

GEMEENTE MAASDRIEL

**Buitengebied herziening 2010,
Hoge Heiligenweg 1**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Ligging en doel	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
2.	BELEIDSKADER.....	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid.....	10
	<i>Regionaal plan Bommelerwaard</i>	<i>10</i>
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
	<i>Visie Maasdriel 2020+.....</i>	<i>11</i>
3.	GEBIEDSPROFIEL	13
3.1.	Archeologie en cultuurhistorie	13
3.2.	Bodem en watertoets	15
3.3.	Flora en fauna	18
3.4.	Landschap en stedenbouw	21
3.5.	Verkeer en mobiliteit.....	22
3.6.	Milieu	23
3.7.	Externe veiligheid	24
4.	PROJECTPROFIEL	26
4.1.	Motivering van uitbreiding op locatie.....	26
4.2.	Plantoelichting	27
5.	EFFECTEN OP DE OMGEVING.....	32
5.1.	Toetsing plan	32
6.	JURIDISCHE REGELING	34
6.1.	Planopzet	34
6.2.	Opzet regels	34
6.3.	Bestemming	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8.	OVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	38



Overzichtskaart ligging Autobedrijf Jan van Zon



Luchtfoto (bron: Google maps)

1. INLEIDING

1.1. Ligging en doel

Onderhavige planlocatie is gelegen op de hoek van de Hoge Heiligenweg en de Hoge Steeg te Ammerzoden. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde uitbreiding met een nieuwe werkplaats (600 m²) van V.O.F Autobedrijf Jan van Zon, gevestigd aan de Hoge Heiligenweg 1. De mogelijkheden voor uitbreiding worden beleidsmatig en ruimtelijk getoetst.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voorschriften en plankaart

De planlocatie valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied, binnendijks deel” van de gemeente Maasdriel. Dit plan is door de gemeenteraad van Maasdriel op 22 februari 2006 gewijzigd vastgesteld en op 17 oktober 2006 door Gedeputeerde Staten van Gelderland gedeeltelijk goedgekeurd. Tevens is er tegen onderdelen van het bestemmingsplan beroep ingesteld bij de Raad van State. Deze onderdelen hebben echter geen betrekking op de onderhavige locatie, zodat hier dit bestemmingsplan van kracht is.

Het huidige perceel is bestemd als “niet-agrarische bedrijven” met de nadere aanduiding ‘autobedrijf (detailhandel)’ met een omvang van maximaal 380 m². Alleen het huidige bedrijf is in de aangegeven omvang op het genoemde adres toegestaan. De omvang van de bedrijfsgebouwen mag op de onderhavige locatie volgens het bestemmingsplan met maximaal 10% worden uitgebreid.



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

De gronden waarop de uitbreiding plaats moet gaan vinden direct ten zuidwesten van het perceel (rode ster) zijn bestemd als 'agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' met de nadere aanduiding karakteristiek oeverwallandschap. Deze nadere aanduiding houdt in dat de gronden bestemd zijn voor behoud en herstel van het kleinschalig landschappelijk karakter en de aardkundige waarden van de gronden. Het beleid is primair gericht op het behoud van de aanwezige landbouw alsmede het beschermen en verder ontwikkelen van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Alle gronden vallen binnen de aanduiding 'aardkundig waardevol terrein'.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

1. 'toelatingsplanologie';
2. de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
3. de 'basiskwaliteit';
4. de lagenbenadering.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem.

Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Wat het Rijk onder de basiskwaliteit verstaat is in onderstaande tabel weergegeven. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

Basiskwaliteit: Economie, infrastructuur en verstedelijking
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten
Bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur
Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen
Stedelijke herstructurering
Balans tussen rood en groen/blauw
Groen in en om de stad
Overige hoofdinfrastructuur (spoor, weg, water en (lucht)havens) en bijbehorende ruimtelijke reserveringen
Kennis- en innovatieclusters
Milieuregelgeving (w.o. geluid, stank en stof)
Externe veiligheid

Basiskwaliteit: Water, natuur en landschap
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Watertoets
Deelstroomgebiedsvisies
'Blauwe knopen'
Functiecombinaties met water
Bescherming van overige natuur(gebieden)
Bescherming van soorten
Uitwerking van milieubeleid ten behoeve van Natuurkwaliteit
Beleid voor bouwen in het buitengebied
Basis Recreatie Toervaart Net (BRTN)
Beleid voor recreatiewoningen en -complexen
Landschappelijke en ontwerp kwaliteit
Bundeling van niet-grondgebonden landbouw en aanverwante functies in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's)
Reconstructie zandgebieden

Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21^e eeuw & Nationaal bestuursakkoord

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Zo is het beleid voor de grote rivieren vastgelegd in de Beleidslijn Grote Rivier. Waterbeheer in algemene zin is vastgelegd in de

Vierde Nota Waterhuishouding, het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'. Al deze plannen en beleidsinitiatieven zijn er op gericht om op velerlei gebieden bewust met water om te gaan en water meer ruimte te geven. Verder geeft het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21) aan dat de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe gehanteerd dient te worden en object van bestuurlijke en bestuursrechtelijke toetsing dient te zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. De watertoets is een procesinstrument waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. In de Vierde Nota Waterhuishouding zijn tevens waterkwaliteitsnormen opgenomen voor het oppervlaktewater.

2.2. Provinciaal beleid

Het provinciale streekplan wordt vooralsnog aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) én de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) 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.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.



Uitsnede 'Beleidskaart Ruimtelijke structuur' streekplan Gelderland 2005

De planlocatie is op de beleidskaart ruimtelijke structuur van het streekplan Gelderland 2005 gelegen in bestaand bebouwd gebied. Om precies te zijn op de grens van het 'bebouwd gebied 2000' (= areaal bestaand bebouwd gebied in 2000 volgens het gelijknamige VROM bestand) en het multifunctioneel platteland. Dit valt onder de categorie multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Formeel bevindt de planlocatie zich in het buitengebied, maar de hele randzone

van Ammerzoden maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied.



Uitsnede Themakaart Aardkunde

Het gebied van de oude maasmeander bij Ammerzoden is op 'Themakaart 12: Aardkunde' in het streekplan aangeduid als gebied met 'aardkundige kwaliteiten van nationaal niveau'. Het oorspronkelijk bodemprofiel en het in samenhang daarmee ontstane landschap zijn nog aanwezig. Deze aardkundige waarde komt terug in het geldende bestemmingsplan.

De uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is beperkt tot maximaal 20% van het bebouwde oppervlak met een maximum van 375 m² per planperiode. Grotere uitbreidingen zijn alleen mogelijk als middels onderzoek is aangetoond dat de vestiging niet kan worden geacommodeerd in vrijgekomen agrarische bebouwing of op lokale bedrijventerreinen.

