

# GEMEENTE MAASDRIEL

**Ammerzoden, herziening 2014  
hoek Uilecotenweg - Hoge Heiligenweg**



Toelichting

# INHOUD

BLZ

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                           | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                                | 3         |
| 1.2. Ligging plangebied .....                       | 4         |
| 1.3. Leeswijzer .....                               | 4         |
| <b>2. PROJECTBESCHRIJVING .....</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1. Inleiding .....                                | 5         |
| 2.2. Bestaande situatie.....                        | 5         |
| 2.3. Beschrijving ontwikkeling .....                | 9         |
| 2.4. Beeldkwaliteitsplan.....                       | 14        |
| 2.5. Vigerend bestemmingsplan.....                  | 15        |
| <b>3. BELEIDSKADERS.....</b>                        | <b>17</b> |
| 3.1. Nationaal beleid.....                          | 17        |
| 3.2. Provinciaal beleid .....                       | 18        |
| 3.3. Regionaal beleid.....                          | 23        |
| 3.4. Gemeentelijk beleid.....                       | 24        |
| 3.5. Waterschapsbeleid.....                         | 27        |
| <b>4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN .....</b>     | <b>31</b> |
| 4.1. Flora en fauna .....                           | 31        |
| 4.2. Cultuurhistorie en archeologie .....           | 32        |
| 4.3. Waterhuishouding .....                         | 33        |
| 4.4. Bodem .....                                    | 35        |
| 4.5. Milieuzonering industrielawaai .....           | 38        |
| 4.6. Milieuzonering transportbedrijf en wonen ..... | 40        |
| 4.7. Geur.....                                      | 48        |
| 4.8. Spuitzone aardbeienteelt.....                  | 49        |
| 4.9. Wegverkeerslawaaai.....                        | 50        |
| 4.10. Luchtkwaliteit .....                          | 51        |
| 4.11. Externe veiligheid .....                      | 52        |
| 4.12. Kabels en leidingen .....                     | 53        |
| 4.13. MER-beoordeling.....                          | 53        |
| <b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>          | <b>55</b> |

## **6. JURIDISCHE REGELING..... 57**

- 6.1. Planopzet ..... 57
- 6.2. Opzet Regels..... 57
- 6.3. Bestemmingen ..... 59

## **7. INSPRAAK & OVERLEG ..... 63**

- 7.1. Inspraak..... 63
- 7.2. Overleg ..... 63
- 7.3. Zienswijzen..... 65

### **Bijlagen:**

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 3 Vleermuizenonderzoek
- Bijlage 4 Archeologie Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Asbestonderzoek type A
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 9 Onderzoek geur veehouderijen
- Bijlage 10 Inspraaknota

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het transportbedrijf J. Deckers Jr. bv uit Ammerzoden wil aansluitend op het bestaande bedrijf aan de Uilecotenweg 20 te Ammerzoden de groei van het bedrijf van de afgelopen jaren opvangen door middel van een uitbreiding. Daarnaast wordt door het huidige gebrek aan parkeerruimte voor de vrachtwagens op eigen terrein noodzakelijkerwijs (ook) her en der binnen de bebouwde kom geparkeerd. Dit leidt tot ongewenste situaties. In het plan wordt voorzien in parkeerruimte waarbij er ook een mogelijkheid is voor vrachtwagenparkeren door derden.

Initiatiefnemer wil het bedrijf uitbreiden in noordelijke richting op het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Hoge Heiligenweg 22 direct ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein. Hierbij worden de agrarische bedrijfsgebouwen op dat perceel gesloopt en blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning inclusief tuin behouden.

Voor de uitbreiding is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze uitbreiding bestaat uit een vergroting van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen aansluitend op de bestaande bebouwing. Verder is een belangrijk deel van de uitbreiding gereserveerd voor een groot rangeer- en parkeerterrein zodat de vrachtwagens makkelijk kunnen manoeuvreren. Het parkeerterrein biedt daarbij ten minste 10 plekken voor derden om vrachtwagens te parkeren om de overlast hiervan in het dorp te kunnen verminderen.

Aan de noordwestzijde van het plangebied komt daarnaast een nieuwe woning met erf. Langs de oost- en noordwestgrens is een groenstrook geprojecteerd met daarin een bestaande watergang.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van Ammerzoden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Hoge Heiligenweg, aan de oostzijde aan agrarisch gebied (aardbeienkassen, aardbeienvelden en een weiland) en aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijf en de bedrijfswoningen aan de Uilecotenweg.



## 1.3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 worden achtereenvolgens de bestaande situatie, de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, het beeldkwaliteitsplan en het geldende bestemmingsplan beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven;
- in hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit inspraak en overleg behandeld.

## 2. PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt het nieuwe plan beschreven waarbij achtereenvolgens wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan, de landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren. Daarna volgt een korte samenvatting van het beeldkwaliteitsplan, dat tevens als losse bijlage is opgenomen. Tenslotte wordt het geldende bestemmingsplan beschreven.

### 2.2. Bestaande situatie

#### *Landschap*

De dorpskern van Ammerzoden wordt aan 3 zijden door een oude Maasmeander omgeven. De meander vormt een relatief open gebied (weilanden) dat aan de randen is ingekaderd door oude bebouwingslinten en bossages. Aan de landschapszijde vormen de dichte lintbebouwing van de Wordragensestraat en de Heust, afgewisseld met bossages, de begrenzing van de Maasmeander. Aan de dorpszijde vormt het veel dunner bebouwde lint van de Hoge Heiligenweg de begrenzing. Aan de overzijde van de Hoge Heiligenweg ligt de open ruimte van de Maasmeander.

Het plangebied is gelegen tussen de Hoge Heiligenweg en de Uilecotenweg. Beide wegen zijn oude ontginningslinten waartussen een kleinschalig landschap gelegen is, gekenmerkt door een landelijke sfeer, waarbij agrarische bebouwing, erfbeplanting, weilanden, akkers en kassen elkaar afwisselen.

De Hoge Heiligenweg is een smalle weg met een landelijke uitstraling die ter plaatse van het plangebied aan beide zijden begeleid wordt door laanbeplanting. Vanaf de Hoge Heiligenweg zijn doorzichten mogelijk naar de ten zuiden gelegen Uilecotenweg en aan de noordzijde is er zicht op een open en onbebouwd landelijk gebied.

De Uilecotenweg is een belangrijke ontsluitingsweg, vanuit het noorden, het dorp Ammerzoden in en heeft een meer dorpse uitstraling. Aan de Uilecotenweg zijn enkele bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein dat is opgehangen aan de Industrieweg wordt via de Uilecotenweg ontsloten. De weg wordt begeleid door een enkelzijdige laanbeplanting aan de zuidzijde.



### Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gronden van Transportbedrijf J. Deckers Jr. bv aan de Uilecotenweg 18, de 2 bijbehorende bedrijfswoningen, de ten noorden daarvan gelegen gronden van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Hoge Heiligenweg en de gronden gereserveerd voor het oprichten van een woning op de hoek Uilecotenweg - Hoge Heiligenweg. Op de gronden van het voormalige agrarisch bedrijf is een bedrijfswoning gelegen en te saneren bedrijfsbebouwing. Het plangebied heeft aansluiting bij het bedrijventerrein dat grofweg ten zuiden van de Uilecotenweg ligt.

Schematisch ziet de bestaande situatie in en om het plangebied er als volgt uit:



Hieronder een impressie van het deel van het plangebied ten noorden van de bestaande loods van het transportbedrijf (waar de ontwikkelingen zullen plaatsvinden).



Foto 1. Noordoosthoek plangebied in noordelijke richting gezien.



Foto 2. Te slopen gebouwen in noordelijke richting gezien.



Foto 3. Centrum plangebied in westelijke richting gezien.



Foto 4. Centrum plangebied in zuidwestelijke richting gezien.



Foto 5. Noordwesthoek plangebied in noordwestelijke richting gezien.



Foto 6. Agrarische erf in oostelijke richting gezien.



Hieronder een impressie van het gebied ten noorden van het plangebied vanaf de kruising Uilecotenweg – Hoge Heiligenweg:



Onderstaand een impressie van de bestaande bedrijfswoning aan de zuidwestzijde van het plangebied:



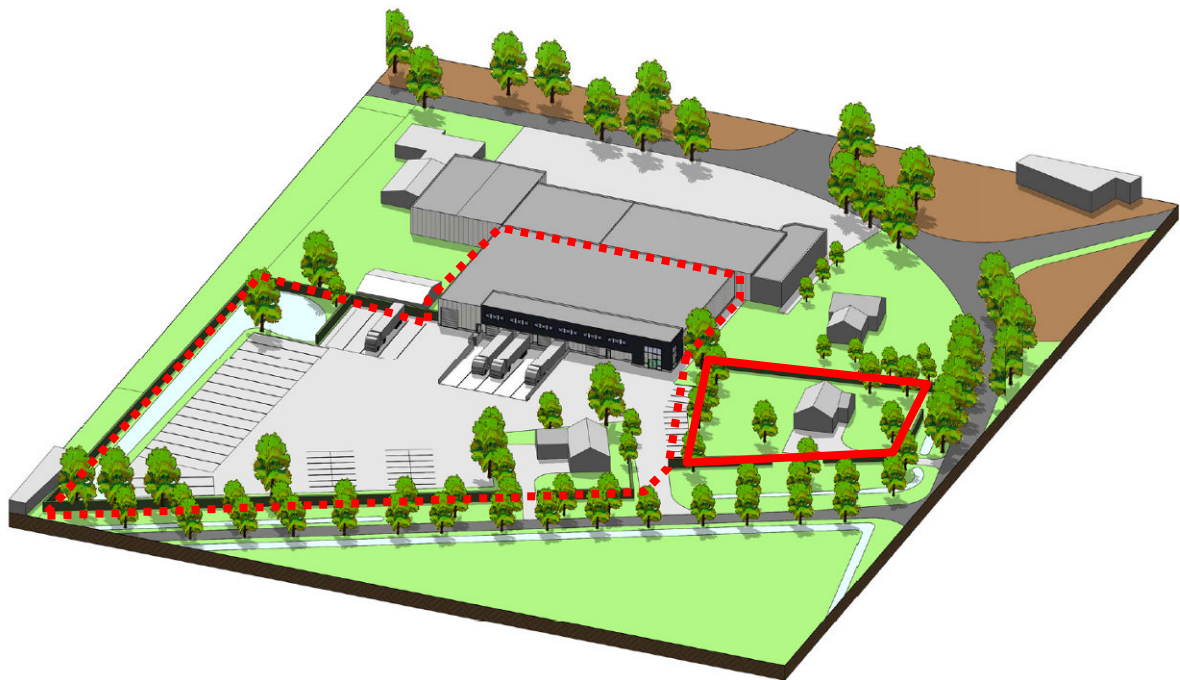
En tenslotte een impressie van de bestaande bedrijfswoning aan de zuidoostzijde en het agrarisch perceel direct ten oosten van het plangebied vanaf de Uilecotenweg:



