen een gebied met hoofdzakelijk een lage archeologische verwachtingswaarde. Een middelhoge verwachtingswaarde komt gedeeltelijk ook voor. Het planvoornemen voorziet enkel in de mogelijkheid om meer bebouwd oppervlak toe te staan. De uitbreiding van de bebouwing vindt voornamelijk plaats rond de bestaande bebouwing. Er wordt vanuit gegaan dat tijdens de (graaf)werkzaamheden ter realisatie van de bestaande bebouwing en de vijver de grond ter plaatse reeds geroerd is en dat eventuele archeologische waarden hierbij verloren zijn gegaan.

Gezien het voorgaande is geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek geen nut meer heeft, ook niet binnen de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde is onderzoek in ieder geval niet noodzakelijk. Mocht tijdens de realisering van het planvoornemen toch een vondst worden gedaan, dan dient deze op basis van de Monumen-



tenwet 1988, artikel 53, gemeld te worden bij de provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.2.3 Bodem

Het plangebied is in gebruik als drinkwaterpompstation. Gelet op de voorgestane uitbreiding van de bebouwing is een onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde 'schone grondverklaring'.

5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Oppervlaktewater en waterberging

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten en infiltratievijvers (C-watgang). De sloten en vijvers bevinden zich voornamelijk aan de voorzijde van het plangebied grenzend aan de Lange Weistraat. Deze dienen voor de opvang van restwater uit het proces en van afstromend hemelwater van de verhardingen en bebouwing binnen het plangebied. Enkel bij overvloedige regenval zal via dit stelsel het overtollige hemelwater worden afgevoerd naar de watergangen in de omgeving. Door het planvoornemen wordt dit bestaande stelsel met ca. 185 m² verkleind. Dit zal echter binnen het plangebied, direct aansluitend binnen het bestaande stelsel worden gecompenseerd.

5.3.2 Afvoer- schoon- en vuilwater

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Schoonwater

De afvoer van schoonwater geschiedt in de huidige situatie op eigen terrein. Zoals in 5.3.1 reeds beschreven zijn voornamelijk aan de voorzijde van het plangebied enkele sloten en infiltratievijvers gelegen waar op dit moment het hemelwater in wordt gebufferd waardoor het water onderdeel kan uitmaken van de natuurlijke afvloe.

Het hemelwater dat ter plaatse van de voorgestane nieuwe bebouwing valt, zal net zoals in de bestaande situatie worden gebufferd in het omliggende stelsel van sloten en vijvers. De afname in oppervlakte van dit stelsel door het bouwplan van de reinwaterkelder, wordt direct aansluitend gecompenseerd. Van de twee nieuwe bij te plaatsen filter- en hydrofoorketels zal niet meer hemelwater worden afgevoerd dan in de huidige situatie. De locaties waar deze geplaatst zullen worden zijn reeds verhard. Door het planvoornemen blijft deze situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, hetzelfde.

Gezien het bovenstaande wordt ervan uit gegaan dat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding zowel binnen als buiten het plangebied.



Vuilwater

Het drinkwaterpompstation blijft op dezelfde wijze aangesloten op de in de omgeving van het plangebied reeds aanwezige riolering. In de situatie van het water aanbieden op het bestaande rioolstelsel verandert niets.

5.3.3 Duurzaamwaterbeheer

De reeds benoemde waterhuishoudkundige oplossingen zijn een vorm van duurzaam waterbeheer. Het hemelwater dat ter plaatse op de verharding valt kan en wordt op eigen terrein geborgen en krijgt de kans te infiltreren in de bodem. Het verplaatsen en elders verwerken van het schone hemelwater is hierbij niet aan de orde.

5.3.4 Overleg Waterschap Rivierenland

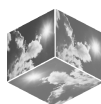
In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. Bij schrijven van 21 juni 2010 heeft het Waterschap gereageerd op het planvoornemen. Het Waterschap adviseerde daarin negatief over het plan, tenzij uit aanvullende informatie zou blijken dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert. Het advies was negatief omdat niet bekend was wat de ruimtelijke consequenties van het planvoornemen op de waterhuishouding zijn. Doordat de reinwaterkelder is gesitueerd bovenop een bestaande infiltratievijver (C-watgang) neemt de omvang van de infiltratievijvers af. Tevens is onduidelijk of de afdekking van de reinwaterkelder met aarde een versnelde afvoer van hemelwater tot gevolg heeft. Daardoor is niet duidelijk wat de totale toe- of afname van de hemelwaterafvoer richting het polderwatersysteem is.

Inmiddels heeft overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Daaruit voortvloeiend wordt direct rond de reinwaterkelder voorzien in compensatie van het gedeelte van de infiltratievijver dat door de bouw van de reinwaterkelder verdwijnt. Door het aanaarden van de reinwaterkelder en het toepassen van een vegetatieafdekking zal geen sprake zijn van een versnelde afvoer. Het planvoornemen heeft daardoor geen consequenties meer voor het polderwatersysteem. In het plan is een en ander verwerkt. Bij mail van 9 augustus 2010 heeft het Waterschap daarop aangegeven positief te kunnen adviseren over het plan.