In het voorontwerp bestemmingsplan (artikel 3.2.2 sub b) is bepaald dat de totale oppervlakte aan bebouwing maximaal 1.000 m² mag bedragen, zijn de 380 m² bestaand en circa 600 m² nieuw. De hoeveelheid bestaande bebouwing blijkt echter niet te kloppen. Op 5 juli 1999 is namelijk door het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf Als gevolg hiervan is het vergunde bebouwde oppervlak gekomen op 480 m². De desbetreffende bouwvergunning is onherroepelijk geworden en de vergunde situatie, de uitbreiding van het bedrijfspand, is gerealiseerd. Op grond van het legaliteitsbeginsel kan de rechtmatigheid van die vergunde situatie nu niet meer ter discussie worden gesteld.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' uit 2006 is die bestaande/vergunde situatie van 480 m² abusievelijk echter niet correct meegenomen. Er was slechts 380 m² opgenomen. Deze omissie wordt nu in het voorliggende bestemmingsplan hersteld. De totale hoeveelheid bebouwing komt daarmee uiteindelijk op 1.100 m². Ten overvloede wordt opgemerkt dat hiermee geen nieuwe of extra uitbreiding wordt geboden die er niet eerder was

Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

"Het Beleidskader hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de Regio Rivierenland maakt uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het multifunctionele gebied mogelijk met maximaal 40%. Verdere uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- Uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
- Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;

- Uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen).

Tot slot is expliciete goedkeuring van de provincie nodig.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een uitbreiding van meer dan 40% en moet er om die reden aan bovengenoemde voorwaarden worden voldaan.

Naar de mening van de provinciale afdelingen is voldoende voldaan aan deze voorwaarden en bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf.

Waterhuishoudingsplan

Op provinciaal niveau is de visie op waterbeheer in Maasdriel en directe omgeving vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3), en Gelders Milieuplan (GMP3, vastgesteld door PS op 30 juni 2004). Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Doelstelling van het Waterhuishoudingsplan is dat het waterbeheer in 2030 volledig op orde is ten behoeve van de maatschappelijke functies. Voor deze functies zal door de waterschappen het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem worden bepaald. Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'.

Het onderhavige initiatief voldoet aan de visie en het uitvoeringsprogramma.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal plan Bommelerwaard

Dit is een intergemeentelijke structuurschets voor de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel. Het omvat een visie en een uitvoeringsprogramma. Typerend voor de Bommelerwaard is een zekere kleinschaligheid. De leefbaarheid van het gebied is gebaat bij een gezonde economische ontwikkeling, een aantrekkelijke woonomgeving en een veilig woonklimaat. Voor het gebied wordt een beperkte groei van het ruimtebeslag voor wonen en werken voorzien. Voor lokale bedrijvigheid bestaan in het gebied afspraken over concentratie daarvan

bij Hedel en Kerkdriel, waarbij de overige kernen geen uitbreidingsruimten hebben.



Structuurvisie Rivierenland

De verstedelijkingscontouren van het experiment Ruimtelijk Beleid worden in de structuurvisie Rivierenland 2004-2015 als uitgangspunt genomen. De onderhavige locatie is binnen deze verstedelijkingscontouren gelegen. Zie de afbeelding hiernaast.

2.4. Gemeentelijk beleid

Visie Maasdriel 2020+

Doel van de visie is richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. Onder de lange termijn wordt verstaan het jaar 2020 en verder.

De visie beoogt een voor de toekomst heldere profilering van de gemeente naar de eigen burgers en ondernemers. De visie maakt helder waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Maasdriel belangrijke partijen. De visie richt zich daarmee ook op de bij de ontwikkeling van de gemeente betrokken partijen, zoals de provincie, de buurgemeenten, kamer van koophandel, waterschap, landbouworganisaties, marktpartijen, woningstichtingen, onderwijs en vele anderen.

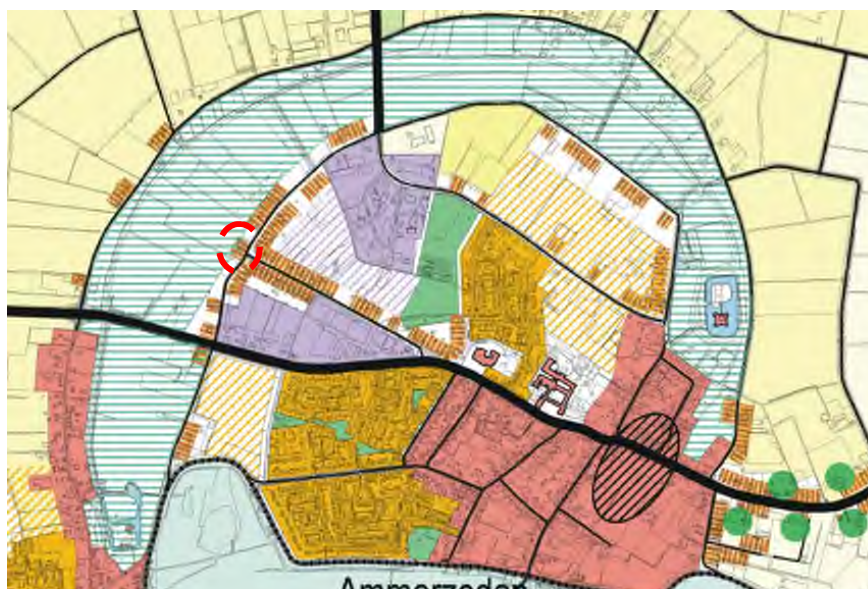
Ten aanzien van dienstverlening en industrie zet de gemeente Maasdriel onder andere in op het faciliteren van de groei van de reeds in Maasdriel gevestigde bedrijven.

StructuurvisiePlus

Voor de gemeente Maasdriel is in 2004 een zogenaamde StructuurvisiePlus opgesteld. Deze visie geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in die periode 2004 -2015. Bij de ontwikkeling van deze visie is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

In de kern en kernranden bevinden zich relatief omvangrijke gebieden met een onduidelijke functie. Dit betekent, dat zich hier ontwikkelingen kunnen voordoen, die het kwaliteitsbeeld negatief kunnen beïnvloeden. Anderzijds bieden deze gebieden kansen om de ruimtelijke structuur van Ammerzoden te verbeteren.

Er moet voor gewaakt worden, dat de kernrandzone in de oude riviermeander dichtslibt met bebouwing. Deze zone moet door bebouwing aan de randen en landschappelijke elementen begeleid worden. Een zekere verdichting van het bebouwingslint langs de Hoge Heiligenweg is daarbij denkbaar. Wel dienen de verspreid voorkomende doorzichten vanuit dit lint op het achterliggende landschap behouden te blijven.



Structuurbeeld Ammerzoden met daarop de planlocatie

Duurzaam stedelijk waterbeheer

Zowel in nieuw als in bestaand bebouwd gebied streven provincie, waterschap en gemeente naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel worden voorkomen.

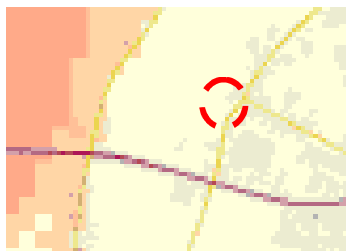
Duurzaam stedelijk waterbeheer gaat er vanuit dat het stedelijk waterbeheer geen problemen veroorzaakt voor andere tijden, plaatsen en milieucompartimenten (water, bodem en lucht). Hiertoe worden de waterstromen binnen het gebied en tussen het gebied en de omgeving op een juiste manier vormgegeven. Een zorgvuldig ontworpen systeem van riolering, infiltratie en drainage zal hier een belangrijke bijdrage aan leveren. De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het natuurlijk grondwaterregiem dient zo veel mogelijk in stand te blijven, zonder dat daarbij grondwateroverlast bij de woningen ontstaat (vasthouden gebiedseigen water);
- schoon (regen)water wordt niet via de riolering afgevoerd, maar zo veel mogelijk toegevoegd aan het grondwater (vasthouden gebiedseigen water en scheiden van schoon en vuil water);
- schoon regenwater dient zo veel mogelijk oppervlakkig te worden afgevoerd, in zicht van de bewoners en gebruikers (zorgen voor betrokkenheid van bewoners bij het waterbeheer).