## 2.3. Beschrijving ontwikkeling

### *Inrichtingsvoorstel*

Er is een plan opgesteld voor de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bouw van de nieuwe woning. Hieronder een impressie van de planopzet gezien vanuit noordelijke richting (Bron: Mathieu Gijbels Bedrijfs- en kantoorbouw, d.d. 20 maart 2013. Het betreft een indicatief beeld dat meer exact is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing opgesteld voor het hele plangebied (Pouderoyen Compagnons, nr. 022-210, d.d. 16 december 2011)):



Rode doorgetrokken lijn: nieuwe woning;  
Rode onderbroken lijn: nieuwe bedrijfsopzet.

De bestaande bedrijfshal krijgt een uitbreiding aan de achterzijde van circa 1.900 m<sup>2</sup>. Daarnaast worden aan deze zijde circa 32 parkeerplaatsen voor vrachtwagens aangelegd in combinatie met een flinke manoeuvreerruimte.

Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een nieuwe woning gebouwd, die de dorpsentree van Ammerzoden een passende schaal en korrel geeft. Deze woning onttrekt het transportbedrijf deels aan het zicht vanaf de weg. Hierdoor wordt de noordelijke entree van Ammerzoden tevens wat duidelijker geaccentueerd.

De 2 bestaande bedrijfswoningen aan de Uilecotenweg en de voormalige agrarische bedrijfswoning blijven onveranderd gehandhaafd als bedrijfswoningen.

#### *Landschappelijke inpassing*

Vanwege de uitbreiding van het transportbedrijf is er een landschappelijke inpassing opgesteld voor het hele plangebied (Pouderoyen Compagnons, nr. 022-210, d.d. 16 december 2011) en een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage).

De nieuwe ontwikkeling wordt in het omringende agrarische landschap ingevoegd. Met name aan de noordzijde waar het plangebied grenst aan de Hoge Heiligenweg zorgen een berm, sloot, hagen en een grasstrook voor een ontspannen beeld; deze scheppen afstand tussen het bedrijf en de Hoge Heiligenweg. Kleine boomgroepen aan de randen van het parkeerterrein en een haag aan de oostzijde ontnemen deels het directe zicht op de geparkeerde vrachtwagens.

Aan de voorzijde van het bedrijf wordt met enkele strategisch geplaatst groenelementen het straatbeeld versterkt. Aan de oostzijde wordt het groene kader gevormd door een wadi met daarnaast opgenomen een elzenhaag die tevens dient als afscherming voor spuitactiviteiten op het aangrenzende perceel. De haag vormt een overgang van het terrein naar de naastgelegen percelen en ontnemt deels het zicht op de vrachtwagens vanaf de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg.

Het parkeer- en manoeuvreerterrein wordt ontsloten vanaf de Hoge Heiligenweg. Om een goede doorstroming van vrachtwagens en het passeren van een personenauto mogelijk te maken wordt het bestaande profiel van deze weg verbreed naar 6,0 m vanaf de kruising tot aan de inrit. De inrit en het terrein worden uitgevoerd in een klinkerverharding. De parkeerplaatsen voor personenauto's en vrachtwagens worden individueel herkenbaar gemaakt in de bestrating, door middel van een belijning van witte straatstenen.

Waterberging vindt plaats in de wadi aan de noord- en oostzijde. Vanuit de wadi vindt, indien nodig, overstort plaats op de ten zuiden van de Hoge Heiligenweg gelegen watergang. Deze watert af via een duiker op de noordelijke bermsloot.

Hierna is een impressie opgenomen van de landschappelijke inpassing (Bron: Pouderoyen Compagnons; betreft een indicatie van de inrichting, zie ook beeldkwaliteitsplan dat als losse bijlage bij de toelichting is gevoegd). Enige aanpassing hierin is dat aan de oostzijde een gesloten haag van elzen wordt gerealiseerd in plaats van gestrooide beplanting. Dit ter versterking van de afschermende werking, zoals is bepaald na inspraak door de eigenaar van het buurperceel.





### *Nieuwe woning Uilecotenweg*

De woning wordt opgenomen in het lint aan de Uilecotenweg en wordt vanaf de Uilecotenweg ontsloten. De woning staat evenwijdig aan de Uilecotenweg en wordt ruim op het kavel gepositioneerd. De oriëntatie van de woning is tweezijdig, primair op de Uilecotenweg en tevens (secundair) op de Hoge Heiligenweg. De woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak, en eventuele bijgebouwen worden plat afgedekt. In aansluiting op de landelijke bebouwing in de omgeving wordt de woning uitgevoerd in donker bruinrode baksteen en het dak met keramische pannen in donker grijs/ antraciet kleurstelling. Een eventueel (losstaand) bijgebouw krijgt een uitstraling die past bij het woonhuis.

De erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van begroeiing (hagen, ondersteund door opgaande beplanting).

#### *Bestaande bedrijfswoning Hoge Heiligenweg*

De bestaande woning van het voormalige agrarische bedrijf wordt ruimtelijk goed ingepast en toont zich als woonhuis met een goed verzorgde tuin op een wijze die passend is in de omgeving. De woning wordt daarom ontworpen als een geheel zelfstandige functionerend kavel zonder ruimtelijke relatie tot het achterliggend bedrijf. De woning krijgt een ruim groen perceel. De bestaande bomen aan de zuidwestzijde van de woning blijven waar mogelijk behouden en worden aangevuld met enkele nieuwe bomen. De bomen geleden (samen met de woning) de grote open ruimte van het parkeer- en manoeuvreerterrein en verzachten het beeld vanaf de Uilecotenweg en Hoge Heiligenweg op de bedrijfsbebouwing.

#### *Nieuwe bedrijfsbebouwing*

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt aan de achterzijde, in het verlengde van de bestaande bedrijfshal gesitueerd. De overgang van bestaande bouw naar nieuwe bebouwing oogt natuurlijk doordat de bouwhoogte en breedte van de bedrijfshal niet hoger en breder is dan die van de bestaande hal. Aan de zijde van de Hoge Heiligenweg is een terughoudende/ gedekte kleurstelling gewenst (zie beeldkwaliteitsplan).

#### *Verkeer*

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van ervaringscijfers van het bedrijf.

Het bedrijf heeft in de toekomst een beoogde ontwikkeling van 30 vrachtwagens. Hiervan komen 7 vrachtwagens zelden bij het bedrijf. Daarnaast zijn er 19 vrachtwagens die in het weekend terugkeren. Uiteindelijk zijn er maar 4 vrachtwagens die dagelijks op het bedrijf komen. De vrachtwagens tanken 1 keer per week bij het tankeiland aan de Uilecotenweg.

Alle 10 externe vrachtwagens zullen de hele week op pad zijn en ook deze komen alleen in het weekend terug. Van de vrachtwagenchauffeurs komt 50 % met de auto. Daarnaast zijn er 7 personeelsleden op de vestiging, deze komen ook voor de helft met de auto. Er wordt 6 dagen in de week gewerkt en een 7 dagen week is geen uitzondering. Daarom is aangehouden dat elke weekdag een werkdag is. Er wordt aangenomen dat dagelijks 3 keer bezoek komt met een auto of een busje.



Dit is vertaald naar de volgende tabel met betrekking tot verkeersgeneratie:

| Aanwezigheid            | Vrachtwagens | vrachtwagenbewegingen |        |             |  | personenautobewegingen |        |             |
|-------------------------|--------------|-----------------------|--------|-------------|--|------------------------|--------|-------------|
|                         |              | Per week              | Totaal | Per weekdag |  | Per week               | Totaal | Per weekdag |
| Zelden                  | 7            | 1                     | 7,0    | 1,0         |  | 0,5                    | 3,5    | 0,5         |
| Wekelijks               | 19           | 2                     | 38,0   | 5,4         |  | 1                      | 19,0   | 2,7         |
| Dagelijks               | 4            | 12                    | 48,0   | 6,9         |  | 6                      | 24,0   | 3,4         |
| Wekelijks tanken intern | 30           | 2                     | 60,0   | 8,6         |  |                        |        |             |
| Wekelijks tanken extern | 10           | 2                     | 20,0   | 2,9         |  | 1                      | 10,0   | 1,4         |
|                         |              |                       |        |             |  |                        |        |             |
| Personeel*              |              |                       |        |             |  | 6                      | 1,0    | 6,0         |
| Bezoek                  |              |                       |        |             |  | 3                      | 2,0    | 6,0         |
|                         |              |                       |        |             |  |                        |        |             |
| <b>Totaal</b>           |              |                       |        | <b>24,7</b> |  |                        |        | <b>20,1</b> |

*\*Van het personeel komt 50 % met de fiets*

Geconcludeerd kan worden dat er gemiddeld dagelijks circa 25 vrachtwagenbewegingen en circa 20 personenautobewegingen zijn.

