



Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32

Gemeente Maasdriel

BP 1089

Bestemmingsplan

Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32

Gemeente Maasdriel

BP 1089

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

5 oktober 2016

Vastgesteld

4 juni 2015

Gewijzigd vastgesteld:

22 september 2016

Projectgegevens:

TOE01-0253794-01B

REG01-0253794-01B

TEK01-0253794-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0263.BP1089.VG02

Datum vrijgave

2016-10-04

Opsteller(s)

CvH. HvG, MV, WB

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave

Carin Stolzenbach



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Verleende vergunningen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Kabels en leidingen	21
4.7	Water	21
4.8	Flora en fauna	23
4.9	Archeologie	24
4.10	Grondwaterbeschermingsgebied	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	Bestemmingen	27
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen

1. Bodemonderzoek: Rapport diverse onderzoeken Koestraat 24, 28 en 30 te Velddriel, Verhoeven Milieutechniek, 4 april 2014.
2. Akoestisch onderzoek champignonkwekerij, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 1 oktober 2014.
3. Archeologisch rapport, Bureau voor Archeologie, 19 juni 2014
4. Geurverspreidingsonderzoek houtverbrandingsinstallaties, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 18 april 2011.
5. Uitgangspuntennotitie, Waterschap Rivierenland, 6 augustus 2014
6. Quickscan flora en fauna Bestemmingsplan Koestraat 24, 28, 30 en 32, CroonenBuro5, 11 juli 2014
7. 'Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32', gemeente Maasdriel, april 2015



Ligging plangebied binnen Maasdriel (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Koestraat 24, 28, 30 en 32 in Velddriel zijn twee champignonkwekerijen en een timmerfabriek gevestigd. Ten behoeve van een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering zijn beide bedrijfsactiviteiten in het recente verleden uitgebreid, in combinatie met een herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel.

De huidige situatie in het plangebied betreft bebouwing waarvoor overwegend een vergunning is verleend.

Bij de timmerfabriek zijn aan de noordzijde houtstookinstallaties gerealiseerd.

Voor de champignonkwekerij aan de Koestraat 24 bestaat het voornemen tot uitbreiding.

Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter, waarmee wordt voorzien in een passende juridische en planologische regeling.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Koestraat 24 en de houtstookinstallaties betreffen ontwikkelingen waarvan de juridisch-planologische haalbaarheid moet worden aangetoond.

Zodoende ontstaat er een adequaat juridisch-planologisch kader voor de bebouwing en de activiteiten in het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen ten noorden van de kern Velddriel en bevindt zich ten westen van de N831. Het betreft het (agrarisch) bedrijfsperceel aan de Koestraat, kadastraal bekend onder sectie N nummer 3016, 3015, 3014, 3013, 2666, 2665, 2664, 2663, 2591, 2587. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 17.655 m².

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de verbindingsweg Koestraat en het woonperceel van de Koestraat 26, waarbij de oostelijke begrenzing wordt gevormd door de agrarische percelen aan de Koestraat. Tot slot worden de noordelijke en westelijke begrenzing eveneens gevormd door de rondomliggende agrarische percelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'. Hierna worden de desbetreffende bestemmingsplannen in het kort benoemd in relatie tot de situatie in het plangebied.

Bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'

Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2006 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdiel en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 oktober 2006. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied' alsmede de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw. Binnen deze bestemming is tevens een agrarisch bouwperceel opgenomen met de aanduiding 'champignons', waarbinnen uitsluitend een champignonbedrijf is toegestaan. De overige bestemming binnen het plangebied betreft de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven', bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Ter plaatse van het bestaan van het timmerbedrijf is een aanduiding 'timmerbedrijf' (tim) opgenomen. Tot slot is het gehele plangebied gesitueerd binnen de aanduiding 'grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied II voor drinkwater', bestemd voor de bescherming en instandhouding van de grondwaterwinning.

Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan' is op 26 januari 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en is onherroepelijk geworden op 24 oktober 2012. In dit bestemmingsplan is een aanpassing/herstel op onderdelen van de twee vigerende bestemmingsplannen Buitengebied (binnendijs en buitendijs deel) uitgevoerd. Hierbij blijven de voorschriften, plankaarten en bijlagen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' onverminderd van toepassing, met dien verstande dat onder andere aan artikel 6.4 wordt toegevoegd dat:

"het bepaalde in 6.3 teneinde uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk wordt gemaakt, mits de vrijstelling past binnen het 'Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' en de daarin opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden".

Conclusie bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen bieden geen sluitend juridisch-planologisch kader voor de huidige situatie in het plangebied.

1.4 Verleende vergunningen

In bovengenoemde bestemmingsplannen zijn abusievelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de verleende vergunningen niet opgenomen. Hierna is een overzicht opgenomen met de gegevens van de verleende vergunningen.

Koestraat 24	Datum
Oprichten kwekerij	21 september 2001
Oprichten bedrijfswoning	30 juli 2002
Koestraat 28 (voorheen bij nr. 26)	Datum
Oprichten bedrijfsruimte	12 maart 1979
Vergroten bedrijfsruimte (showroom en opslagruimte)	24 januari 2001
Koestraat 30 en 32 (voorheen Koestraat 8)	Datum
Oprichten bedrijfswoning bij kwekerij	19 september 1966
Oprichten champignonkwekerij	16 april 1968
Oprichten garage	14 maart 1972
Uitbreiding keuken / berging	6 oktober 1977
Uitbreiding champignonkwekerij	13 maart 1990
Oprichten / vergroten champignonkwekerij	22 september 1994
Oprichten tweede bedrijfswoning	4 mei 2001

Uit dit overzicht volgt dat de (bouw)mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden voornamelijk het vastleggen van de (vergunde) bestaande situatie betreft.

Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant dat een toevoeging aan het timmerbedrijf, de stookinstallaties met bijbehorende voorzieningen, zonder vergunning en in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd. Ook is de kwekerij op nummer 24 anders gerealiseerd dan vergund, te weten gespiegeld. Eventuele andere aspecten die daarnaast binnen het plangebied spelen maken geen deel uit van deze bestemmingsplanprocedure, maar worden in een ander kader behandeld.

Omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden en daarmee de vigerende rechten uit het bestemmingsplan buitengebied van 1993 niet zijn overgenomen in het vigerende bestemmingsplan, kan voor het in afwijking met de bouwvergunning gebouwde gebouw geen vergunning verleend worden. Deze ommissie heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdiel middels de onderhavige herzieningen willen herstellen. Voor het gespiegeld gerealiseerde gebouw kan, en zal, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd zodat het gebouw gelegaliseerd kan worden.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels (+ bijlage), waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting (+ bijlagen), waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Huidige situatie Koestraat 24, 28, 30 en 32

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de activiteiten binnen het plangebied. Het plangebied wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Ook zijn de specifieke zaken met betrekking tot vertaling van de situatie naar de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdriel, gesitueerd ten noorden van Velddriel en betreft de bedrijfspercelen van de Koestraat 24, 28, 30 en 32. Het is wenselijk gebleken om de bedrijfsvoering van zowel de champignonkwekerij alsmede de timmerfabriek uit te breiden, ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie. De initiatiefnemer heeft derhalve het bedrijfsperceel heringericht en vergroot, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen.

Champignonkwekerijen

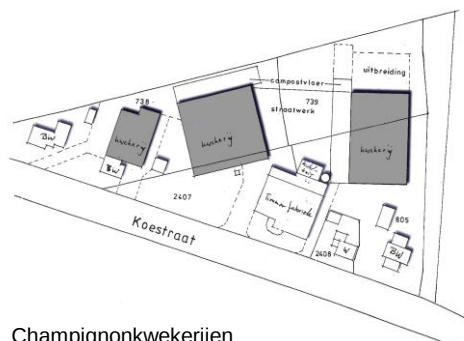
In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 2 champignonkwekerijen:

De champignonkwekerij aan de Koestraat 30 met een bedrijfsgebouw van 690 m² en een bedrijfsgebouw van ca. 1.660 m². Bij deze champignonkwekerij horen twee bedrijfswoningen (Koestraat 30 en Koestraat 32).

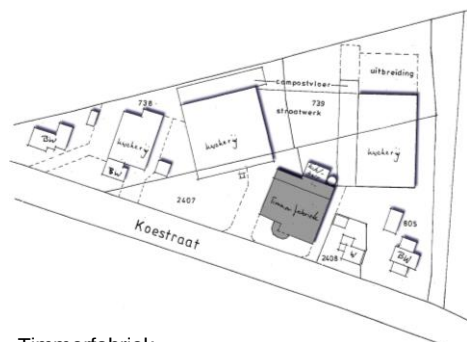
De andere champignonkwekerij bevindt zich achter de bedrijfswoning aan de Koestraat 24. De bedrijfsbebouwing van deze champignonkwekerij heeft een oppervlakte van ca. 1.480 m².

De bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap en zijn vormgegeven met intern van elkaar gescheiden kweekcellen. Als kapvorm is een zadeldak toegepast, waarbij de kaprichting is gesitueerd in de lengterichting van de bedrijfsbebouwing. De goothoogte bedraagt circa 6 meter met een nokhoogte van circa 11,5 meter. De drie bedrijfsgebouwen van de champignonkwekerijen zijn, vanwege de omvang en situering van het plangebied, vrijstaand en afwijkend van elkaar gepositioneerd en georiënteerd. Aansluitend hierop is een afwijkende materialisering toegepast voor de bedrijfsgebouwen. Hiervoor is gekozen om de schaal van de bedrijfsvoering (gevoelsmatig) te verkleinen en aan te laten sluiten op de schaal en omvang van de rondomliggende (agrarische) bedrijvigheid.

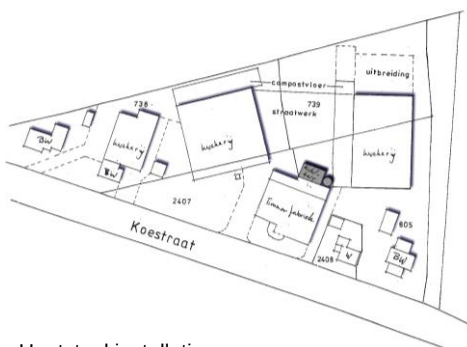
Het bedrijfsgebouw aan de oostzijde van het plangebied (Koestraat 24) is in afwijking van de verleende vergunning gebouwd. Dit gebouw is gespiegeld gerealiseerd omdat hiermee een betere bedrijfsvoering kan worden gevoerd.



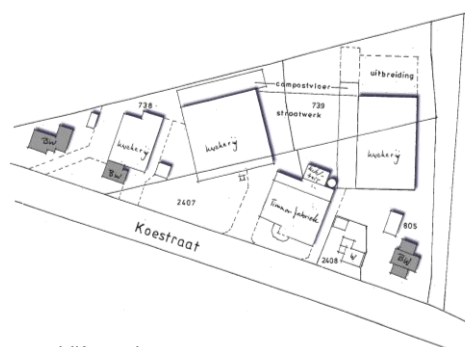
Champignonkwekerijen



Timmerfabriek



Houtstookinstallatie



Bedrijfswoningen

Timmerfabriek

De eerder vergunde timmerfabriek is aan de voor- en achterzijde van het bedrijfsgebouw uitgebreid, in combinatie met een (interne) renovatie. Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw is een showroom gerealiseerd waarin de geproduceerde kozijnen, ramen, deuren etc. geëxposeerd worden en een doorkijk wordt geboden naar de achterliggende werkplaats. Deze aanbouw aan de voorzijde is eerder vergund. Aan de noordzijde grenst de werkplaats aan de nieuw gerealiseerde spuitcabine en de houtstookinstallaties. De timmerfabriek, te samen met de spuitcabine 925 m² groot, bestaat uit één bouwlaag en is vormgegeven met twee zadeldaken, haaks gepositioneerd op de Koestraat. De goothoogte bedraagt circa 3,5 meter met een nokhoogte van circa 6,5 meter.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het al mogelijk om niet agrarische bedrijven uit te breiden. Deze uitbreiding zou zelfs 40% van de bestaande bebouwing kunnen omvatten (artikel 6.4.4 en 'Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel' en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'.)

De uitbreiding die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt betreft enkel de stookinstallaties. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is een oppervlakte van maximaal 725 m² toegestaan. Hierin is de oppervlakte van de showroom en de oppervlakte aan de achterzijde van het bedrijf, welke op 24 januari 2001 zijn vergund, niet meegenomen.