3. GEBIEDSPROFIEL

3.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie



Fragment Indicative Kaart
Archeologische Waarden (IKAW)

Sinds de ondertekening van het Europese Verdrag van Malta in 1992 wordt intensief aandacht besteed aan de instandhouding en bescherming van het archeologisch erfgoed. Voorafgaande aan grondwerkzaamheden en bodemingrepen die naar hun aard een verstoring van de bodem betekenen en het aanwezige archeologisch erfgoed kunnen beschadigen, zal moeten worden gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed. Uit nevenstaande afbeelding blijkt dat onderhavige locatie een lage indicatieve waarde kent.

In opdracht van Pouderoyen, compagnons heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd in het plangebied.

De diepte van bodemverstoringen is niet bekend. Uitgegaan wordt van verstoringen tot aan de ongeroerde grond, waarbij een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van het verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek gebeurt middels waarnemingen in het veld. Tevens worden grondboringen uitgevoerd om de intactheid en de opbouw van het bodemprofiel te beoordelen en (extra) informatie te verkrijgen over bekende dan wel nieuw te ontdekken archeologische waarden binnen het plangebied.

Tijdens het onderzoek dienen de volgende onderzoeksvragen uit het plan van aanpak1 te worden beantwoord:

- Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact;
- Zijn in het gebied archeologische resten aanwezig;
- Wat is de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten;
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten;
- In hoeverre worden de archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1 en het onderzoeksspecifieke plan van aanpak.

Conclusie

Het plangebied ligt op klei met in de ondergrond de Maas stroomgordel. Deze stroomgordel vormde een rug met bedding in het landschap die na verloop van tijd bedekt raakte met klei en siltig zand. De Maas stroomgordel was actief van ongeveer het jaar 200 na Christus tot de bedijking omstreeks 1327 na Christus. De top van deze stroomgordel werd binnen 1 m -mv verwacht. Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn de boringen allen doorgezet tot in de stroomgordel. In twee boringen zijn oeverafzettingen van de stroomgordel aangetroffen. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland ligt het plangebied circa 0,5 m lager dan het zuidelijk gelegen gebied. Bovendien is in de boringen een sterke afwisseling van kom- en oeverafzettingen aangetroffen. Dit betekent dat het sediment in een dynamisch milieu is afgezet en niet geschikt was voor bewoning.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Maasdriel) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Cultuurhistorie

De oeverwallen en de stroomruggen (zie hierna onder bodem) in het rivierenland zijn van oorsprong kleinschalig en besloten van karakter met slingerende wegen en waterlopen. Ze hebben een halfopen tot dichte structuur. De meeste stroomruggen hebben een onregelmatige blokverkaveling. Deze gronden zijn zeer geschikt voor tuinbouw en worden hier dan ook voor gebruikt zowel op open grond als in kassen, die hier zowel verspreid als in dichte linten voorkomen. Daarnaast zijn de gronden in gebruik voor akkerbouw en fruitteelt. Door de verdere uitbreiding van oude dorpskernen, bedrijvigheid en intensivering en schaalvergroting van de landbouw is de kleinschaligheid van het landschap verminderd.

3.2. Bodem en watertoets

Bodem

Het oorspronkelijke bodemprofiel en het in samenhang daarmee ontstane landschap zijn hier nog aanwezig. Het betreft hier een oeverwallandschap. De oeverwallen en stroomruggen liggen min of meer evenwijdig aan de rivier en vormen van oudsher de bewoonde en meest intensief gebruikte delen. De stroomruggen of oeverwallen zijn onder andere gevormd door de meanderende rivieren. De zwaardere deeltjes zoals zand en zavel zijn afgezet (=gesedimenteerd) waar de rivier langzamer stroomde. Dat gebeurde bij overstromingen en bij meanders die langzaam verzandden. Deze zijn in beginsel geschikt voor bebouwing. Wel dient wettelijk voorafgaand daaraan een bodemonderzoek plaats te vinden naar de milieukundige bodemkwaliteit.

In opdracht van Pouderoyen Compagnons is door ECOPART B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, projectnummer 15156, versie 1.0 d.d. 15 juni 2010).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen; bij boring B13 zijn in de bovengrond sporen met puin aangetroffen en bij boring B3 zijn in de ondergrond puinresten aangetroffen;
- *analyseresultaten bovengrond*: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM1 en MM2) blijkt dat in MM1 voor barium, kobalt en lood licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen en in MM2 voor kobalt een licht verhoogd gehalte is gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen;
- *analyseresultaten ondergrond*: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond blijkt dat in MMS voor barium, kobalt en minerale olie licht verhoogde gehalten zijn gemeten, terwijl in MM4 voor lood een licht verhoogd gehalte is gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen liggen onder de generieke achtergrondwaarde;
- *analyseresultaten grondwater*: uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat zelfs na heranalyse voor barium een matig verhoogd gehalte is gemeten; de concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarde gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht zijn verontreinigd met barium, kobalt en lood. In het grondwater is voor barium een matig verhoogd gehalte gemeten.

Ten aanzien van het matig verhoogd bariumgehalte in het grondwater kan worden gesteld dat dit veroorzaakt kan zijn door menselijk handelen. Tevens kan er sprake zijn van een natuurlijke verhoging. Indien het tot boven de tussenwaarde gelegen bariumgehalte een natuurlijke oorsprong heeft, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Als dit echter niet het geval mocht zijn, zal een nader onderzoek noodzakelijk zijn. Ons inziens kan het verhoogde gehalte in het grondwater vanwege het ontbreken van bronlocaties op het terrein als verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. Wel zal in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een gebruiksbeperking worden opgenomen inzake het oppompen en gebruiken van grondwater.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er volgens het onderzoeksbureau vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw.

Watertoets

Om ter plaatse van het plangebied aan de Hoge Heiligenweg te Ammerzoden nieuwbouw van een garagecomplex mogelijk te maken, dient in het kader van de watertoets-procedure een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt te worden. ECOPART BV heeft hiervoor een voorstel uitgewerkt (Hydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, projectnummer AN14621, versie 1,0 d.d. 4 juni 2010).

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een niet al te diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Volgens de waterkaarten van de provincie Gelderland treed er, hoewel gelegen in de omgeving van een dijklichaam, geen kwel op ter plaatse van het plangebied. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie voldoende geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

Vanaf het plangebied wordt regenwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Voor het dakoppervlak zal gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit. Het af te voeren dakwater zal rechtstreeks worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening (wadi) welke wordt aangelegd binnen het plangebied. Dit geldt eveneens voor de aan te leggen verhardingen rondom de op te richten opstallen. De aanlegdiepte van de wadi mag niet groter zijn dan 0,80 m-MV. De kleibodem in de wadi dient tot op de zandlaag te worden afgegraven en te worden vervangen door een laag matig grof zand waarvan de doorlatendheid vergelijkbaar is met die van de zandige ondergrond.