De initiatiefnemer geeft aan dat het bedrijf dusdanig floreert dat het bedrijf in de loop van de tijd uit zijn jasje is gegroeid. Dit is gepaard gegaan met een toename van het vrachtverkeer, dat zich momenteel door de bebouwde kom begeeft om aan de Uilecotenweg toegang tot het bedrijf te kunnen krijgen. Daarnaast worden door het huidige gebrek aan parkeerruimte voor de trucks op eigen terrein deze noodzakelijkerwijs her en der (ook) binnen de bebouwde kom geparkeerd. Dit leidt tot irritaties en overlast.

Door de voorgenomen uitbreiding wordt het mogelijk om de vrachtwagens op eigen erf te parkeren en zal er een significante afname zijn van de hinder binnen de bebouwde kom. Daarnaast wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een nieuwe verkeersstructuur rondom Hedel en Ammerzoden. Het verkeer van het bedrijventerrein Uilecoten zal in de toekomst via de Uilecotenweg naar het noorden rijden en via de Achterdijk om Ammerzoden en Hedel heen rijden, om zo op de autosnelweg A2 uit te komen. Het vrachtverkeer zal dan niet meer via de kernen van Ammerzoden en Hedel rijden, waardoor de verkeershinder in de bebouwde kom flink zal afnemen.

#### *Parkeren*

In het plangebied worden 30 vrachtwagens van het eigen bedrijf en 10 vrachtwagens van derden gestald. Ten behoeve hiervan worden 40 parkeerplaatsen voor vrachtwagens aangelegd.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor personenauto's is aan de hand van CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 3<sup>e</sup> gewijzigde druk, d.d. september 2008 bepaald. De volgende uitgangspunten dienen als basis voor de berekening van de parkeerbehoefte:

- De gemeente Maasdriel is een niet stedelijke gemeente;
- Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom';
- Het betreft hier een arbeidsextensief en een bezoekersextensief bedrijf. Per 100 m<sup>2</sup> bvo aan loods zijn er 0,85 parkeerplaatsen nodig. Per 100 m<sup>2</sup> bvo aan kantoor zijn 2,1 parkeerplaatsen nodig. Er is hierbij uitgegaan van de gemiddelden van de aangegeven bandbreedtes.

Daarnaast is er in aanvulling op de CROW-normen per 3 chauffeurs nog 1 parkeerplaats nodig voor personenauto's. Voor 40 chauffeurs is dat 13,33 parkeerplaatsen.

|                                                      | <i>Oppervlakte bebouwing<br/>(m<sup>2</sup> bvo)</i> | <i>Parkeernorm (pp/ 100<br/>m<sup>2</sup> bvo)</i> | <i>Parkeerbehoefte<br/>(pp)</i> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Loods                                                | 2.900                                                | 0,85                                               | 24,65                           |
| Kantoor                                              | 330                                                  | 2,1                                                | 6,93                            |
| Per 3 chauffeurs 1 parkeerplaats voor personenauto's |                                                      |                                                    | 13,33                           |
| <b>Totaal</b>                                        |                                                      |                                                    | <b>44,9</b>                     |

Aan de hand van de berekening zijn circa 45 parkeerplaatsen voor personenauto's nodig op het terrein. Het parkeren van personenauto's en vrachtwagens dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Op het terrein worden 47 parkeerplaatsen voor personenauto's gerealiseerd zodat aan de parkeerbehoefte voldaan wordt.

## 2.4. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (zie aparte bijlage) geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing, te weten een bedrijfshal, annex kantoor aan de Hoge Heiligenweg en een burgerwoning aan de Uilecotenweg. In de vorige paragraaf is reeds een meer uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan opgenomen. De daaruit voortkomende meest relevante beeldkwaliteitsaspecten luiden als volgt:

- aansluiten bij de geldende stedenbouwkundige structuur en architectonische waarden;
- relatie zoeken met de bestaande bedrijfsgebouwen van Jan Deckers bv;
- aansluiten bij het dorpse karakter van het bebouwingslint langs de Uilecotenweg;
- respecteren van de landelijke karakteristiek van de Hoge Heiligenweg;
- de architectuur dient aan te sluiten, of geïnspireerd te zijn op de gebiedseigen waarden;

- vernieuwende en tot de verbeelding sprekende, eigentijdse bouwvormen en of elementen zijn mogelijk, mits van hoog architectonisch gehalte;
- verzorgde terreininrichting, die aansluit bij de dorpse en landelijke karakteristiek.

## 2.5. Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Ammerzoden' dat de gemeenteraad van Maasdriel op 1 maart 2012 heeft vastgesteld.

Het noordoostelijke deel van het plangebied, waar de uitbreiding van het transportbedrijf is geprojecteerd, heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 4)' en het noordwestelijke deel van het plangebied, waar de nieuwe woning is geprojecteerd, heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en cultuurhistorische waarden (artikel 5)'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om een bedrijf te vestigen of een nieuwe woning op te richten. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft en houdt de bestemming 'Bedrijf (artikel 6)'.

Volgens de regels zijn bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 toegestaan of op het betreffende bouwperceel bestaande bedrijven in categorie 3 als genoemd in de Staat van Inrichtingen of daarmee vergelijkbaar, dat wil zeggen welke aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van dit plan. Het reeds jaren op deze locatie gevestigde transportbedrijf valt binnen milieucategorie 3. Inmiddels is door de Raad van State uitgesproken dat op het perceel ook bij recht een categorie 3 bedrijf gevestigd mag zijn en dat dit ook als zodanig bestemd dient te worden.

Het hele plangebied heeft daarnaast de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied'. Binnen deze aanduiding is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.

Om de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf en de realisatie van de woning mogelijk te maken moet voor de gronden in het plangebied het geldende bestemmingsplan worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).





### 3. BELEIDSKADERS

#### 3.1. Nationaal beleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost ('inbreiding') worden 2 van de 3 treden doorlopen.

*Trede 1: is er een regionale behoefte?*

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. De regionale behoefte is nader onderbouwd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) van de regio Rivierenland (zie paragraaf 3.3). Aanvullend kan worden opgemerkt dat er een behoefte is om het bestaande vrachtwagenpark van onderhavig bedrijf en van derden, dat nu deels in de woonkern wordt geparkeerd door ruimtegebrek, te accommoderen op eigen terrein.

Wat de nieuwe vrijstaande burgerwoning betreft kan gesteld worden dat de woning past binnen het geldende Kwalitatief Woonprogramma (KWP3: looptijd 2010 - 2019) en het daarin opgenomen regiototaal voor de gemeente Maasdriel. Hiermee is de regionale behoefte aangetoond.

*Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*

Het deel van het plangebied waar de uitbreiding van het transportbedrijf en de nieuwe woning zijn geprojecteerd maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en ligt direct aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein. Bovendien wordt aan de rand van de kern Ammerzoden een agrarisch bedrijf beëindigd, zodat de bijbehorende geuroverlast verdwijnt.

Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2. Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelde het college van Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Voorliggende locatie ligt in "Rivierenland". Dit wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners streven in de regio naar:

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten: logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en vitaal platteland. Het eerste speerpunt is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

### *Logistiek*

- centrale ligging van de regio benutten;
- ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking logistieke sector, ook in relatie tot PlanMER: Locatie-afweging logistiek [Rivierenland](#).

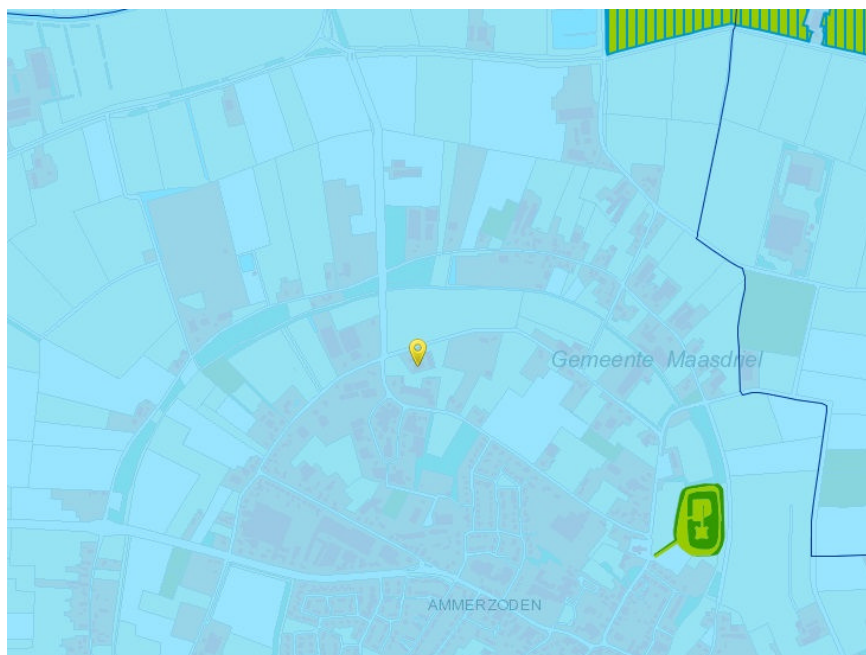
De centrale ligging van de regio Rivierenland wordt door veel bedrijven erkend. Rivierenland wordt gezien als een belangrijke locatie voor huisvesten van logistiek en distributie. Dit is ook te zien aan het grote aantal logistieke bedrijven dat zich hier vestigt en zich hier reeds heeft gevestigd. Hier liggen voor de regio belangrijke kansen en economisch potentieel, ook in nauwe samenhang met de sterke agrobusiness.