Deze oppervlakte bedraagt op grond van de bouwtekeningen 207 m². Deze vergunde oppervlakte is in 2006 abusievelijk niet meegenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is een oppervlakte van 945 m² toegestaan. De daadwerkelijke netto uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de vergunde situatie bedraagt daarom in totaal slechts 13 m².

Stookinstallaties

Ter ondersteuning en versterking van de voorgaande bedrijfsactiviteiten zijn stookinstallaties op het terrein aanwezig, bestaande uit een ketelhuis met twee houtkachels. De stookinstallaties zijn niet eerder vergund.

Er sprake is van hout gestookte verwarmingsinstallaties waarin gebruik wordt gemaakt van schoon rest/afvalhout vanuit de eigen timmerfabriek en indien nodig schoon hout van andere timmerfabrieken. De opgewekte warmte wordt gebruikt voor verwarming van de timmerfabriek en de champignonkwekerijen. De gebruikte verbrandingsinstallaties zijn milieuvriendelijk en bespaart aanzienlijk op het gebruik van aardgas dat normaal gebruikt wordt voor verwarmingsdoeleinden. De stookinstallaties zorgen dus voor een doelmatig gebruik van het vrijkomend afval dat leidt tot een aanzienlijke energiebesparing en daardoor weer tot een efficiënte bedrijfsvoering.

De stookinstallaties zijn gerealiseerd aan de achterzijde van de vernieuwde timmerfabriek en heeft daarbij een tweeledig doel.

Allereerst wordt de installatie voor verwarmingsdoeleinden ingezet voor de beide bedrijfsactiviteiten middels een houtverbrandingsinstallatie.

Ten tweede wordt voor verwarming en desinfectie met stoom binnen de champignonkwekerij voorzien in een lage druk stoominstallatie, die gebruik maakt van eenzelfde houtverbrandingsinstallatie voor schoon afvalhout. Ten behoeve van de lage druk stoominstallatie is een watersilo aan de oostzijde van het ketelhuis geplaatst.

De gehele installatie tezamen heeft een oppervlakte van circa 110 m² en bestaat uit één bouwlaag (4 meter) met een licht aflopend plat dak.

Het gebouw is vormgegeven met twee intern van elkaar gescheiden ruimtes: de ketelruimte, met houtstookinstallaties en een tweede ruimte waar zich de afzuiginstallatie bevindt.

Op deze ruimte staan twee afvoerpijpen die verhoogd moeten worden naar 15 m. In het geurverspreidingsonderzoek dat door Caubergh-Huygen in november 2011 is verricht (en dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd) is berekend dat bij een hoogte van 15 m geen geuroverlast optreedt voor omliggende woningen. In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is deze bouwhoogte mogelijk gemaakt voor de betreffende afvoerpijpen.

Het kan echter ook zo zijn dat in de toekomst door veranderde technieken de schoorstenen met een lagere hoogte hetzelfde effect kunnen behalen. Om die reden is een afwijking in het bestemmingsplan opgenomen voor een lagere hoogte.

Bedrijfswoningen

Binnen het plangebied zijn drie bedrijfswoningen aanwezig (Koestraat 24, 30 en 32). De drie bedrijfswoningen zijn allen in het verleden vergund. De woningen zijn gepositioneerd in dezelfde rooilijn als de overige bestaande (bedrijfs)woningen aan de noordzijde van de Koestraat. Met deze situering is het bebouwingslint aan de Koestraat in westelijke richting op een passende wijze versterkt en uitgebreid. De woningen hebben net als de overige vrijstaande woningen aan de Koestraat een hoogte van één laag met kap. Behalve met de situering is ook in ruimtelijk opzicht aangesloten op de directe omgeving.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening wordt na de zomer vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening, vastgesteld op 24 september 2014, is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Dit is voor onderhavig plan niet aan de orde.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie aan (bedrijfs)gebouwen en (bedrijfs)activiteiten. Voor vrijwel alle bestaande bebouwing en activiteiten is vergunning verleend. Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant dat een toevoeging aan het timmerbedrijf, de stookinstallaties met bijbehorende voorzieningen, zonder vergunning en in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd. Ook is de kwekerij op nummer 24 anders gerealiseerd dan vergund, te weten gespiegeld.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling om de bestaande vergunningen en de stookinstallaties ook in een bestemmingsplan te vatten. Er is dus slechts een beperkte uitbreiding van bedrijfsgebouwen en activiteiten aan de orde waarvan de behoefte aangetoond dient te worden. Rekening houdend met eerder vergunde m² bedrijfsbebouwing en de maximale binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan, betreft de uitbreiding slechts 13 m². Met deze uitbreiding zal geen extra verkeerstoename plaatsvinden omdat de stookinstallaties geen noemenswaardig extra verkeer zullen genereren. Hiermee past het plan in trede 5 van de ladder van duurzaam ruimtegebruik.

Het plangebied is voorts gesitueerd binnen grondwaterbeschermingsgebied.

In de Omgevingsverordening is hiertoe beleid opgenomen. Grondwaterbeschermingsgebieden worden begrensd door de zogenaamde 25-jaarszone. Er geldt een "stand still/step forward"-beginsel, wat betekent dat nieuwe bestemmingen met grotere grondwaterrisico's dan bestaande niet acceptabel zijn, en dat uitbreiding van bestaande activiteiten geen hoger risico mag opleveren. Er wordt gestreefd naar vermindering van risico's.

In de Omgevingsverordening is een lijst van inrichtingen opgenomen, waarvan de oprichting in een grondwaterbeschermingsgebied verboden is.

Hieronder vallen ook champignonkwekerijen, algemeen en met mestfermentatie. Nieuwvestiging is niet mogelijk, uitbreiding van een bestaand bedrijf wel.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij de bestaande, reeds vergunde, activiteiten, inclusief het bedrijfsgebouw dat gespiegeld is gerealiseerd, en de stookinstallaties vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Er is sprake van bestaande rechten, om deze reden is geen compensatie ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied nodig.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt.