In alle gevallen is de voorziening gedimensioneerd om tijdens perioden van extreme neerslag [T=100] het surplus te kunnen verwerken binnen het plangebied. Alleen bij hoog water zal gebruik kunnen worden gemaakt van een aan te leggen overstort op een langs de locatie lopende B-watgang. Dit laatste is in overleg met het waterschap besloten.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveld niveau.

Conclusie

Gezien de samenstelling van de ondergrond en de grondwaterstand ter plaatse is infiltratie van afgekoppeld regenwater via een eigen voorziening mogelijk. Door het inrichten van een voorziening op eigen terrein worden de aanwezige infiltratiemogelijkheden ten volle benut. Gezien de oppervlakte van het plangebied en de relatief geringe bebouwing hier op, kan gebaseerd op de eisen gesteld aan de ledigingstijd en het bergend vermogen van een systeem wordt gekozen voor de aanleg van een wadi in de aan te leggen groenstrook met een overstort voor extreme buien bij een hoge grondwaterstand op de naastgelegen B-watgang.

Aanbevelingen

Omdat bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening voor de bodemparameters is uitgegaan van algemene waarden gebaseerd op een bodemclassificatie en een infiltratieproef in duplo op slechts 1 boorlocatie, welke niet overeen zou kunnen komen met de daadwerkelijke aanleglocatie, wordt geadviseerd voordat met het definitieve ontwerp van de infiltratievoorziening wordt begonnen middels een aanvullende infiltratieproef na te gaan of de in dit advies aangehouden rekenwaarde voor de Ksat-waarde ter plaatse overeenkomt met de in dit advies aangehouden rekenwaarde.

In het door het Waterschap Rivierenland opgestelde wateradvies, gedateerd 14 april 2011 met kenmerk 201108406/148850, geeft het

waterschap te kennen dat het waterschap eveneens een aanvullende infiltratieproef zal eisen voordat een vergunning voor de definitieve inrichting kan worden verleend.

3.3. Flora en fauna

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavige locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en zal derhalve geen invloed hebben op de te beschermen natuurwaarden.

Ecologische hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijngebieden geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.



Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur Streekplan (Bron: Atlas Groen Gelderland, provincie Gelderland)

Blijkens bovenstaande figuur is de planlocatie zelf niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Wel maken de op relatief korte afstand van de planlocatie gelegen uiterwaarden van de Maas met de jachthaven onderdeel uit van de EHS. Gezien het huidige gebruik van de planlocatie, en de aanwezige bebouwing in de omgeving is de verwachting dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmering voor het functioneren van de EHS.



Restant van Maasmeander

Onderhavig initiatief leidt niet tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

Door bureau Regelink Ecologie & quickscan is een ecologische quickscan verricht (rapportnummer RA10077-01 d.d. 2 juni 2010).

Door middel van deze quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke, middels de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna komen potentieel voor op het plangebied;
- Welke negatieve effecten kan de potentieel aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep;
- Is, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusies en aanbevelingen.

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op vogels.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Voor de mogelijk aanwezige broed- en weidevogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, maar normaal gesproken loopt deze voor de meeste vogelsoorten van circa 15 maart tot circa 15 juli.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet zal worden verhinderd. Hiervoor dienen de werkzaamheden wel buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

3.4. Landschap en stedenbouw

Landschap

De dorpskern van Ammerzoden wordt aan drie zijden door een oude Maasmeander ingekaderd. In deze meander ligt onder meer ook het Kasteel Ammersoyen. Binnen deze landschappelijke begrenzing bevindt zich een compact dorpsgebied. De oude kern ligt aan de oostzijde rond de Voorstraat en heeft nog veel cultuurhistorische waarden.



Doorzicht vanaf de Hoge Heiligenweg naar Maasmeander

Aan de westzijde liggen drie naoorlogse woonwijken. Door de afwijkende wegen- en verkavelingstructuren vormen deze "eilandjes" in het dorp. De buurten rond de Van Arkelstraat en Dokter Plaslaan kennen een eenzijdig woningaanbod van met name huurwoningen. Deze hebben een matige ruimtelijke uitstraling.

Er is geen duidelijke groenstructuur. De groene ruimten bestaan veelal uit restanten van het voormalig agrarisch gebied. In de buurten tussen de Bernseweg en de Wellsedam is veel buurtgroen te vinden. Het grondgebruik binnen deze zones is voor een belangrijk deel niet duurzaam. Dit betekent, dat rekening moet worden gehouden met een mogelijke herontwikkeling.

Stedenbouw

Het plangebied ligt in het westen van het dorp Ammerzoden. Het huidige garagebedrijf is gelegen op de kruising Hoge Heiligenweg – Hoge Steeg. De bebouwing in deze straat is in verschillende tijdspannen gerealiseerd en vertoont een gevarieerd beeld. De bebouwing aan de noordzijde (in de buitenbocht) betreft slechts een enkelvoudige "schil", die aan de achterzijde direct aan het open landschap ligt.

De bebouwing in dit lint heeft een gemengd karakter, naast (meest vrijstaande) woonhuizen, komen ook tal van bedrijven voor: agrarisch of agrarisch gerelateerd, industrieel, detailhandel, etc. Dit beeld doet zich zowel links als rechts van de Hoge Heiligenweg voor. Bovendien is aan de noordzijde van de weg ook vaak sprake van open doorzichten naar het landschap: het gebied van de oude Maasmeander.

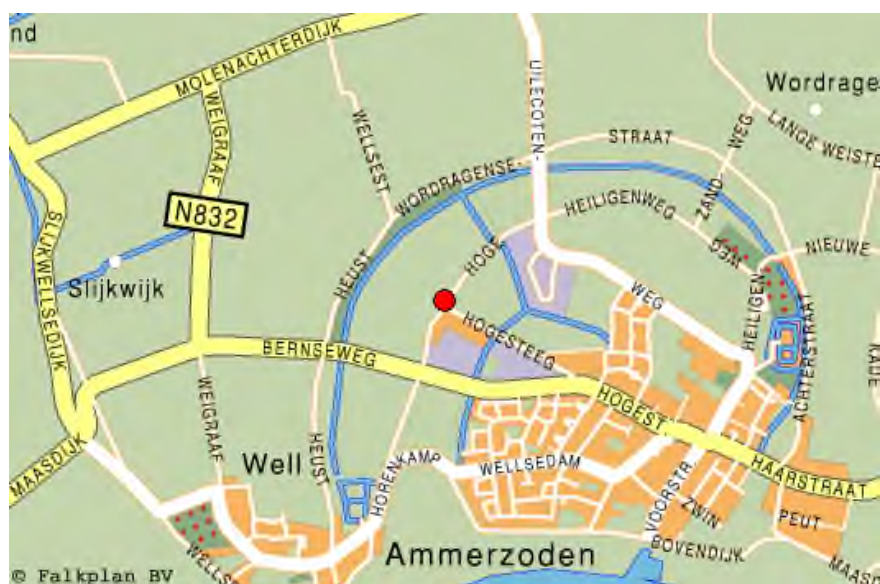


Situering planlocatie

Naast het garagebedrijf (zuidwestzijde) bevindt zich ook zo'n open ruimte; een onderbreking van het bebouwingslint. In dit ruimtelijk intermezzo ligt o.m. een open graslandperceel, dat reeds in eigendom van initiatiefnemer is. Aan de andere zijde (noordoostzijde) grenst het bedrijf aan een aantal vrijstaande woonhuizen. Ook tegenover het bedrijf ligt een aantal vrijstaande woonhuizen.