De ambitie van de regio is het verder verbeteren van het ondernemersklimaat voor logistieke en logistiek gerelateerde bedrijvigheid in Rivierenland. De doelstellingen zijn:

- Een aanbod van bedrijventerreinen waar de bedrijvigheid zich kan vestigen. De terreinen moeten voldoen aan de eisen van het bedrijfsleven (multimodaliteit, terminalcapaciteit, de kwaliteit van de bedrijventerreinen en andere vestigingsfactoren);
- Een kwalitatief hoogwaardig en hypermodern logistiek voorzieningenniveau met betrokkenheid van logistieke dienstverleners, transporteurs, havenbedrijf, overige dienstverleners zoals accountants, banken, logistiek vastgoed ontwikkelaars, en het gevestigde bedrijfsleven, in de ruimste zin (innovatie, kennisontwikkeling, duurzaamheid, opleiding, clustering);
- Een goede bekendheid van de Logistieke Hotspot Rivierenland (marketing, promotie, acquisitie)

### *Ruimtelijke kwaliteit in Rivierenland*

Voor voorliggende locatie gelden er geen specifieke ruimtelijke criteria.



### *De Gelderse ladder duurzame verstedelijking*

Uitgangspunt van het beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt maar een overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Gevestigde bedrijven zijn gebaat bij een locatie met een goede bereikbaarheid en een goed perspectief tot bedrijfsontwikkeling. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking is uitgangspunt van het provinciale beleid, waarbij aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

De Ladder duurzame verstedelijking<sup>1</sup> is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De Omgevingsvisie gaat in op de Gelderse ladder, maar daarin is geen inhoudelijk verschil gemaakt met de ladder uit het Bro. Derhalve zijn hiervoor geen specifieke regels in de Omgevingsverordening opgenomen.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Deze contouren hebben na de vaststelling van de Omgevingsvisie geen officiële provinciale status meer. Dit betekent dat sommige plannen die eerst binnen de woningbouwcontour of zoekzones lagen nu van provinciaal belang worden.

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein.

#### Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. In de hierna opgenomen paragraaf Omgevingsverordening Gelderland wordt ingegaan welke regels er voor voorliggende locatie en ontwikkeling gelden.

Op grond van de Verordening gelden enkele aanduidingen in relatie tot tijdelijke verboden voor glastuinbouw en het verwevingsgebied. Deze bepalingen zijn niet van invloed op voorliggende ontwikkeling.

#### *Wonen*

In artikel 2.2.1 is opgenomen dat nieuwe woonlocaties in een bestemmingsplan en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 1 extra burgerwoning mogelijk gemaakt in het weiland aan de noordwestzijde van het plangebied. Zoals al eerder aangegeven past deze woning binnen het geldende KWP3 (dat loopt van 2010 - 2019) en het daarin opgenomen regiototaal.

---

<sup>1</sup> Voorloper van de Ladder duurzame verstedelijking is de SER-ladder (een initiatief van de Sociaal Economische Raad). Deze ladder betekent hoofdzakelijk dat eerst wordt onderzocht in hoeverre er door inbreiding en toepassen van herstructurering ruimte kan worden gewonnen op bestaande bedrijventerreinen voordat toestemming wordt gegeven voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.



### *Bedrijventerreinen*

Het transportbedrijf is gevestigd op een lokaal bedrijventerrein. Hiervoor zijn regels opgenomen voor nieuwe bedrijventerreinen omtrent de maximale kavelgrootte. In artikel 2.3.24 is opgenomen dat in bestemmingsplannen binnen nieuwe lokale bedrijventerreinen een maximale kavelgrootte toegestaan is van 0,5 ha.

Er kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

Voor het transportbedrijf is een grotere kavelgrootte noodzakelijk.

Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

- Om de parkeeroverlast van vrachtwagens in de kern Ammerzoden te verminderen moet het aantal stallingsplaatsen voor vrachtwagens binnen de kern Ammerzoden substantieel vergroot worden. Alleen een alternatief binnen Ammerzoden kan het knelpunt van verspreid geparkeerde vrachtwagens oplossen. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijf voorziet in de benodigde ruimte hiervoor. De activiteiten van het bedrijf zullen in omvang gelijk blijven, maar er wordt voorzien in ruimtebehoefte die nu verspreid in de openbare ruimte van de kern wordt benut. Ook wordt ruimte geboden aan derden om maximaal 10 vrachtwagens te stallen. Dit wordt vastgelegd in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (zie exploitatieparagraaf);
- Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om het bedrijf te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein. Hiertoe is een uitvoerige financiële onderbouwing opgesteld door de accountant van het initiatiefnemende bedrijf. Dit is voldoende bevonden en daarom heeft de gemeente besloten (brief 20-7-10) om onder voorwaarden medewerking te verlenen;
- Er kan door deze uitbreiding een bestaand agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) in de kernrand worden gesaneerd;
- Het bestaande transportbedrijf is ruimtelijk en milieukundig passend op de locatie en verplaatsing naar elders zou betekenen dat op de locatie weer een nieuw bedrijf gevestigd zou moeten worden en dat voornoemd agrarisch bedrijf niet wordt beëindigd. Per saldo leidt dit niet tot een meerwaarde, vanwege de reeds aanwezige en nog te optimaliseren goede milieukundige en ruimtelijke inpassing van het bestaande bedrijf;

- Het plangebied ligt op een relatief goed ontsloten locatie aan de rand van Ammerzoden. De ontsluiting van het transportbedrijf richting de rijksweg A2 kan na uitbreiding van het bedrijf (vanwege de verbreding van de Achterdijk) voortaan grotendeels vanaf de Hoge Heiligenweg in noordelijke richting over de Uilecotenweg plaatsvinden. Het aandeel vrachtverkeer over de Uilecotenweg in zuidelijke richting, dwars door de kern van Ammerzoden, neemt substantieel af. Om deze verbeterde verkeersontsluiting via de hoofdstructuur naar de noordzijde van het bedrijf mogelijk te maken, is de uitbreiding noodzakelijk (dit tevens ter ontlasting van de ontsluiting via de woonkern aan de zuidzijde).

### 3.3. Regionaal beleid

#### *Regionaal Programma Bedrijventerreinen*

De gemeente Maasdriel heeft samen met de andere gemeenten binnen de regio Rivierenland in 2009 het Economisch Programmerings- en Ontwikkeldocument (EPO) vastgesteld. Met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) geven de gemeenten binnen de Regio Rivierenland actief uitvoering aan het verzoek van de provincie Gelderland om te komen tot een nadere uitwerking van het EPO en het actieprogramma Welvarend Rivierenland. De gemeenteraad van Maasdriel heeft dit RPB op 26 januari 2012 vastgesteld.

De gemeenten in de Regio Rivierenland hebben in dit RPB afgesproken om:

- Alle plannen zoals opgenomen in tabel 1 van het RPB te faseren;
- De uitgifte en alle zachte plannen 2 jaarlijks te monitoren en deze – indien nodig en mogelijk – bij te stellen;
- Plannen voor 2020 niet uit te voeren of in omvang terug te brengen indien hieraan geen behoefte blijkt;
- Geen nieuwe plannen te ontwikkelen vanaf peildatum 26 september 2011, tenzij hier incidenteel behoefte aan is. Besluitvorming hierover gebeurt in regionaal verband.

Regio Rivierenland en provincie Gelderland hanteren qua status het volgende stoplichtenmodel:

- Groen: uitgeefbaar aanbod wordt verder uitgegeven. Planvorming, grondverwerving en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein worden voortgezet. Maar alleen als de marktvraag voldoende en aantoonbaar in beeld is.
- Oranje: Oranje plannen staan (voor 2 jaar) on hold. Elke 2 jaar wordt geëvalueerd of er plannen van oranje naar groen kunnen, van oranje naar rood moeten of andersom;

- Rood: rode plannen zijn geschrapt of komen pas na 2020 in beeld. Ook hiervoor geldt dat er voldoende aantoonbare marktvraag moet zijn.

Voor de kern Ammerzoden in de gemeente Maasdriel zijn geen bedrijventerreinen in ontwikkeling, die zijn opgenomen in het RPB.

De gemeente acht de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de beleidsdoelen van het RPB omdat:

- het de uitbreiding van een al bestaand bedrijf is op de gronden direct aangrenzend aan het eigen bedrijf,
- het bestaande bedrijf is gelegen op een bestaand bedrijventerrein,
- de leefbaarheid van de kern Ammerzoden verbeterd doordat de vrachtwagens op eigen terrein geparkeerd kunnen worden,
- de leefbaarheid daarnaast verbeterd doordat een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd.
- het bedrijf in zijn bedrijfsvoering belemmerd zou worden als geen uitbreidingsruimte geboden wordt,
- Verplaatsing van het transportbedrijf financieel niet haalbaar is.

### 3.4. 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.

Om de gewenste leefbaarheid in de 11 kernen te borgen, is het noodzakelijk dat Maasdriel groeit richting 26.000 inwoners in 2020, om in de jaren daarna door te groeien tot 29.000 inwoners. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is te bouwen voor in elk geval de behoeften van de eigen bevolking, met daarbinnen specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en jongeren en de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals het creëren van werklandschappen en het bouwen in eigen beheer.

### *Mobiliteitsplan*

De gemeente Maasdriel heeft het Mobiliteitsplan vastgesteld (Via, d.d. 6 maart 2009, Verkeer op de juiste plaats, visie, deelplannen en uitvoeringsprogramma). In dit plan is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het verkeer in de gemeente in goede banen te leiden. Een goede bereikbaarheid, verbeteringen van de verkeersveiligheid en goede voorzieningen voor het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers staan daarbij centraal. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt het effect van het verkeer uitdrukkelijk meegenomen. Een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeers- en parkeersituatie. Voorwaarde hierbij is dat de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op bestaande routes acceptabel blijft.

In het verkeerscirculatieplan, dat een onderdeel vormt van het mobiliteitsplan, is een aantal nieuwe ontsluitingsroutes opgenomen. Deze zijn van doorslaggevend belang voor het functioneren van de verkeerscirculatie en daarmee voor het creëren van aantrekkelijke woongebieden in de kernen. Voor het plangebied is vooral het opwaarderen van de route Achterdijk – Oude Rijksweg, ter ontlasting van de kernen Hedel en Ammerzoden van belang, aangezien de vrachtwagens van het transportbedrijf van deze route gebruik maken als verbinding naar de A2.