De samenwerkende gemeenten in de Regio Rivierenland zijn van mening dat de uitbreidingsruimte voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid niet in verhouding staat tot de ruimte die nieuwe bedrijven wordt geboden in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en onvoldoende is voor een gezonde voortzetting van de bedrijfsvoering. Tot dit doel is het beleidskader 'hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld.

In het beleidskader wordt aan bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, die vanwege haar aard en karakter gebonden is aan het buitengebied, éénmalig toegestaan uit te breiden met maximaal 40% van het bebouwd oppervlak met maximaal 500 m². Hierbij dient het desbetreffende bedrijf aan te tonen dat uitbreiding noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering. De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zijn afhankelijk van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar zij gevestigd zijn. Het voorliggend initiatief is in het Streekplan Gelderland gesitueerd in het multifunctioneel gebied. Voor bedrijven met een omvang van boven de 500 m² wordt hierbij de mogelijkheid geboden om over de eerste 500 m² met maximaal 30% uit te breiden en over de resterende oppervlakte met nog eens 10%. Een dergelijke uitbreiding is echter alleen mogelijk wanneer een gemeente van mening is dat deze zich verdraagt met omliggende ruimtelijke en landschappelijke waarden en belangen.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied waaronder het voorliggend initiatief, die verder willen uitbreiden dan hierboven genoemd, moeten in principe verplaatst worden naar een intensiveringszone voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt.

Uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer de initiatiefnemer aan kan tonen 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);
- na expliciete goedkeuring door de provincie.

Middels de bovenstaande regeling is de ontwikkeling en ingebruikname van het planvoornemen realiseerbaar. In het onderhavig bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de gestelde voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Maasdriel 2020+

De gemeente Maasdriel heeft haar visie voor het komende decennia vertaald in de visie 'Maasdriel 2020+'. Het doel van de visie is richting te geven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. 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 gemeente Maasdriel wenst onder andere een agrarische gemeente te zijn met voldoende ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw. Hierbij is een verdere schaalvergroting en verbetering van de efficiënte, in vrijwel alle vormen van land- en tuinbouw, de huidige tendens. Binnen de gemeente moet derhalve ruimte worden vrij gemaakt voor moderne en duurzame bedrijven voor glastuinbouw en champignonenteelt ten behoeve van agrarische ondernemingen die momenteel verspreid zijn over de gemeente. De gemeente wil bestaande land- en tuinbouwbedrijven in staat stellen zich verder te ontwikkelen binnen Maasdriel.

Er zijn voornemens om de bestaande champignonkwekerijen uit te breiden, ten behoeve van een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering. Derhalve sluit het voorliggend initiatief aan op de doelstellingen uit de visie 'Maasdriel 2020+'.

3.3.2 Structuurvisie gemeente Maasdriel

Op 20 oktober 2011 heeft de raad de 'Structuurvisie gemeente Maasdriel' vastgesteld. De structuurvisie fungeert als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maasdriel.

De visie borduurt voort op de bestaande StructuurvisiePlus, maar vertaalt nadrukkelijk de gemeentelijke ambitie uit de Visie Maasdriel 2020+ door. Voor wat betreft de basis- en kernkwaliteiten, de karakteristieken en ontwikkelingsmogelijkheden van de elf kernen blijven de teksten uit de StructuurvisiePlus grotendeels van kracht.

Het planvoornemen is op de ruimtelijke cascokaart aangeduid als bestaande kern/lint. De bestaande kernen en linten in Maasdriel vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. De linten zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau en worden gekenmerkt door een variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter.

Uitgangspunt voor de bestaande kernen en linten is inbreiden voor uitbreiden.

Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel niet overal binnen de bestaande kernen en linten mogelijk, maar kunnen uitsluitend plaatsvinden op hiervoor geschikte locaties. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van de betreffende kern of het lint en de omgeving.

Binnen de gemeente wordt eveneens ruimte vrijgemaakt voor moderne en duurzame bedrijven voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De gemeente Maasdriel wil agrarische bedrijven de ruimte geven tussen de kernen en daarmee de kwaliteit van de woonomgeving én van de agrarische bedrijvigheid verhogen.

Dit bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter, waarmee wordt voorzien in een passende juridische en planologische regeling.

3.3.3 Toekomstige ontwikkelbehoefte van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt

De ZLTO afdeling Maasdriel heeft het initiatief genomen voor de totstandkoming van deze rapportage. Het doel hiervan is inzicht te krijgen in de ontwikkelingsbehoefte van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt binnen de gemeente Maasdriel.

Zowel de glastuinbouw als de paddenstoelenteelt zitten in een fase waarbij schaalvergroting noodzakelijk is om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen. De paddenstoelensector in de gemeente Maasdriel heeft een ontwikkelingsbehoefte van circa 65.400 m². De paddenstoelenbedrijven hebben de voorkeur uitgesproken om zich op de huidige locatie te ontwikkelen. Vanuit de gemeente Maasdriel wordt hierbij de mogelijkheid geboden om zich solitair te ontwikkelen tot 1,5 hectare. Indien een verdere schaalvergroting gewenst is, dient de bedrijfsvoering verplaatst te worden naar een intensiveringszone voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt.

De paddenstoelensector is echter geen voorstander van clustering. Het is teelt-technisch namelijk zeer moeilijk om paddenstoelenbedrijven te clusteren. Paddenstoelenbedrijven zijn zeer gevoelig voor infectiedruk van nabijgelegen bedrijven. De sporen worden door de wind zeer snel verspreid en de ziekten worden dan ook zeer snel overgedragen.

Een duurzame paddenstoelensector in de gemeente Maasdriel kan derhalve alleen bewerkstelligd worden als er meer ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden aan solitaire paddenstoelenbedrijven. Het voorliggend initiatief vormt hierbij een integraal onderdeel van de champignonkwekerij aan de Koestraat, te Velddriel en sluit hiermee aan op de bovenstaande doelstellingen.

3.3.4 Nota huisvesting arbeidsmigranten 2014

Op 5 februari 2014 is een conceptnota (Huisvesting arbeidsmigranten 2014) verschenen. Deze nota is op 13 maart 2014 vastgesteld. Doel van de nota is om het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten vast te leggen. In de nota worden algemene voorwaarden gesteld aan de huisvesting van arbeidsmigranten en aanvullende voorwaarden voor huisvesting in agrarische bedrijfsbebouwing.