3.5. Verkeer en mobiliteit

De route "Bernseweg / Hoge Steeg / Kerkstraat / Haarstraat" vormt de doorgaande route door Ammerzoden. De locatie van onderhavig bedrijf is goed ontsloten. Wel is er momenteel te weinig opstel- en parkeerruimte op eigen terrein, waardoor aan de weg wordt geparkeerd. In de nieuwe situatie zal daarom de parkeercapaciteit op eigen terrein aanzienlijk moeten worden verruimd om zo parkeeroverloop in de openbare ruimte te voorkomen.

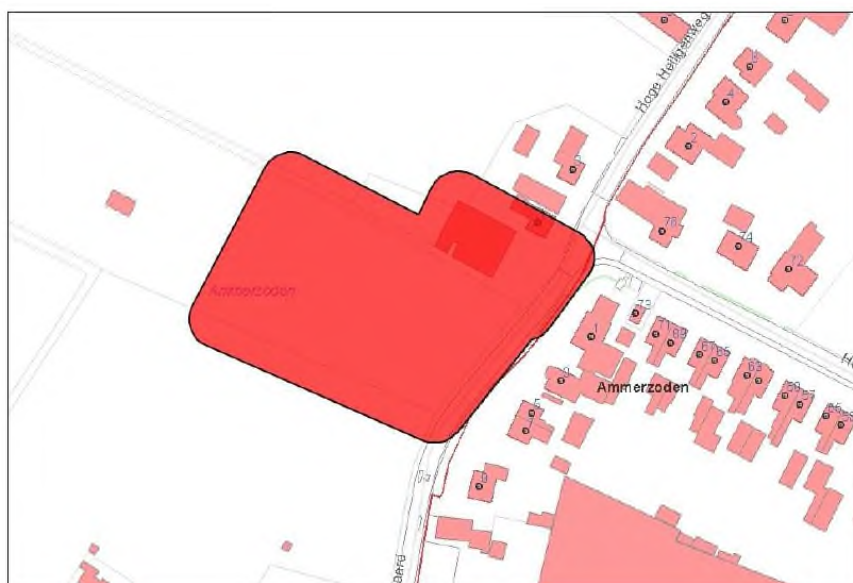


3.6. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Een garagebedrijf heeft op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten een hindercirkel van 30 meter, gebaseerd op geluid. Het huidige bedrijf heeft eveneens een hindercirkel van 30 meter. De nieuwe werkplaats is verder van de weg af gesitueerd dan de huidige waardoor er geen problemen te verwachten zijn.

De hindercirkel geldt voor een rustige woonwijk. In het onderhavige geval is echter sprake van een gemengd gebied waardoor de cirkel terug gebracht kan worden tot 10 meter (zie onderstaand kaartje). Binnen de cirkel zijn geen geluidsgevoelige objecten gelegen.



Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld van een niet-in-beteknende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het zeer beperkte verkeerseffect van de uitbreiding ver onder de referentiegrens blijft van het verkeerseffect van zo'n 3.000 extra woningen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.7. Externe veiligheid

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn: de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde risicocontour ligt op ruim 200 meter afstand.



Risicokaart provincie Gelderland

4. PROJECTPROFIEL



4.1. Motivering van uitbreiding op locatie

Met de realisering van het plan worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Het uitbreiden van het vloeroppervlak van de werkplaats;
- Het realiseren van een showroom met representatieve uitstraling;
- Het oplossen van het parkeren volledig op eigen terrein;
- Het ruimtelijk opwaarderen en het verbeteren van de uitstraling.



Om de klantenkring uit de Bommelerwaard en omgeving te kunnen blijven bedienen is uitbreiding gewenst / noodzakelijk zoals beschreven wordt in het ondernemingsplan van 26 juni 2007. De uitbreiding is noodzakelijk als gevolg van de ruimtegebrek in de huidige werkplaats en op het huidige buitenterrein. Er is geen ruimte voor extra bruggen waardoor het niet mogelijk is extra personeel aan te nemen. Daarnaast oogt het buitenterrein, met de voor verkoop bestemde occasions, rommelig en vol. De werkplaats dient te worden vergroot en de wens bestaat om een representatieve ruimte te hebben die dienst doet als showroom. Op deze manier is het bedrijf voorbereid voor de toekomst en kan de beoogde opvolger (zoon) een gezond bedrijf voortzetten.