### *Structuurvisie en plan-MER Maasdriel*

Op 20 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel de 'Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel vastgesteld. Deze structuurvisie is de actualisering van de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2014 en is daarnaast de ruimtelijke vertaling van de 'Visie Maasdriel 2020+.

De structuurvisie is een kaderstellend plan, dat duidelijkheid geeft over de plannen en beleidsstukken, die voor de gemeente Maasdriel van belang zijn. Het uiteindelijke ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel wordt de komende jaren ingevuld door het uitvoeren en uitwerken van tientallen projecten. Hierbij gaat het om woningbouw (in alle segmenten en prijscategorieën), ontwikkeling van bedrijventerreinen en concentratiegebieden voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt. Ook aan recreatieve initiatieven en landschap- en natuurontwikkeling wordt aandacht besteed.

Voorliggend project bestaat uit het oprichten van één vrijstaande woning, sanering van een intensieve veehouderij in de kernrand en uitbreiding van een lokaal gebonden transportbedrijf. In de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel is het volgende bepaald ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen:

“In Maasdriel is een blijvende behoefte aan woningbouw.

Deze behoefte komt in eerste instantie voort uit de bevolkingsontwikkeling (en de gezinsverdunding) in Maasdriel. De woningbouw en de toename van de woningvoorraad zijn de laatste jaren daarnaast aanzienlijk achter gebleven bij de taakstellingen.”  
In totaal moeten er de komende decennia 2.500 tot 3.000 woningen gebouwd worden in de gemeente Maasdriel.

Ook het volgende is in de structuurvisie en de plan-MER opgenomen “Nieuwe woningbouwlocaties kunnen worden gevonden zowel binnen als buiten de bebouwingscontour. Kwaliteit staat hierbij voorop, meer dan het strakke keurslijf van de bebouwingscontouren”.  
Uit de kaart Bebouwingscontouren van de Structuurvisie blijkt dat de locatie binnen de bebouwingscontouren is gelegen.  
Vanuit milieuopectiek dienen tot 2020 bij voorkeur eerst de woningbouwprojecten binnen de bebouwingscontouren van de kernen Hedel, Ammerzoden, Kerkdriel en Velddriel te worden gerealiseerd.

Met de toevoeging van 1 woning wordt beperkt bijgedragen aan het uitbreiden van de woningvoorraad, één van de beleidsvoornemens uit de structuurvisie en plan-MER.

De uitbreiding van het transportbedrijf op de locatie waar een voormalige intensieve veehouderij wordt gesaneerd, past eveneens binnen het structuurvisiebeleid. Hiermee wordt een duurzame versterking gerealiseerd in de lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid. Tegelijkertijd wordt een in de kernrand minder wenselijke milieubron (intensieve veehouderij) gesaneerd.

#### *Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012*

De gemeenteraad heeft in juni 2012 de Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012 behandeld. In het woningbouwprogramma 2012 wordt gevolg gegeven aan het collegestandpunt van 3 mei 2011 dat kleine woningbouwplannen in de geest van de Nota Eigen Huis (1 à 2 woningen) doorgang moeten blijven vinden. In de herijking is namelijk vrije ruimte opgenomen.

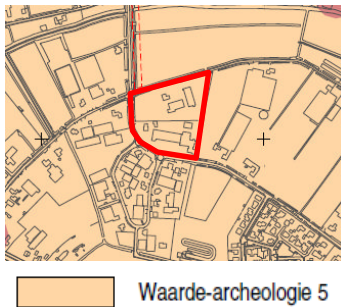
In het woningbouwprogramma 2012 is opgenomen dat er in Ammerzoden in totaal 343 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal bestaat uit de geplande woningbouw van 144 woningen en het reserve aantal van 199 woningen.

Voorliggende ontwikkeling voor het realiseren van één vrijstaande woningen past binnen het beleid zoals opgenomen in de Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012. De op te richten woningen passen binnen de vrije ruimte, waarbinnen ruimte is voor 199 woningen.



*Nota 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren. Archeologiebeleid gemeente Maasdriel 2013 - 2016'*

De gemeenteraad heeft op 18 april 2013 de nota 'Aantrekkelijk verleden tussen de rivieren. Archeologiebeleid gemeente Maasdriel 2013 - 2016' ('Archeologienota'), de Archeologische Vindplaatsen- en Verwachtingenkaart ('Verwachtingenkaart'), de Archeologische Beleidskaart ('Beleidskaart') gemeente Maasdriel en de bijbehorende toelichting(en) vastgesteld.



Op de Archeologische Vindplaatsen- en Verwachtingenkaart zijn alle bekende vindplaatsen en de verwachtingsgebieden weergegeven. Samen met de gebieden die al onderzocht of verstoord zijn, levert dit een kaart op die het gehele gemeentelijke grondgebied omvat (vlakdekkend).

In het nieuwe model wordt richtinggevend rekening gehouden met archeologie in de verschillende fases van de planvorming (als medeordenend in structuurvisies, medeafwegend in bestemmingsplannen en als toetsingskader in het vergunningstraject). De gemeenteraad wilde hierbij geen onnodig strikte vrijstellingsgrenzen aan houden, waardoor ontwikkelingen nodeloos op kosten gejaagd zouden worden.

Dit resulteerde in een evenwichtig vrijstellingsbeleid waarin 8 verschillende categorieën 'waarde archeologie' zijn onderscheiden, ieder met een bepaalde vrijstelling (diepte onder maaiveld in combinatie met oppervlakte in meters), aflopend in rang van 1 tot en met 8. Het plangebied is gelegen in een gebied met de 'Waarde-archeologie 5: (Zeer) hoge verwachting (stroomgordels/ oeverwallen)'. Bij een verstoring groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Er is daarom (al voordat deze nota is vastgesteld) een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zie verder paragraaf 4.2.

### 3.5. Waterschapsbeleid

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, de Beleidslijn grote rivieren, Anders omgaan met water, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en het Waterbeheerplan 2010 - 2015 van het waterschap Rivierenland.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In het kader van Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw wordt extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap wenst dat water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

De gemeente Maasdriel heeft in samenwerking met de gemeente Zaltbommel (en Waterschap Rivierenland) het Waterplan Bommelerwaard opgesteld. De gemeenten streven naar een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem, dat gewaarborgd blijft voor de toekomst.

In het watersysteem dient een zodanig kwalitatief en kwantitatief beheer te worden gevoerd, dat alle relevante gebruiksfuncties kunnen worden vervuld, het beschikbare water optimaal beleefd en gebruikt kan worden en het een bijdrage levert aan een aantrekkelijke leefomgeving voor de inwoners van de gemeenten.

Belangrijke uitgangspunten ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit kader zijn vastgesteld voor de toekomst zijn:

1. Drietrapsstrategie WB21 (niet afwentelen van waterproblemen)
  - vasthouden, bergen, afvoeren (waterkwantiteit);
  - schoonhouden, scheiden, schoonmaken (waterkwaliteit);
2. Uitgaan van stroomgebiedbenadering en waterketenbenadering; onderling in balans
3. Gezonde en veerkrachtige watersystemen
  - juiste hoeveelheid water, van de juiste kwaliteit, op het juiste moment en op de juiste plek voor mens, dier en plant;
  - watersysteem moet op orde zijn (voldoen aan normering regionale wateroverlast);
  - ecologisch gezond water en (natte) landnatuur, ook in stedelijk gebied;
4. Ruimte voor water
  - in het kader van veiligheid;
  - water als medeordenend dan wel sturend principe bij ruimtelijke plannen;
  - met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
5. Uitvoeren tegen laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Verder heeft de gemeente Maasdriel de volgende ambities in nieuw in te richten of her in te richten gebieden: 10 % wateroppervlak, grondwaterneutraal bouwen en water als een mede ordenend principe hanteren.

Het waterschap heeft in haar beleid (Waterbeheerplan 2010 – 2015) ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen drie thema's centraal staan: waterneutraal, schoon en veilig inrichten. Daarnaast worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers nagestreefd. Het waterschap heeft eisen ten aanzien van het compenseren van de toename van het verharde oppervlak vastgesteld. Deze worden gebruikt in hoofdstuk 4.3.



## 4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

### 4.1. Flora en fauna

Er is in het gedeelte van het plangebied waar herontwikkeling plaatsvindt (Uilecotenweg 20) een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Bureau Bleijerveld/ Ruimte voor Advies, d.d. 6 februari 2012). De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van beschermde gebieden. Op grond van de ligging en de bestemming van het terrein is een effect op beschermde gebieden uit te sluiten.

#### *Flora*

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

#### *Fauna*

- De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- De te slopen gebouwen zijn tot op zekere hoogte geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (tabel 3/bijlage IV HR).
- In de opgaande begroeiing en te slopen gebouwen zijn broedsels van vogels zonder vaste nestplaats te verwachten.
- In de te slopen gebouwen kunnen vaste nestplaatsen van Huismus aanwezig zijn.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op de broedvogels zonder vaste nestplaats, broedvogels met een vaste nestplaats in de vorm van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is verboden broedsels van vogels en vaste verblijfplaatsen te verstoren of te vernielen.

Wat betreft broedsels van vogels zonder vaste nestplaats, dient het rooien van groen en het slopen van de gebouwen buiten de periode half maart – half augustus te gebeuren. Eerdere en latere nestgevallen zijn mogelijk, met name wat de gebouwen betreft. In de periode november - februari is de kans op verstoring van broedsels nihil. Wat betreft vaste verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen, is nader onderzoek gewenst. Gedurende de rest van het jaar 2013 hebben nadere onderzoeken naar de huismus en vleermuizen plaatsgevonden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de te slopen gebouwen in het plangebied geen rol spelen voor vleermuizen of Huismus. Het afdak van de grote schuur vormt kennelijk in sommige perioden van het jaar een tijdelijke schuilplaats voor Steenuil. Van een vaste verblijfplaats kan hier echter niet worden gesproken. Hieruit volgt dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of vogels in het geding zijn en dat de sloop zonder aanvullende maatregelen doorgang kan vinden. Wel dient men rekening te houden met het broedseizoen (vogels zonder vaste nestplaats). De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in een brief, welke als bijlage 2a is toegevoegd aan dit plan.