5.4 Milieu

5.4.1 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meerdere mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.



Binnen het plangebied is enkel sprake van het toestaan van een groter bebouwd oppervlak binnen een bestaand perceel van een drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van uitbreiding van de productiecapaciteit of significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

5.4.3 Geluidhinder

Het planvoornemen betreft de realisering van een niet geluidgevoelige bestemming (Bedrijf - Nutsvoorziening) in het kader van de Wet geluidhinder. In de directe omgeving zijn verder geen woningen of andere geluidgevoelige functies aanwezig die geluidhinder ten gevolge van de uitbreiding kunnen ondervinden. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.4.4 Reuk/geur

Het planvoornemen betreft de realisering van een niet geurgevoelige bestemming (Bedrijf - Nutsvoorziening) in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Omgekeerd geldt hetzelfde, dat het planvoornemen geen nadelige geurhinder voor de omgeving veroorzaakt. Binnen het plangebied wordt de functie reeds uitgevoerd en de afstand tot burgerwoningen bedraagt minimaal 500 meter.

Derhalve is een onderzoek naar de eventuele geurhinder naar aanleiding van het planvoornemen niet noodzakelijk.

5.4.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied is sprake van het toestaan van een groter bebouwd oppervlak binnen een bestaand perceel van een drinkwatervoorziening. Hierbij zijn geen nieuwe gebruiksdoeleinden en functies binnen het plangebied voorzien. Deze hebben geen betrekking op inrichtingen die risico's met zich mee brengen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Nabij het plangebied zijn tevens geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie is geen verandering voorzien. Aangenomen wordt dan ook dat het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico niet toeneemt naar aanleiding van het planvoornemen.

Gezien het bovenstaande hoeft een onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Binnendijs deel'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

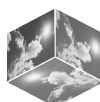
6.2 De verbeelding

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bestaande gebiedsaanduidingen (milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied, vrijwaringszone – weg);
- bouwvlakken.

Op de verbeelding zijn geen inhoudelijke wijzigingen voorzien. Het planvoornemen wordt enkel binnen de planregels verwerkt. Het gaat hierbij om de beperkte ingreep (enkel het toestaan van een groter maximaal bebouwd oppervlak) binnen een bestaand perceel van een drinkwaterpompstation mogelijk te maken. De uitbreiding behelst in totaal 925 m². Conform de vigerende regels is 2.000 m² toegestaan, de huidige aanwezige bebouwing overschrijdt deze grens reeds in geringe mate. Hiervan uitgaande wordt het de nieuwe grens voor het maximale oppervlak aan bebouwing binnen het plangebied vastgesteld op 3.500 m². Daarmee wordt thans in de benodigde uitbreidingsruimte voorzien, wordt de beperkte bestaande overschrijding geregeld en is enige marge aanwezig om tijdens de uitvoering van het planvoornemen nog te kunnen schuiven met de bebouwing.

Wel zal de verbeelding ten opzichte van de vigerende plankaart visuele wijzigingen ondergaan. Dit conform de wettelijk geldende SVBP 2008.



6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een ontwikkeling van het drinkwaterbedrijf Vitens. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Het risico zal dan ook geheel gedragen worden door Vitens.

Bijkomende kosten, zoals voor eventuele veranderingen in de aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Maasdriel zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

Het opstellen van een exploitatieplan kan op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege blijven. In een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is een en ander dan ook vastgelegd. Onderdeel daarvan is ook een planschaakovereenkomst.

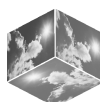
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft enkel het toestaan van een groter maximaal bebouwd oppervlak binnen een bestaand perceel van een drinkwatervoorziening. Hierdoor wordt het mogelijk dit drinkwaterpompstation uit te breiden met een extra opslag- of reinwaterkelder, een onthardingsunit, een CO² doseerinrichting en een voorfilter. Hiermee kan de drinkwaterlevering beter gewaarborgd worden.

Gelet op het aantal jaren dat binnen het plangebied reeds al het drinkwaterproductiebedrijf gelegen is en het feit dat nu wordt uitgebreid ter optimalisatie van de kwaliteit van het drinkwater en de leveringszekerheid, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



9 Handhaving

9.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op een eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

9.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

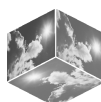
Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bouwregels;

9.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



10 Inspraak en vooroverleg

10.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld plan de volgende procedure:

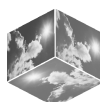
- a. Voorbereiding:
 - vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
 - Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

10.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van de Provincie Gelderland. Bij schrijven van 13 september 2010 geeft de provincie aan dat het perceel is gelegen in waardevol landschap. Volgens de Structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is bouwen in waardevol landschap mogelijk, mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Geadviseerd wordt hieraan in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden.

Overeenkomstig het advies van de Provincie Gelderland is in de toelichting van het bestemmingsplan Aandacht besteed aan het waardevol landschap.



11 Vaststelling

11.1 Zienswijzen

Het ontwerp van het plan heeft met ingang van 11 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

11.2 Vaststelling door de raad

Het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2010, Lange Weistraat 35” is ongewijzigd vastgesteld door de raad d.d. 21 april 2010.