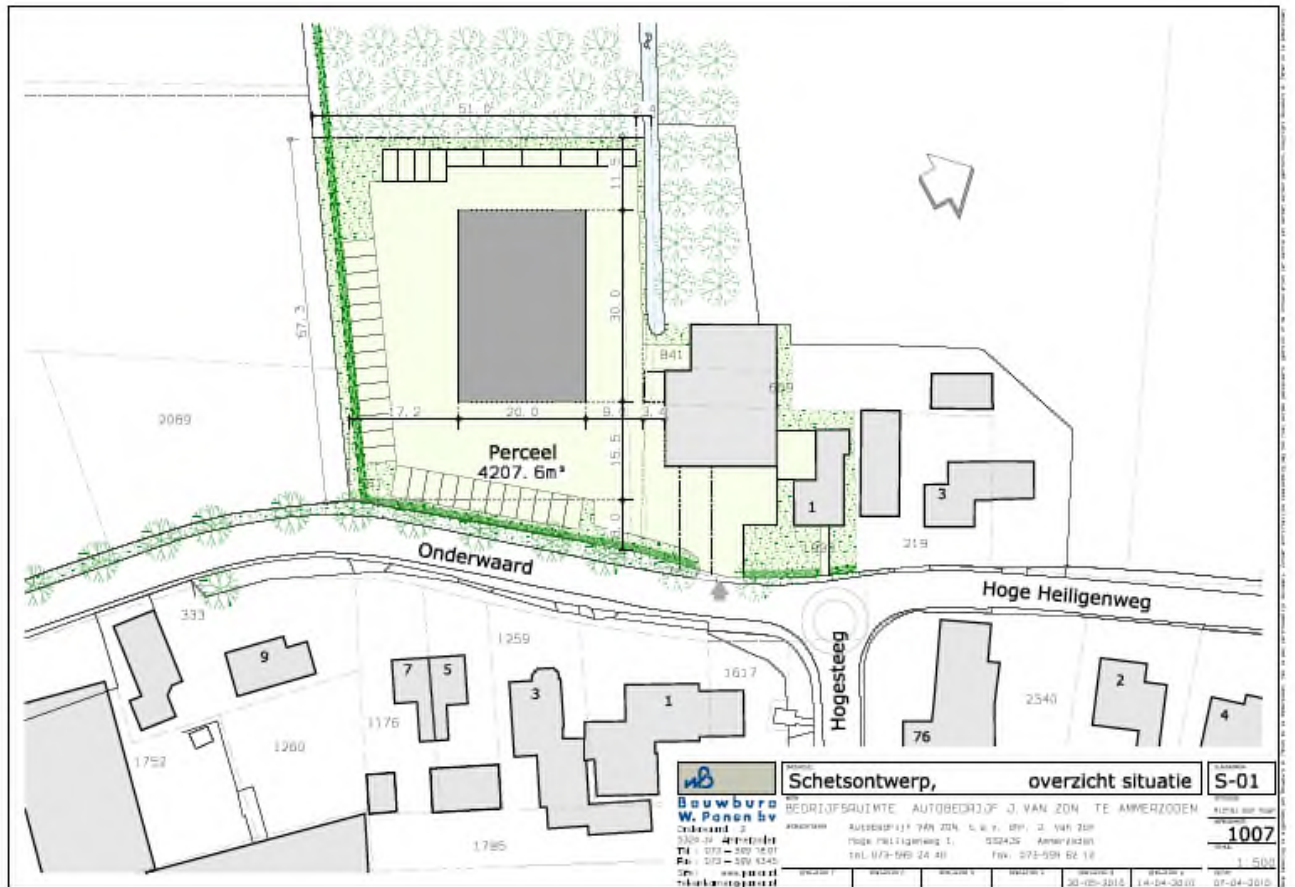


Verplaatsing van het bedrijf is geen alternatief gebleken. De initiatiefnemer zit al zijn hele leven op deze locatie en heeft daar behoorlijk geïnvesteerd. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is vanuit economisch oogpunt geen optie voor de initiatiefnemer en zou kapitaalvernietiging betekenen. Daar komt bij dat er op het nabijgelegen industrieterrein in Ammerzoden geen vrije kavels meer zijn.



Verplaatsing naar een ander industrieterrein is ook geen optie omdat de klantenkring van het bedrijf voornamelijk bestaat uit mensen uit Ammerzoden en de directe omgeving daarvan. Daarnaast kan het garagebedrijf niet naar vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied omdat deze in de directe omgeving niet beschikbaar is en het daarnaast de voorkeur heeft om het bedrijf binnen de kern gehuisvest te houden in plaats van op een solitaire locatie in het buitengebied.

Op de huidige locatie bevindt het bedrijf zich in een kernrandzone direct aansluitend aan de bebouwde kom. Naar de kenmerken van het gebied is dit geen buitengebied, want er bevindt zich lintbebouwing aan de overzijde van de weg en meerdere niet-agrarische bedrijven aan dezelfde zijde van de Hoge Heiligenweg als de planlocatie. Het gaat hierbij naast enkele agrarische bedrijven om een bedrijf voor metaalbewerking op Hoge heiligenweg 11, een opslagbedrijf op Hoge heiligenweg 19/19a en direct aansluitend (aan Hoge heiligenweg 19/19a) een aardappelgroothandel/transportbedrijf op Uilecotenweg 53.



Functioneel gezien vormen het autobedrijf en de voorziene uitbreiding geen dissonant in de directe omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding op de huidige locatie passend is in de omgeving en de enige mogelijkheid voor initiatiefnemer om het bedrijf voor de toekomst veilig te stellen.

4.2. Plantoelichting

Uitbreidingsrichting



Eerder in deze toelichting is aangegeven dat een uitbreiding parallel aan de weg vanuit het stedenbouwkundig en landschappelijk patroon de voorkeur heeft. De uitbreiding wordt dan ook voorzien naast de bestaande werkplaats, waarbij zuidelijk daarvan een ruim open perceel behouden blijft. Aldus zal de karakteristiek van de kernrand, met open doorzichten naar het landschap (zie foto hiernaast), niet veranderen.

Door de gekozen oplossing wordt voorkomen dat het bedrijfsperceel een al te grote diepte krijgt, wat vanuit het landschappelijke beeld niet gewenst is.



Landschappelijke inrichting

De landschappelijke inpassing wordt met landschappelijke, streekeigen beplantingselementen gerealiseerd. De zuidwestelijke kavelgrens wordt ingeplant met een windsingel van Zwarte Els van zo'n 2,5 meter hoogte, zoals deze ook op fruitteeltbedrijven wordt toegepast. Deze vergt weinig ruimte en indien deze jaarlijks wordt teruggeschoren, ontstaat (ook 's winters) een dicht beplantingsscherm. Door spullen aan te planten in hogere dichtheid (4 per meter) zal binnen enkele jaren een zeer dichte haag ontstaan die ook uitgroeit tot de beoogde hoogte. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij een gebouwde terreinafscherming het beeld bepaald, zal aldus een zachtere en landschappelijk beter ingepaste terreinrand ontstaan.



Zicht vanaf zuidzijde Hoge Heiligenweg



Langs de Hoge Heiligenweg wordt over de volle breedte van het bedrijfskavel een blokhaag van Beuk geplant met een hoogte van ca. 1 meter. (verkeersveiligheid en uitzicht). Door ook hier spullen aan te planten in hogere dichtheid (4 per meter) zal binnen enkele jaren een zeer dichte haag ontstaan die ook uitgroeit tot de beoogde hoogte. De beuk heeft als eigenschap dat deze in de winter het blad vast houdt, waardoor de afschermende werking in de donkere winterperiode behouden blijft. Dit is met name prettig voor de afscherming van autoverlichting. De haag moet niet hoger dan 1 meter worden, omdat dat het karakteristieke beeld van de bestaande walnotenrij te sterk aantast en ook het zicht naar het bedrijf volledig zou ontnemen. Aangezien aan de voorzijde een representatieve uitspraling wordt nagestreefd, is dit niet gewenst.

Aan de achterzijde van het bedrijfskavel wordt een boomgaardachtige aanplant gerealiseerd; op een tapijt van gras staan vruchtbomen, of vergelijkbare bomen, zoals sierkersen, of walnoten.

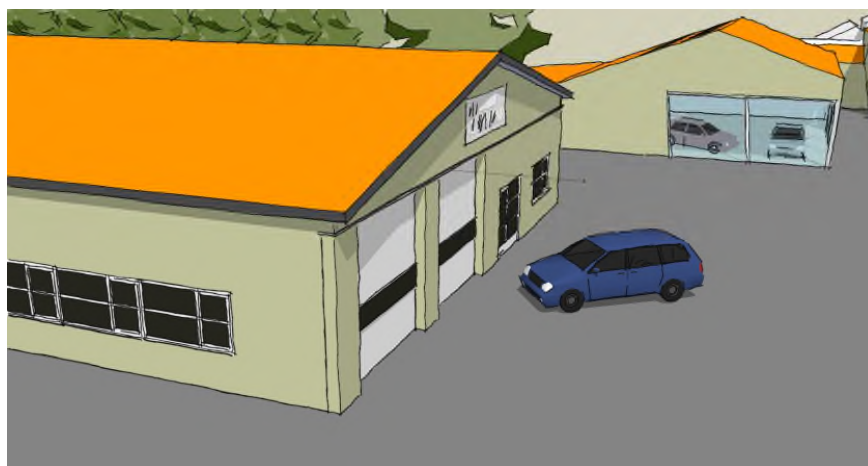
De bestaande watergang achter de huidige werkplaats blijft gehandhaafd en dient voor de (via bodempassage gedoseerde) opvang van hemelwater. Daartoe moet deze wellicht enigszins breder worden. Dit zal moeten blijken uit een later uit te voeren watertoets.

Ook de op de kop van de watergang aanwezige boom kan worden gespaard.