## 4.2. Cultuurhistorie en archeologie

### *Cultuurhistorie*

Er komen binnen het plangebied, maar ook in de directe omgeving daarvan geen beschermde monumenten voor, zoals bedoeld in de Monumentenwet. Binnen het plangebied komen ook geen bijzondere historische-geografische waarden voor.

### *Archeologie*

Er is vanwege de voorgenomen ontwikkelingen een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd in het noordelijk deel van het plangebied (Archeodienst, nr. 204, d.d. 29 januari 2013). De conclusies/ beantwoording van de onderzoeksvragen zijn als volgt:

#### *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

In alle boringen is in de ondergrond zwak siltig fijn zand aangetroffen dat is geïnterpreteerd als beddingzand van de meander van Ammerzoden. Dit zand is afgedekt door oeverafzettingen bestaande uit sterk zandige klei tot sterk siltige klei. In de boringen 5 en 6 is bovenop de oeverafzettingen een recent opgebracht pakket met een dikte van respectievelijk 75 cm dan wel 65 cm aangetroffen, dat puin en baksteen bevatte. Het betreft hier een ophogingspakket opgebracht ten tijde van de aanleg van het bestaande bedrijfsterrein met bijbehorend huis (tweede helft 20<sup>e</sup> eeuw). De bodem die zich in de oeverafzettingen heeft gevormd bestaat uit een lichtbruingrijze humeuze kleiige Ap-horizont (bouwvoor) die direct rust op de klei van de C-horizont. De aangetroffen bodem is geïnterpreteerd als een poldervaaggrond.

#### *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

Op grond van de combinatie van een relatief natte situatie (poldervaaggronden), waardoor het gebied minder geschikt is voor bewoning, en het ontbreken van archeologische indicatoren in de molshopen, die verspreid over het gehele terrein zijn aangetroffen, wordt de kans klein geacht dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is.



*Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

Op basis van het bureauonderzoek was geen verwachting toegekend voor vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroeg-Romeinse tijd, omdat deze geërodeerd zijn. Het veldonderzoek bevestigd deze verwachting. Op grond van de veldresultaten kan de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vindplaatsen vanaf de Midden-Romeinse tijd tot en met de Late-Middeleeuwen worden bijgesteld naar laag en de lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe tijd kan worden gehandhaafd.

*In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Aangezien er geen archeologische vindplaatsen binnen het plangebied worden verwacht vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De gemeente dient op basis van de onderzoeksresultaten een selectiebesluit te nemen.

#### 4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Rivierenland.

##### *Toekomstige situatie*

In de bestaande situatie is er in het noordelijk deel van het plangebied (waar planologisch wijzigingen plaatsvinden) circa 3.200 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig. Dit neemt in de nieuwe situatie toe tot circa 8.900 m<sup>2</sup>.



bestaande oppervlakte verharding en bebouwing



nieuw oppervlakte verharding en bebouwing

In overleg met het Waterschap Rivierenland is overeengekomen dat voor de berekening van de waterberging kan worden uitgegaan, van onderstaande, door het Waterschap opgestelde formule. Voorts is besproken dat waterberging onder de verharding niet gewenst is. Dit met het oog op het manoeuvreren van grote vrachtwagens op de verharding en de eventuele kwetsbaarheid van de verharding en de daaronder gelegen waterberging. De waterberging dient in een wadi en/ of watergang plaats te vinden.

Bij berging in een wadi moet een bui van T=100 +10% opgevangen kunnen worden. Bij een bui die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt, mag het water tot aan het maaiveld staan.

De wadi moet binnen 24 uur weer geschikt zijn om weer een dergelijke bui op te kunnen vangen, vandaar dat een afvoermogelijkheid (overstort) aanwezig moet zijn. Er zal door de bodemsituatie ter plaatse geen sprake zal zijn van infiltratie in de bodem.

Wel is het mogelijk om een lichte grondverbetering ter plaatse van de wadi (zandbodem) aan te leggen in combinatie met een drainage naar de watergang. De drainage wordt boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) aangelegd.

Volgens het beleid van Waterschap Rivierenland geldt voor de eerste 500 m<sup>2</sup> aan te leggen nieuw oppervlak een vrijstelling. In de berekening dient daarom rekening gehouden te worden met een uitbreiding van circa 5.200 m<sup>2</sup> (= 8.900 'nieuw' minus 3.200 'bestaand' minus 500) verhard oppervlak.

De formule voor de berekening van de benodigde waterberging wordt dan: 664 m<sup>3</sup> x nieuw oppervlak verharding in ha = 664 x 0,52 ha = 345 m<sup>3</sup>. Deze hoeveelheid hemelwater kan ruimschoots in een wadi aan de noord- en oostzijde van het plangebied geborgen worden. De wadi heeft een overcapaciteit van circa 0,2 m tot aan het maaiveld. Het waterschap gaat akkoord met de ontworpen wadi, wel dient vanuit de wadi, indien nodig, overstort plaats te vinden (middels een duiker) op de ten zuiden van de Hoge Heiligenweg gelegen watergang. Deze watergang dient, op zijn beurt (via een duiker) over te storten op de noordelijke bermsloot van de Hoge Heiligenweg.

De afmetingen van de wadi en de bijbehorende bergingscapaciteit zijn als volgt:

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| • langs Hoge Heiligenweg: 70 m lengte x 6 m breedte = | 420 m <sup>2</sup>   |
| • oostzijde: 80 m lengte x 5 m breedte =              | 400 m <sup>2</sup>   |
| • zuidoostzijde bij gebouw: 20 m x 20 m =             | 400 m <sup>2</sup>   |
| Totaal:                                               | 1.220 m <sup>2</sup> |

De bergingscapaciteit van de voorziening is 1.220 m<sup>2</sup> x 0,30 m = 366 m<sup>3</sup>, daar waar 345 m<sup>3</sup> is vereist. Aldus wordt ruimschoots aan de bergingsnorm voldaan. Conform de modelregels van het waterschap wordt de wadi aangelegd binnen de bestemming 'Groen' en krijgt deze de aanduiding waterberging, ter bescherming van de waterfuncties.

Beide bermsloten zijn momenteel C-watergangen en dienen een B-status te krijgen (de noordelijke bermsloot tot aan de noordelijk gelegen A-watergang). Een watergang met B-status wordt geschoond voor onderhoud. Hiervoor dient ten behoeve van de schouw en het onderhoud een onderhoudsstrook van 1,0 m langs de watergang vrijgehouden te worden. Om dit gerealiseerd te krijgen, is toestemming nodig van de eigenaar van het aanliggende perceel en de wegbeheerder (gemeente).

De gemeente Maasdriel heeft reeds aangegeven akkoord te gaan met het opwaarderen van de watergangen tot B-status. Door de aangrenzende agrariër is toestemming op schrift vastgelegd tot opwaardering van de noordelijke bermsloot tot B-status.

De Hoge Heiligenweg is tevens een peilscheiding tussen het plangebied en de afvoeroute van het hemelwater uit het plangebied. De nieuwe duiker onder de Hoge Heiligenweg zal voorzien moeten worden van een drempel, zodat het peilverschil gehandhaafd blijft.

#### *Waterkwaliteit*

Het water dat van daken afstroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Neerslag op de verharding kan via een bermpassage afstromen naar de wadi. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast wordt strooizout met mate gebruikt.

#### *Overleg*

Voorafgaand aan de formele procedure en tijdens het vooroverleg is het plan met het waterschap besproken. De resultaten uit het vooroverleg zijn vermeld in de nota inspraak en vooroverleg (zie bijlage).

### **4.4. Bodem**

#### *Verkennd onderzoek*

Er is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd (Verhoeven Milieutechniek, nr. B12.5137, d.d. 17 januari 2013) om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbest ter plaatse van de Uilecotenweg 20 en Hoge Heiligenweg 22 - 24 te Ammerzoden vast te stellen.

#### *Conclusies*

Voor de bodemkwaliteit ter plaatse van het erf (deellocatie A) werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Tevens is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese aangenomen, aangezien in de bovengrond lichte tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond.

Voor het erf (deellocatie A) is de locatie is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest blijkt dat zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Ter plaatse van deellocatie B en C zijn tevens geen asbestverdachte materialen aangetroffen tijdens het verkennend bodemonderzoek. Ter verificatie is de meest verdachte laag (proefgat B06) analytisch onderzocht op asbest, waarbij in het mengmonster MMASB01 analytisch (fractie > 16 mm) geen asbest is aangetroffen. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest ter plaatse van deellocatie A en een verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van deellocatie B en C is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de bodemkwaliteit ter plaatse van het agrarische gedeelte (deellocatie B) werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de onverdachte hypothese verworpen, aangezien in de ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met kobalt.

Tevens zijn in het grondwater lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters.

In het samengestelde grondmengmonster ten behoeve van de te realiseren retentiewatergang zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters.

Voor de bodemkwaliteit ter plaatse van de uitbreidingslocatie (deellocatie C) werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de onverdachte hypothese verworpen, aangezien in de ondergrond een lichte verontreiniging is aangetoond met kobalt.

Tevens zijn in het grondwater lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van deellocatie A (Hoge Heiligenweg 22 - 24) in onvoldoende mate vastgelegd voor wat betreft de matige tot sterke grondverontreiniging met minerale olie en/of lood. De bodemkwaliteit ter plaatse van deellocatie B en C is wel in voldoende mate vastgelegd. Daarnaast is de gehele locatie in voldoende mate onderzocht op asbest.