Op basis van de geldende regels in het bestemmingsplan Buitengebied kan huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvinden middels de afwijkingsbevoegdheid voor niet agrarische nevenactiviteiten. Deze mogelijkheid wordt ook in de regels van onderhavig bestemmingsplan geboden. Bij de voorgenomen huisvesting van arbeidsmigranten zal getoetst worden aan de voorwaarden, die in de Nota huisvesting arbeidsmigranten zijn aangegeven.

3.4 Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande (deels vergunde) situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbinnen de uitbreiding en versterking van de bedrijfsvoering aan de Koestraat te Velddriel is bepaald. Het planvoornemen past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Ter plaatse van de planlocatie is in het kader van de BSB-operatie Maasdriel een Basisdocument Inventariserend Bodemonderzoek uitgevoerd. In dit document is op basis van een terreinbezoek en archiefonderzoek een aantal verdachte plaatsen op de onderzoekslocatie gedefinieerd. In het verleden hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. In april 2014 heeft door Verhoeven Milieutechniek een actualisering van dit bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeken, naar aanleiding van de benodigde bestemmingsplanwijziging, zijn uitgevoerd conform de NEN 5725:2009, NEN 5740:2009 en NEN 5707:2006 en NEN 5897:2005. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de (voormalige) bodembedreigende activiteiten I tot en met V en de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie aan de Koestraat 24, 28 en 30 te Velddriel onderzocht.

Voor de diverse (voormalige) activiteiten werden hypothesen gesteld van verdachte locaties met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese voor de mestplaten (I-A/I-B) aangenomen, aangezien in de grond en het grondwater lichte verontreinigingen met metalen en/of chloorfenolen zijn aangetoond.

De verdachte hypothese voor de bezinkput (II) wordt aanvaard, aangezien in de grond en in het grondwater lichte verontreinigingen met chloorfenolen zijn aangetoond. Voor de onderzochte metalen zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater uit de diverse peilbuizen zijn lichte verontreinigingen met barium aangetoond. In het gebied worden echter vaker licht tot sterk verhoogde gehalten voor barium aangetoond. Deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde gehalten en zijn niet te relateren aan de bedrijfsactiviteiten.

De verdachte hypothese voor de bestrijdingsmiddelenkast (III) wordt aanvaard, aangezien in de grond lichte verontreinigingen met chloorfenolen zijn aangetoond. Voor de onderzochte metalen en OCB zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

De verdachte hypothese voor timmerfabriek met spuitcabine en (voormalige) houtverbrandingsinstallaties (IV) wordt formeel gezien aanvaard, aangezien in de grond lichte verontreinigingen met diverse parameters zijn aangetoond. In het grondwater zijn, behoudens een lichte verontreiniging met barium, geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. In de teeltlaag zijn lichte verontreinigingen met DDE (som) en heptachloor aangetoond. Op basis hiervan, dient de voorgestelde verdachte hypothese te worden aanvaard. Aangezien in de grond en het grondwater ter plaatse van het overige gedeelte van het terrein lichte verontreinigingen met diverse parameters zijn aangetoond, dient de gestelde onverdachte hypothese te worden verworpen.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Visueel zijn op het maaiveld stukjes asbesthoudend materiaal (fractie > 16 mm) waargenomen. De aanwezigheid van deze stukjes heeft echter niet geleid tot een verontreiniging met asbest. Analytisch zijn in het mengmonster van de grond en in het mengmonster van het puin geen asbest in de fractie < 16 mm aangetoond.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Koestraat 24, 28, 30 en 32 te Velddriel in voldoende mate vastgesteld.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggend bestemmingsplan is echter met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï hoeft derhalve niet verricht te worden.

Industrielawaai

Voor de champignonkwekerij met timmerwerkplaats aan de Koestraat 30 is door DPA Cauberg-Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze rapportage d.d. 1 oktober 2014 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aan de hand van de aangereikte informatie, geluidmetingen bij de inrichting en bureau-ervaringscijfers is een akoestisch rekenmodel opgesteld voor de inrichting. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de representatieve bedrijfssituatie en de afwijkende bedrijfssituatie. Bij de inrichting is 1 tot 2 keer per week sprake van een afwijkende bedrijfssituatie. Tijdens de afwijkende bedrijfssituatie worden naast de representatieve activiteiten ook de cellen van de kwekerij op één dag leeggemaakt en gevuld. Het leegmaken en vullen gebeurt tijdens de dagperiode.

Met het akoestische rekenmodel is de geluidbijdrage van de inrichting op nabij gelegen woningen bepaald en getoetst volgens de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook heeft een beoordeling aan het Activiteitenbesluit plaats gevonden. Uit de resultaten blijkt het volgende:

Representatieve bedrijfssituatie

- Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) voldoet in de dag-, avond- en nachtperiode aan de VNG-richtwaarden voor een 'gemengd gebied' en aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) voldoet in de dag-, avond- en nachtperiode aan de VNG-richtwaarden voor een 'gemengd gebied' en aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Volgens de systematiek van de Circulaire Indirecte hinder is bij de onderzochte woningen geen sprake van indirecte hinder.

Afwijkende bedrijfssituatie

- Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau voldoet in de dagperiode aan de VNG-richtwaarden voor een 'gemengd gebied' en aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Volgens de systematiek van de Circulaire Indirecte hinder is bij de onderzochte woningen geen sprake van indirecte hinder.

Voorzien moet worden in een scherm met een lengte van 8 m en een hoogte van 2.2 m ten opzichte van het maaiveld van de bedrijfsbebouwing om ervoor te zorgen dat de geluidbelasting van het perceel Koestraat 26 binnen de normen blijft. In de regels bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is aangegeven dat het geluidscherm moet zijn gerealiseerd alvorens de champignonkwekerij op Koestraat 24 in gebruik wordt genomen. De locatie van het geluidscherm is op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangegeven.