De bestaande walnoten langs de straat worden uiteraard ook gespaard en kunnen nog worden aangevuld met een jonge walnoot, waarmee het straatbeeld een verzorgde uitstraling krijgt.

Erf-inrichting

De showroom en de werkplaats krijgen een gezamenlijke nieuwe ontsluiting op de Hoge Heiligenweg.



Representatieve voorzijde showroom en werkplaats

Aan de randen van het terrein zal de inrichting voorzien in haaks parkeren van in totaal 35 auto's. Het terrein biedt in deze opzet voldoende ruimte voor het parkeren van auto's van klanten van de werkplaats, occasions en auto's van medewerkers. Achter de werkplaats is voldoende ruimte voor opslag gereserveerd die onder een overkapping wordt voorzien. Zodoende is de beperkte buitenopslag goed afgeschermd. De overkapping hiervoor zal over de volle breedte van de werkplaats worden aangebracht met een diepte van 4 meter. Door deze situering is buitenopslag geheel aan het zicht onttrokken.

Voor het overige zal het buitenterrein van een verharding worden voorzien, waarbij voldoende ruimte gespaard wordt voor het manoeuvreren met voertuigen. Deze ruimte rond de gebouwen is veelal open: hierdoor oogt het buitenterrein minder rommelig en vol.

Voor de bescherming van het bedrijf tegen diefstal zal rond het terrein een hek worden aangebracht. De hoogte daarvan zal lager zijn dan de aan de terreinranden aan te platen hagen en de hekken worden aan de binnenzijde van de hagen voorzien. Daardoor zijn deze vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.

Ter hoogte van de showroom zal aan de wegzijde, naast de nieuwe toerit, ruimte zijn voor een plantvak met laag groen. Dit verhoogt de beeldwaarde van dit meest representatieve terreindeel. Parkeren is hier dan ook iet gewenst. Voor het overige zijn op het terrein geen groenvakken voorzien, aangezien deze landschappelijk van weinig betekenis zullen zijn en ook kwalitatief gevoelig zijn vanwege het manouvreren op het terrein met voertuigen.

Gebouwen

Het bestaande woonhuis en de werkplaats worden gehandhaafd, zij het dat de werkplaats wordt omgevormd tot representatieve showroom. Dit betekent dat er in de voorgevel en zuidwestelijke zijgevel nieuwe gaten worden gerealiseerd, die het functioneren als showroom mogelijk maken. De representatie van de gevels wordt zo verhoogd. Intern zal de huidige werkplaats worden verbouwd om ook aan de binnenzijde een geschikte en representatieve uitstraling te hebben.

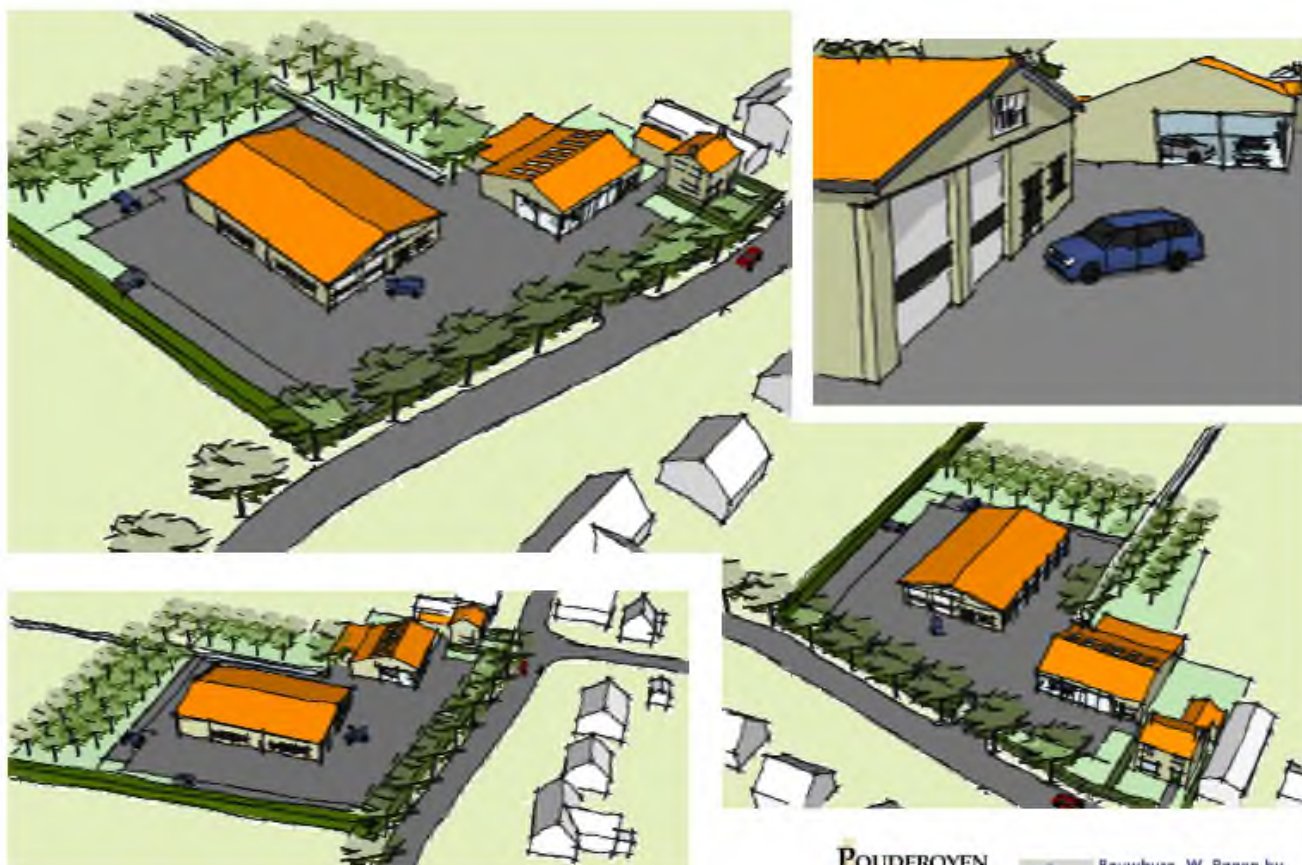
Op het naastgelegen kavel wordt, enigszins terugliggend een ruime werkplaats gerealiseerd met een oppervlak van ca. 600 m². De goot- en nokhoogten van dit gebouw zullen gelijk zijn aan die van de bestaande werkplaats. Het gebouw staat om stedenbouwkundige en functionele redenen versprongen t.o.v. de bestaande werkplaats. Het bebouwingsbeeld behoudt hierdoor zijn dorpse schaal en maat. Daarnaast wordt zo voldoende ruimte voor de nieuwe werkplaats gecreëerd om zowel te parkeren als te manouvreren met auto's.

De nieuwe werkplaats zal hoofzakelijk in baksteengevels worden uitgevoerd en dakplaten met daarin enkele bovenlichten aan de achterzijde (vanwege beperking van de lichtuitstraling). Aan de voorzijde worden naast elkaar 2 identieke roldeuren aangebracht, die toegang zullen bieden tot de werkplaats met daarin o.a. 7 werkbruggen. In het zuidelijke deel van de voorgevel alsmede in de zuidwestelijke zijgevel zullen meerdere gaten worden aangebracht voor daglichttoetreding, zowel op werkniveau als in de top van de topgevel (zijgevel).