#### *Aanbeveling*

Ter plaatse van het erf (deellocatie A) zijn in het monster M01 van de bovengrond (peilbuis PB02, zand) licht verhoogde gehalten aangetoond. Tevens is een matige verontreiniging met lood en een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond.

In het monster M01 zijn zintuiglijk brokken puin en sporen glas en plastic waargenomen. Tevens is in deze grondlaag (0,2 - 0,5 m -mv) een matige oliewater reactie waargenomen. In verband met de aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie en het matig verhoogd gehalte voor lood dient een nader onderzoek conform de onderzoeksstrategie zoals beschreven in de NTA 5755:2010 te worden uitgevoerd.

#### *Aanvullend onderzoek*

Ter plaatse van het erf (deellocatie A) is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeven Milieutechniek, nr. B37.5222, d.d. 12 maart 2013).

#### *Conclusies*

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn in de zintuiglijk met matige olie-/ waterreacties verontreinigde bovengrond (peilbuis PB02; grondlaag 0 - 0,5 m -mv) een sterke verontreiniging met minerale olie en een matige verontreiniging met lood aangetoond. In het grondwater zijn voor deze parameters geen verontreinigingen aangetoond.

Middels het uitgevoerde nader bodemonderzoek zijn de grondverontreinigingen met minerale olie en lood in voldoende mate afgeperkt. Verticaal zijn in de ondergrond van boring B100 (0,5 - 1,0 m en 1,0 - 1,5 m -mv) maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen voor lood en/of minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarden. Horizontaal is in de omliggende boring B101 maximaal een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de overige omliggende boringen B102 t/m B106 zijn geen verhoogde gehalten voor lood en minerale olie aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is in de bovengrond ter plaatse van peilbuis PB02 / B100 een sterke grondverontreiniging met minerale olie aanwezig over oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een laagdikte van circa 0,5 m wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met minerale olie ingeschat op circa 20 m<sup>3</sup>. De matige loodverontreiniging is ondergeschikt aan de minerale olieverontreiniging.

De hoeveelheid licht tot sterk verontreinigde grond met minerale olie en lood wordt ingeschat op 100 m<sup>3</sup>. Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> grond hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

*Aanbevelingen*

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van het perceel adviseert Verhoeven Milieutechniek om de grondverontreinigingen met minerale olie en/of lood te verwijderen.

De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Voorafgaand aan de grondsanering dient een plan van aanpak te worden overlegd aan en te worden goedgekeurd door de gemeente.

*Eindoordeel locatie en benodigde vervolgacties.*

Op dit moment wordt een saneringsplan opgesteld. Te zijner tijd zullen de resultaten van de sanering in deze toelichting worden opgenomen. Uit het saneringsplan zal de wijze van saneren blijken. Het saneringsplan zal worden voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring.

**4.5. Milieuzonering industrielawaai**

Vanwege de uitbreiding van het transportbedrijf, waarbij de bestaande inrichting wordt uitgebreid met een expeditieloods, parkeerplaatsen en een in-/ uitrit aan de Hoge Heiligenweg, is er een onderzoek industrielawaai uitgevoerd (JK Consultancy, nr. IL.13146, d.d. juni 2013).

Gezien de aard van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering zullen de resultaten van onderhavig akoestisch onderzoek getoetst worden aan de in het activiteitenbesluit genoemde geluidgrenswaarden.

Op 3 januari 2013 zijn geluidmetingen uitgevoerd op het terrein van de inrichting met als doel de geluidemissie vast te stellen van de meest maatgevende geluidbronnen van de inrichting (vrachtverkeer). Op basis van deze broninventarisatie en de huidige alsmede toekomstige bedrijfsgegevens is een rekenmodel opgesteld met behulp waarvan de geluidoverdracht en optredende geluidbelasting ter plaatse van woningen van derden berekend kan worden.

Ten gevolge van de toekomstige representatieve werkzaamheden binnen de inrichting, bedraagt ter plaatse van de meest nabij gelegen geluidgevoelige bestemmingen, te weten de woningen gelegen aan de Uilecotenweg, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  $L_{AR,LT}$  circa 33 dB(A) gedurende de dagperiode, circa 42 dB(A) gedurende de avondperiode en circa 28 dB(A) gedurende de nachtperiode. De betreffende woningen zijn gelegen op een bedrijventerrein en volgens artikel 2.17 lid 3 van de milieuregels uit het Activiteitenbesluit dient aldaar het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting beperkt te blijven tot 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.



Ten noordoosten van de inrichting is op circa 190 m afstand van de inrichting de meest nabijgelegen woning buiten het bedrijventerrein gelegen. Ter plaatse van deze agrarische bedrijfswoning bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  $L_{AR,LT}$  als gevolg van de toekomstige activiteiten minder dan 10 dB(A) gedurende de dag-, avond en nachtperiode en voldoet hiermee ruimschoots aan de hiertoe geldende geluidgrenswaarden volgens het activiteitenbesluit.

Ten gevolge van dagelijkse activiteiten binnen de inrichting kunnen nabij de beschouwde woningen van derden maximale geluidniveaus  $L_{Amax}$  optreden tot 65 dB(A) gedurende de dag- en avondperiode en maximaal 58 dB(A) gedurende de nachtperiode. Deze piekniveaus worden voornamelijk veroorzaakt door aankomende en vertrekkende vrachtwagens (dichtslaan portieren, luchtrem). Volgens de milieuregels uit het Activiteitenbesluit dienen de optredende maximale geluidniveaus  $L_{Amax}$  beperkt te blijven tot ten hoogste 70 dB(A), 65 dB(A) en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Geconcludeerd kan worden dat tijdens (toekomstige) representatieve werkzaamheden bij het transportbedrijf voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau  $L_{AR,LT}$  als het maximaal optredende geluidniveau  $L_{Amax}$ .

Als gevolg van de gewijzigde bedrijfssituatie waarbij tevens een in- en uitrit ten noorden van de inrichting wordt gerealiseerd, zal de route van het vrachtverkeer van het transportbedrijf op de openbare weg wijzigen. In de huidige situatie ontsluit het vrachtverkeer de inrichting uitsluitend via de Uilecoteweg en N832. In de toekomstige situatie zal door de in-/uitrit aan de Hoge Heiligenweg het aantal vrachtbewegingen vanaf het kruispunt Uilecotenweg/ Hoge Heiligenweg naar de 'voorzijde' van de inrichting afnemen en zal als gevolg daarvan het aantal vrachtwagenbewegingen op de Hoge Heiligenweg toenemen.

In onderhavig onderzoek is deze zogenaamde 'indirecte hinder' inzichtelijk gemaakt. Als gevolg van het transport op de openbare weg zal ter plaatse van de woningen aan de Uilecotenweg de geluidbelasting gedurende de dag- en nachtperiode over het algemeen lager zijn ten opzichte van de huidige situatie. Gedurende de avondperiode (lees: de vrijdagavond) wordt een enigszins hogere geluidbelasting vastgesteld (tot 4 dB(A)). De aankomende vrachtwagens worden (evenals in de huidige situatie) in de toekomst aan de voorzijde afgetankt alvorens deze aan de achterzijde gestald worden. Hierdoor vindt ten opzichte van de huidige situatie bij terugkomst van het vrachtverkeer een extra transportbeweging plaats op de Uilecotenweg/ Hoge Heiligenweg. Evenwel kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting vanwege indirecte hinder voldoet aan de daartoe geldende voorkeursgrenswaarden.

Op verzoek van de gemeente Maasdriel / Omgevingsdienst Rivierenland is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluidbelasting vanwege de koelunits van geparkeerde vrachtwagens op het terrein van het transportbedrijf (Akoestisch onderzoek m.b.t. transportbedrijf J. Deckers jr BV, Ammerzoden Rapport IL.13146\_2, november 2013, bijlage 6a).

Aan de hand van de resultaten uit dat onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden. Bij transportbedrijf J. Deckers jr BV worden producten gekoeld vervoerd. Normaliter vindt het transport plaats tussen de producenten en leveranciers en zijn de geparkeerde vrachtwagens op het terrein van J. Deckers jr BV leeg. Het kan voorkomen dat producten achterblijven in de vrachtwagens en pas later afgeleverd worden. Om bederf te voorkomen worden de koelunits van de betreffende vrachtwagens, in totaal ten hoogste drie vrachtwagens gelijktijdig, ingeschakeld. Als gevolg hiervan bedraagt de geluidbelasting in de woonomgeving daarmee ten hoogste 48 dB(A).

Volgens artikel 2.17 lid 3 van de milieuregels uit het Activiteitenbesluit dienen bij woningen gelegen op het bedrijventerrein de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus vanwege de inrichting beperkt te blijven tot 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Indien sprake is van in bedrijf zijnde koelunits wordt gedurende de nachtperiode niet voldaan aan deze algemene grenswaarden. Echter gezien het feit dat een dergelijke bedrijfsvoering niet als representatief mag worden aangemerkt, kan het bevoegd gezag voor deze uitzonderlijke bedrijfssituatie middels maatwerkvoorschriften een hogere grenswaarde gunnen, met dien verstande dat het geluidniveau binnen de woningen beperkt blijft tot 35 dB(A) etmaalwaarde (artikel 2.20 Activiteitenbesluit).

Op basis van het verrichtte onderzoek is voldoende aangetoond dat het tijdelijk draaiende hebben van koelmotoren in de nacht, dat buiten het Activiteitenbesluit valt, niet leidt tot overschrijding van wettelijke normen en op een juiste wijze inpasbaar is in de reguliere bedrijfsvoering. Aldus is deze activiteit te vergunnen. Daarbij kan worden gesteld dat omgevingsbelangen niet worden aangetast, omdat afwijking van het Activiteitenbesluit pas mogelijk is zodra deze afwijking is vergund.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.6. Milieuzonering transportbedrijf en wonen**

Bij onderhavig plan speelt een tweetal milieuaspecten een rol in het kader van de milieuzonering rond bedrijven:

- de uitbreiding van het transportbedrijf en de impact daarvan op de omgeving, inclusief de toevoeging van een extra burgerwoning;

- de toevoeging van de burgerwoning als zijnde enerzijds geluid- en geurgevoelig object en anderzijds mogelijke belemmering voor omliggende bedrijven.