Conclusie

De activiteiten met betrekking tot beide champignonkwekerijen (oostelijk en westelijk) waren reeds vergund. Doordat de kwekerij van Koestraat 24 in afwijking van de verleende vergunning (gespiegeld) is gebouwd, ontstaat er een afwijkende bedrijfssituatie waardoor een geluidscherm op de aangegeven locatie noodzakelijk is. Met dit geluidscherm kunnen alle activiteiten uitgeoefend worden. Voor het planvoornemen zijn geen akoestische belemmeringen aanwezig voor zowel wegverkeerslawaaï als industrielawaai.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Hiertoe behoren eveneens landbouwinrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.

Dit bestemmingsplan voorziet echter ook in de regeling van een reeds gerealiseerde houtstookinstallaties, waarvoor getoetst moet worden in hoeverre de uitstoot hiervan van invloed is op de luchtkwaliteit. De houtstookinstallatie bestaat uit een ketelhuis met twee houtkachels, die niet valt onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een geuronderzoek verricht. De rapportage, d.d. april 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Voor verwarmingsdoeleinden zal gebruik worden gemaakt van de stookinstallaties waarin schoon hout wordt verbrand. Bij de verbranding van hout kunnen geurstoffen vrijkomen welke met het af te voeren rookgas naar de buitenlucht kunnen worden geëmitteerd. Door SCM Group zijn tot dit doel stofmetingen uitgevoerd tijdens een proef. In het geurverspreidingsonderzoek is eveneens gebruik gemaakt van onderzoeksresultaten van een (referentie)onderzoek naar de emissie van geur bij houtverbranding en een verbrandingsinstallatie.

Voor de verspreidingsberekeningen is gebruik gemaakt van het Pluim-Plus model van TNO, versie 3.9. Met behulp van dit programma zijn de gemiddelde geurconcentraties op leefniveau berekend. Uit de rekenresultaten is geconcludeerd dat, uitgaande van een worst-case scenario ten aanzien van bedrijfsuren en houtverbruik, binnen de berekende geurcontouren geen omliggende woningen zijn gelegen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat ten oosten van het plangebied een bestrijdingsmiddelopslag is gesitueerd met een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 135 meter en een verantwoording van het groepsrisico tot 300 meter. Het initiatief is echter gesitueerd op circa 600 meter van deze bestrijdingsmiddelopslag. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet in het invloedsgebied van deze opslag ligt. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van overige leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De Koestraat maakt onderdeel uit van het buitengebied. Omdat er overwegend sprake is van agrarische bedrijven en andere bedrijvigheid is er sprake van een omgevingstype gemengd gebied.

De ontwikkeling in het plangebied zelf betreft het mogelijk maken van legalisatie van de afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijk verleende bouwvergunningen, waaronder het mogelijk maken van de uitbreiding van het timmerbedrijf met houtstookinstallaties.

Deze ontwikkeling dient derhalve geanalyseerd te worden op de invloed op de omgeving.

Voor de timmerfabriek (sbi-code 2008 = 162) geldt een grootste richtafstand van 50 m tot het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege geluid. Doordat de werkelijke afstand tussen het bedrijf en woning kleiner is, heeft een uitgebreid onderzoek naar mogelijke geur- en geluidoverlast plaatsgevonden. Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieursbureau BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting, d.d. 21 januari 2014. De rapportage is als bijlage opgenomen.

In paragraaf 4.2 zijn de conclusies en bevindingen hierover vermeld. Geconstateerd wordt dat er geen belemmeringen zijn vanwege geluid. Voorts maken de stookinstallaties onderdeel uit van de timmerfabriek.

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een geuronderzoek uitgevoerd ter bepaling van de optredende geurconcentraties in de omgeving. Dit is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Uit deze onderzoeken blijkt dat ondanks de kortere afstand geen sprake is van ontoelaatbare hinder voor omliggende woningen vanwege geur van de houtverbrandingsinstallatie.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

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

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Maasdriel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is, in samenwerking met de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierland, het waterplan Bomme-lerwaard opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoereend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Bommelerwaard gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

De locatie aan de Koestraat te Velddriel ligt op een maaiveldniveau van circa 2,90m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een poldervaaggrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit (rivier)klei. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt begrensd door een B-watgang, die zowel een waterbergende als afvoerende functie heeft. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door een C-watgang, die alleen een waterbergende functie heeft.

Door de initiatiefnemers is een watervergunning aangevraagd. Deze is op 23 oktober 2013 verleend door het Waterschap Rivierenland voor de aanwezige verharding op het perceel alsmede de plaatsing van een keermuur in de B-watgang aan de noordzijde van het plangebied. Compenserende waterberging vindt plaats door verbreding van de C-watgang aan de Koestraat. Deze C-watgang wordt opgewaardeerd naar een B-watgang.

Tot slot is in de regels van het onderhavig bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van 20% van de bestaande bedrijfsbebouwing opgenomen. Dit zal naar verwachting leiden tot een toename van het verhard oppervlak in het plangebied van 993 m². Er heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren en het Waterschap Rivierenland over te treffen maatregelen in het gebied.

Conclusie en aanbevelingen

Op 23 oktober 2013 is een watervergunning verleend door Waterschap Rivierenland, die uitgangspunt is voor verdere maatregelen in het plangebied.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het niet-verontreinigde hemelwater, afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen, wordt geloosd op de nabijgelegen B- en C-watgang.

Het verontreinigd hemelwater alsmede het vuilwater wordt opgevangen in een bezinkput, waarin de verontreiniging achterblijft en vervolgens wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een B- en C-watergang, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door CroonenBuro5 is in juli 2014 een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van deze quickscan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De conclusies van de quickscan flora en fauna zijn hieronder weergegeven.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied op de locatie aan de Koestraat te Velddriel is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkelingen. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000-gebied en gezien de geringe omvang van het voor het Natura 2000-gebied relevante element (stookinstallaties), worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' verwacht.

4.8.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3 - soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen bestemmingsplan herziening wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de BP herziening Koestraat 24, 28 & 30.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt, gezien de aard en omvang van het initiatief, geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.9 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door de gemeente is een archeologische beleidskaart vastgesteld op 18 april 2013. Hierin is het plangebied aangeduid als een gebied met een waarde archeologie 4. Voor ontwikkelingen met een omvang van meer dan 250 m², waarbij de bodem meer dan 30 centimeter beneden maaiveld geroerd wordt is archeologisch onderzoek aan de orde.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor een wijziging van het bestemmingsplan aan de Koestraat 24 - 30 te Velddriel. Dit onderzoek is uitgevoerd in maart 2014. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De rapportage laat zich als volgt samenvatten.