De roldeuren, raamkozijnen en andere detailleringen in de gevels in zowel de bestaande te verbouwen werkplaats als de nieuwe werkplaats zullen onderling afgestemd moeten worden, waardoor eenheid ontstaat in het bebouwingsbeeld. Dit geldt voor materialisering, vorm en kleurgebruik.

Reclame-uitingen

De planlocatie is vanwege de ligging aan de dorpsrand bijzonder te noemen. Ter behoud van het dorpse straatbeeld en de beoogde sobere en onopvallende inpassing in het landschap, is het niet wettelijk dat aan de terreinranden grote of schreeuwende reclame-uitingen worden aangebracht. Wel is het toegestaan om op de naar de weg gekeerde gevels van de showroom en de toekomstige werkplaats reclame en naamsvermelding aan te brengen die passend is bij het beoogde gevelbeeld.



5. EFFECTEN OP DE OMGEVING

5.1. Toetsing plan

Landschappelijke inpassing

Op de huidige locatie bevindt het bedrijf zich in een kernrandzone direct aansluitend aan de bebouwde kom. Naar de kenmerken van het gebied is dit geen buitengebied, want er bevindt zich lintbebouwing aan de overzijde van de weg en meerdere niet-agrarische bedrijven aan dezelfde zijde van de Hoge Heiligenweg als de planlocatie.

De ruimtelijke openheid blijft grotendeels, en het doorzicht naar het landschap vrijwel volledig intact. Verder past deze ontwikkeling logischerwijs in het ontwikkelingsproces dat ook elders langs de Hoge Heiligenweg heeft plaatsgehad. Functioneel gezien vormen het autobedrijf en de voorziene uitbreiding geen dissonant in de directe omgeving.

Om het plan in de omgeving in te passen worden landschappelijke, streekeigen beplantingselementen gebruikt. De zuidwestelijke kavelgrens wordt ingeplant met een windsingel van Zwarte Els die zla uitgroeien tot 2,5 meter. Langs de Hoge Heiligenweg wordt over de volle breedte van het bedrijfskavel een blokhaag van Beuk geplant van ca. 1 meter (verkeersveiligheid en uitzicht). Op deze wijze worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken. Aan de achterzijde van het bedrijfskavel wordt een boomgaardachtige aanplant gerealiseerd; De bestaande walnoten langs de straat worden gespaard.



Verkeer en milieu

Het bouwplan van het bedrijf leidt naar verwachting niet tot een significante verkeerstoename ten opzichte van de huidige intensiteiten op de Hoge Heiligenweg.

Het bedrijf krijgt een eigen centrale ontsluiting op de Hoge Heiligenweg, waarbij op eigen terrein voldoende manoeuvreerruimte ontstaat. Het terrein biedt in deze opzet voldoende ruimte voor het parkeren van ca. 35 auto's van klanten van de werkplaats, occasions en auto's van medewerkers. Achter de werkplaats is voldoende ruimte voor opslag gereserveerd. Hierdoor oogt het buitenterrein minder rommelig en vol, en hoeven geen auto's meer aan de straat geparkeerd te worden, hetgeen momenteel een zeer ongewenste situatie oplevert.

De nieuwe werkplaats is op voldoende afstand van bestaande woningen gesitueerd en vormt geen probleem vanuit het aspect van milieuzonering. Er is ook geen risicocontour gelegen in de directe nabijheid van de planlocatie.

Wat betreft de aspecten bodem en wellicht geluidshinder, flora en fauna en archeologie is een nader onderzoek uitgevoerd om de precieze impact van onderhavige ontwikkeling in kaart te brengen. Voornoemde aspecten vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

Watertoets

Het project heeft invloed op de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe. Dakwater kan via bodempassage worden geloosd op het oppervlaktewater; i.c. op de nabijgelegen B-watgang. Het water van de terreinverharding (parkeerterrein, et cetera) zal via een bodempassage/vetafscheidingsinstallatie worden afgevoerd via de watgang. Een kwantitatieve berekening dient te worden uitgevoerd nadat de terreininrichting definitief is vastgelegd.

6. JURIDISCHE REGELING

6.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen. De toelichting heeft geen juridische binding, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee wordt voldaan aan de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

6.2. Opzet regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. Het bestemmingsartikel is opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant is voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
deze bepaling bevat een bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van bouwregels (binnenplanse omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen);
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregeling is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
hier zijn bevoegdheden opgenomen van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene afwijkingsregels*
In de algemene afwijkingsregels is onder meer een bevoegdheid voor afwijken middels omgevingsvergunning opgenomen voor nutsgebouwen alsmede voor het afwijken van de in het plan gegeven maatvoeringseisen met maximaal 10 %.
- *Algemene procedureregel:*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht), en de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning in de Wabo.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een

bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhouds bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd.

- *Slotregel:*

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3. Bestemming

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming “Bedrijf” met kleur aangegeven.

Bedrijf

De gronden binnen de bestemming “Bedrijf” zijn bestemd voor het in het plangebied uit te breiden autobedrijf. In de bestemmingsomschrijving is expliciet aangegeven dat het zowel om reparatie als om verkoop gaat. In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat een andere vorm van bedrijf, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

In de bouwregels is aangegeven waaraan de maatvoering en eventueel situering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, bijgebouwen bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen. Een bevoegdheid voor afwijken middels het verlenen van een omgevingsvergunning is opgenomen om de inhoud van de bedrijfswoning te kunnen vergroten tot maximaal 750 m³.

Wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen teneinde een andere vorm van (niet-agrarisch) bedrijf te kunnen toestaan, of de bestemming te wijzigen naar Wonen, wanneer het bedrijf beëindigd wordt en de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdriel. De aard van de functiewijziging is dusdanig dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden voor dit plan.

De grond waarop de uitbreiding plaatsvindt is in eigendom van de initiatiefnemer.

8. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Bij schrijven d.d. 14 april 2011 merkt het waterschap op dat de infiltratiesnelheid afhankelijk is van de Ksat-waarde ter plaatse en dus ook de omvang van de wadi hiervan afhankelijk is. Het waterschap zal daarom een aanvullende infiltratieproef eisen voordat een vergunning voor de definitieve inrichting kan worden verleend.

De provincie Gelderland merkt in haar schrijven d.d. 28 maart 2011 met kenmerk 2011-004262 het navolgende op:

“Het Beleidskader hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de Regio Rivierenland maakt uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het multifunctionele gebied mogelijk met maximaal 40%. Verdere uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- *Uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;*
- *Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;*
- *Uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen).*

Tot slot is expliciete goedkeuring van de provincie nodig.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een uitbreiding van meer dan 40% en moet er om die reden aan bovengenoemde voorwaarden worden voldaan.

Naar de mening van de provinciale afdelingen is voldoende voldaan aan deze voorwaarden en bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf.

De afdelingen adviseren u wel dit beleidskader in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen als basis waarop de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt.”

Naar aanleiding van dit schrijven is de toelichting onder 2.2. nader aangevuld.

Zienswijzen

Het plan heeft van 7 juli t/m 17 augustus 2011 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Carillon en op de website van de Staatscourant en de gemeente op 6 juli 2011. Er zijn geen zienswijzen ingediend.