In het plangebied bevinden zich enkele woningen en bedrijfsgebouwen. Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de actuele situatie. Het terrein is voor de bouw opgehoogd. Er zijn geen kelders. De nieuwe gebouwen zijn onderheid. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003.

In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied. Uit kaarten en literatuur blijkt dat de top van de Pleistocene afzettingen tussen de 2 en 5 m onder maaiveld ligt. Mogelijk is sprake van een rivierduin in het plangebied. De Pleistocene afzettingen worden afgedekt door kleiafzettingen (komafzettingen). In en op de top van een rivierduin kunnen archeologische resten uit alle perioden sinds het Mesolithicum aanwezig zijn. In het naastgelegen AMK terrein zijn resten uit de Vroege IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen aangetroffen op een rivierduin. De kans is groot dat deze resten ook in het plangebied aanwezig zijn.

In het plangebied zijn dertien boringen geplaatst tot maximaal 645 cm diep. In het plangebied bevindt zich een natuurlijke bodem onder een ophooglaag van 50 tot 80 cm dik. De natuurlijke bodem bestaat uit een complex pakket oever, crevasse- en komafzettingen, op komafzettingen op veen op Pleistoceen zand.

In een dunne zandlaag in twee boorprofielen zijn aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen. Het betreffen brokken houtskool en een fragment aardewerk uit de IJzertijd – Romeinse tijd. De archeologische waarden liggen in verspoelde context tussen 210 en 255 cm – mv en zijn waarschijnlijk afkomstig van de nederzetting aan de overzijde van de Koestraat (AMK terrein 4.004). De vondsten wijzen niet op behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied.

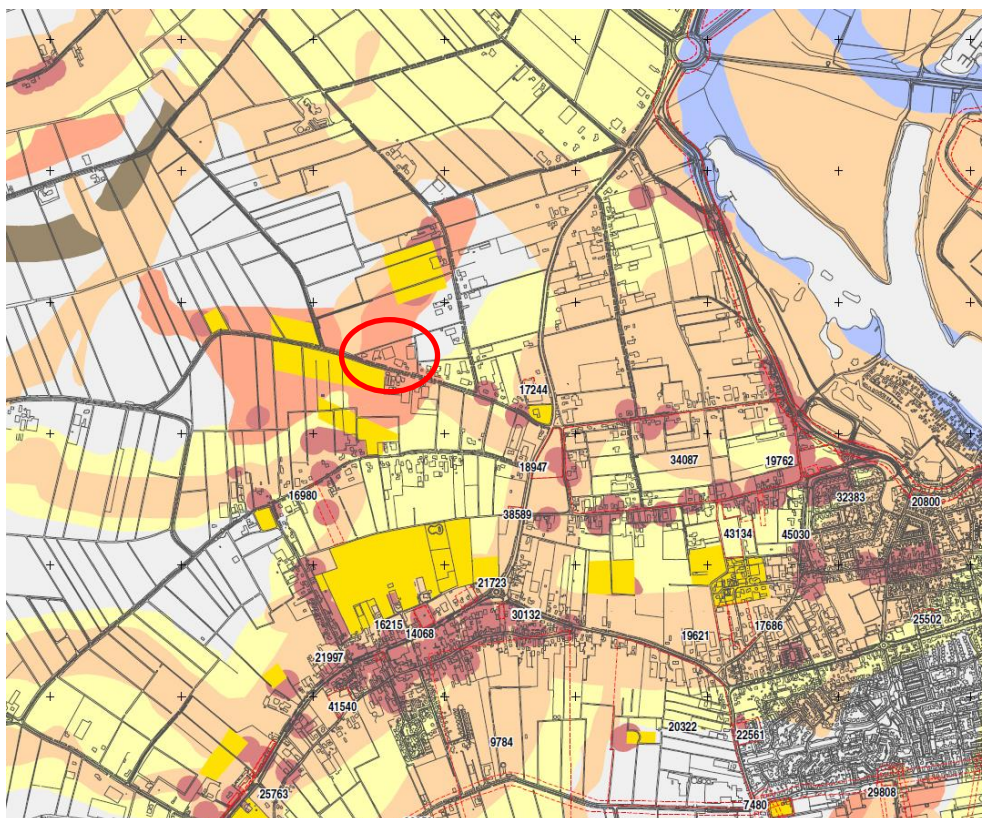
Behoudenswaardige archeologische resten ontbreken waarschijnlijk. Bureau voor Archeologie adviseert daarom in het nieuwe bestemmingplan geen dubbelbestemming archeologie op te nemen. De regioarcheoloog van de gemeente Maasdriel gaat hiermee echter niet akkoord, en stelt dat een aangepaste dubbelbestemming archeologie kan worden opgenomen waarbij toekomstige bodemingrepen vergunningplichtig zijn bij ingrepen groter dan 250m² vanaf een diepte van 60 cm onder het huidige maaiveld.

Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten aanwezig zijn op plaatsen en dieptes waar deze niet worden verwacht. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval op dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Maasdriel.

Conclusie

Voor het plangebied is een aangepaste dubbelbestemming archeologie opgenomen, waarbij toekomstige bodemingrepen vergunningplichtig zijn bij ingrepen groter dan 250 m² vanaf een diepte van 60 cm onder het huidige maaiveld.

De huidige, te legaliseren, situatie stuit niet op bezwaren vanuit archeologisch oogpunt.



Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied

4.10 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gesitueerd binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

In de Omgevingsverordening is hiertoe beleid opgenomen. Grondwaterbeschermingsgebieden worden begrensd door de zogenaamde 25-jaarszone. Er geldt een "stand still/step forward"-beginsel, wat betekent dat nieuwe bestemmingen met grotere grondwaterrisico's dan bestaande niet acceptabel zijn, en dat uitbreiding van bestaande activiteiten geen hoger risico mag opleveren. Er wordt gestreefd naar vermindering van risico's.

In de Omgevingsverordening is een lijst van inrichtingen opgenomen, waarvan de oprichting in een grondwaterbeschermingsgebied verboden is. Hieronder vallen ook champignonkwekerijen, algemeen en met mestfermentatie. Nieuwvestiging is niet mogelijk, uitbreiding van een bestaand bedrijf wel.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij de bestaande, reeds vergunde, activiteiten ook volgens het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Er is sprake van bestaande rechten, om deze reden is geen compensatie ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied nodig.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel Koestraat 24, 28, 30 en 32 te Velddriel. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012). Voor de regeling is aangesloten op de bestemmingsplannen 'Buitengebied, Binnendijs deel' en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

5.2 Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische (bedrijfsmatig) grondgebruik, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'speciek agrarisch - paddenstoelenteelt' een paddenstoelenteeltbedrijf is toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt exact dezelfde definitie gebruikt als in het vigerend bestemmingsplan.

De soorten die gekweekt mogen worden zijn en blijven hetzelfde. Er is in dit bestemmingsplan echter gekozen voor de term 'paddenstoel' in plaats van 'champignon' omdat dit de lading beter dekt.

Binnen deze bestemming is het mogelijk de voorzieningen behorende bij een champignonkwekerij te realiseren. Per bebouwingsvlak is één paddenstoelenteelt-bedrijf toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee grote bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen alsook bouwwerken, zoals de mestplaten, moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn de overige bouwregels opgenomen, zoals de maximale goot- en bouwhoogte. Ook zijn er bepalingen voor de drie bijbehorende bedrijfswoningen opgenomen. Deze zijn aangeduid op de verbeelding. Per aanduiding is één bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen, uitsluitend in de vorm van een timmerfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek'. Tevens is binnen deze bestemming de mogelijkheid opgenomen om paden, wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de bestemming is een afvalverwerkingsbedrijf uitgesloten.

Om aan de milieu-eisen te kunnen voldoen is tevens een voorwaarde opgenomen ten aanzien van de minimale hoogte van 15 meter voor de te realiseren schoorstenen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn de overige bouwregels opgenomen, zoals de maximale bouwhoogte en oppervlakte voor de gebouwen.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Het gehele plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en zijn door middel van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de grondwaterwinning. In de Algemene aanduidingsregels in Hoofdstuk 3 van de regels zijn nadere regels ten aanzien van dit gebied opgenomen.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rivierenland
- Vitens

Reactie Provincie Gelderland

De Provincie constateert dat de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers wordt gerealiseerd in overeenstemming met de beleidsnotitie van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en daarmee ook conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Ook geeft zij aan dat het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

In de Omgevingsverordening is een lijst van inrichtingen opgenomen, waarvan de oprichting in een grondwaterbeschermingsgebied verboden is. Hieronder vallen ook champignonkwekerijen, algemeen en met mestfermentatie. Nieuwvestiging is niet mogelijk, uitbreiding van een bestaand bedrijf wel.

De voorgenomen uitbreiding van de bestaande champignonkwekerij - binnen de bestaande bebouwingsgrens - is derhalve mogelijk. Er is sprake van bestaande rechten, om deze reden is geen compensatie ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied nodig.

Daarnaast geeft de provincie aan dat inmiddels zowel de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn vastgesteld. Zij vraagt deze informatie en de gemaakte opmerkingen te verwerken.

De door de provincie geadviseerde aanpassingen zijn doorgevoerd in de paragrafen 3.1.1. en 4.10 in deze toelichting.

Reactie Waterschap Rivierenland

Het Waterschap merkt op dat een watervergunning is verleend op 23 oktober 2013 en niet in september 2013, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan wordt beschreven. Compensatie aan water vindt plaats op basis van een toename aan verharding van 993 m² en niet ca. 760 m² zoals in de toelichting is aangegeven. Compensatie vindt plaats door het verbreden van een C-watergang langs de Koestraat. Deze watergang wordt opgewaardeerd naar een B-watergang.

Het Waterschap adviseert om het plan aan te passen aan de in de vergunning genoemde overwegingen over de hoeveelheden te compenseren water en de verandering van de status van de watergang van C naar B. Ook wordt dringend geadviseerd om de conclusie dat geen compensatie aan water hoeft plaats te vinden, uit het plan te verwijderen

De door het Waterschap geadviseerde aanpassingen zijn doorgevoerd in de waterparagraaf (paragraaf 4.7) in deze toelichting.

Reactie Vitens

De reactie van Vitens is gelijk aan de reactie van de Provincie Gelderland. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van deze reactie.

6.2.2 Ter visielegging en vaststelling

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32' met ingang van 20 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32' is een zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen 'Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32' zijn de aanpassingen opgenomen.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn ook opgenomen in voorgenoemde nota.

Op 4 juni 2015 is voorliggend bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel.

6.2.3 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30, 32' is op 4 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 25 mei 2016 uitspraak gedaan (kenmerk uitspraak: 201008514/1/M3201506081/1/R2). Naar aanleiding van het beroep dienen enkele onderdelen van het bestemmingsplan te worden gewijzigd of hersteld. De Afdeling heeft vastgesteld dat de raad, hoewel beoogd, "het huisvesten van tijdelijke werknemers" niet via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk heeft gemaakt. Het plan is in zoverre dan ook vastgesteld in strijd met de bij de voorbereiding van een plan vereiste zorgvuldigheid. De Afdeling heeft het college van de gemeente Maasdriel opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

6.2.4 Hernieuwde vaststelling september 2016 naar aanleiding van bestuurlijke lus

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht Raad van State is aan de regels van het bestemmingsplan is artikel 3.5.3 '*Huisvesten van tijdelijke werknemers*' toegevoegd. Hierin is opgenomen dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen om naast de agrarische bedrijfsvoering huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan tot een vloeroppervlak van maximaal 350 m² en ten hoogste 25% van het bebouwd oppervlak. Hierbij is als aanvullende eis opgenomen dat er moet worden voldaan aan alle uitgangspunten en voorwaarden die zijn opgenomen in de 'Nota Huisvesting arbeidsmigranten 2014' (vastgesteld door het college op 5 februari 2014).

Met het opnemen van de regeling omtrent het huisvesten van arbeidsmigranten is voldaan door de Afdeling vereiste wijziging in voorliggende bestemmingsplan.

Op 22 september 2016 is het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30, 32' opnieuw vastgesteld door de Raad van de gemeente Maasdriel.