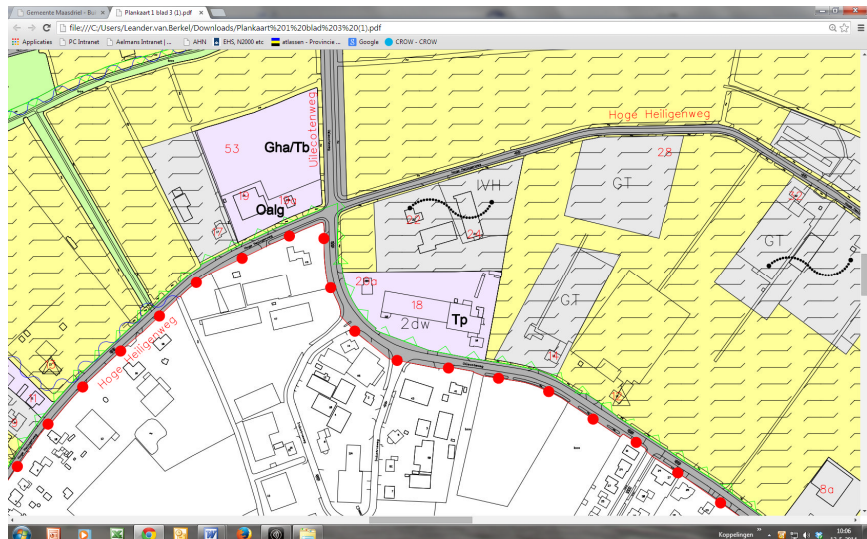
Op beide aspecten wordt hierna ingegaan.

### *Uitbreiding van het transportbedrijf*

Om het aspect milieuzonering bedrijven te beoordelen wordt vaak de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gehanteerd. De publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van gevoelige objecten zoals woningen krijgen. In onderhavige situatie wordt de uitbreiding van het transportbedrijf op dusdanig geringe afstand van bestaande en de nieuwe woning voorzien, dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden. In dat geval is specifiek onderzoek noodzakelijk. Verwezen wordt hierbij naar het onderzoek dat in dit kader heeft plaatsgevonden.

### Agrarisch bedrijf Uilecotenweg 14

De afstand tussen de bedrijfsuitbreiding van het transportbedrijf en het bouwvlak aan de Uilecotenweg 14 (kortste afstand 40 meter tot de rand van het bouwvlak) is voldoende groot om niet beperkt te worden in de gebruiksmogelijkheden van het agrarische bedrijf. Daarnaast is het een feit dat het bestaande transportbedrijf van Deckers reeds bepalend is voor de belemmeringen aan de Uilecotenweg 14 en dat de uitbreiding op grotere afstand is gelegen van het bouwvlak, dan het reeds bestaande en bestemde transportbedrijf, zoals ook blijkt uit onderstaande kaartuitsnede.



Agrarisch bedrijf Hoge Heiligenweg 28

Het bouwblok van dit bedrijf is gelegen op 65 meter afstand van de uitbreiding van het transportbedrijf (zie ook bovenstaande kaartuitsnede). Aan de vaste afstandseis van 50 meter voor glastuinbouw naar gevoelige objecten (waaronder het transportbedrijf niet eens volledig valt) wordt aldus ruimschoots voldaan. De bedrijfsvoering binnen het bouwvlak wordt aldus niet belemmerd.

*Toevoeging van de burgerwoning als geluidgevoelig object*

Een woning wordt aangemerkt als geluidgevoelig object. Een normale 'burgerwoning' in een woonwijk heeft volgens het Activiteitenbesluit voor geluid een hoger beschermingsniveau (50 dB(A) etmaalwaarde) dan een woning op een bedrijventerrein (55 dB(A) etmaalwaarde).

Deze lagere norm wordt opgelegd omdat de wetgever hiermee beoogt te regelen dat het acceptabel is dat in een omgeving met aanzienlijke bedrijvigheid een beperkt hogere belasting uit de omgeving acceptabel is. Overigens is het daarbij niet relevant of het een woning betreft met een burgerwoonbestemming, danwel een bedrijfswoning-bestemming. Binnen het plangebied en omgeving gelden aldus voor de bestaande (bedrijfs-)woningen en de toe te voegen burgerwoning in het kader van het Activiteitenbesluit gelijke normen voor een goed woon- en leefklimaat. De betreffende woningen zijn gelegen op een bedrijventerrein en volgens artikel 2.17 lid 3 van de milieuregels uit het Activiteitenbesluit dient aldaar het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting beperkt te blijven tot 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Uitgangspunt voor deze paragraaf is derhalve dat voor de toe te voegen woning in relatie tot het Activiteitenbesluit een gelijke geluidnorm geldt als voor de bestaande woningen in de omgeving.

De bepaling van de maximaal mogelijke geluidbelasting op de nieuwe woning is verricht door na te gaan of een hogere belasting dan 55 dB(A) als gevolg van omliggende bedrijvigheid mogelijk zou kunnen zijn, gegeven ligging van deze bedrijven en de reeds aanwezige andere woningen.

| <i>Richtafstand</i> | <i>Milieucategorie</i> |
|---------------------|------------------------|
| 10 m                | 1                      |
| 30 m                | 2                      |
| 50 m                | 3.1                    |
| 100 m               | 3.2                    |
| 200 m               | 4.1                    |
| 300 m               | 4.2                    |
| 500 m               | 5.1                    |
| 700 m               | 5.2                    |
| 1.000 m             | 5.3                    |
| 1.500 m             | 6                      |

Bruikbare bouwstenen voor een eerste schifting van wel en niet relevante bedrijven in dit kader zijn de richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten, gerangschikt naar SBI-code, zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Nevenstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

De richtafstanden in bijlage 1 van de publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

#### Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustige buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

#### Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

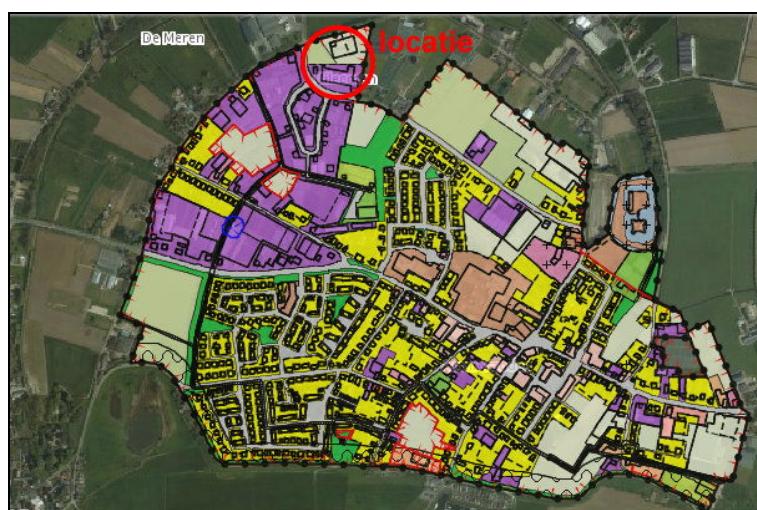


**Tabel:** richtafstanden en omgevingstype

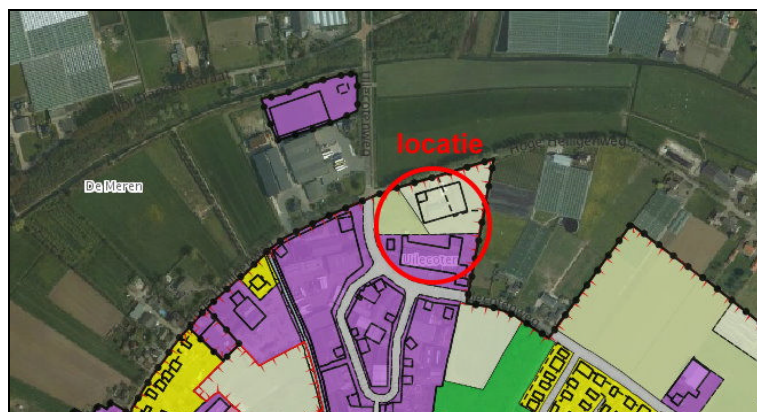
| <i>Milieucategorie</i> | <i>Richtafstand<br/>omgevingstype rustige<br/>woonwijk, rustig<br/>buitengebied</i> | <i>Richtafstand<br/>omgevingstype<br/>gemengd gebied</i> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|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

*Bestemmingsplan Ammerzoden*

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Ammerzoden, grenzend aan het buitengebied en gelegen binnen het bestemmingsplan kern Ammerzoden.



In de volgende afbeelding is meer op het gebied ingezoomd.





Uit de afbeeldingen blijkt dat de locatie gelegen is nabij bedrijven. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat:

*“In de noordwestzijde van Ammerzoden liggen de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten, waar het merendeel van de bedrijvigheid van Ammerzoden te vinden is. Desalniettemin liggen ook binnen en aan de randen van de kern enkele bedrijven. Het gaat voor het grootste deel om kleinschalige bedrijven. Bij een groot deel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Voor de meeste van de in de kern gelegen bedrijven geldt dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding.”*

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat:

*“De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- bedrijven in categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (zie Staat van inrichtingen), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;*
- op het betreffende bouwperceel bestaande bedrijven in categorie 3 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (zie Staat van inrichtingen) of daarmee vergelijkbaar, dat wil zeggen welke aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van dit plan.”*

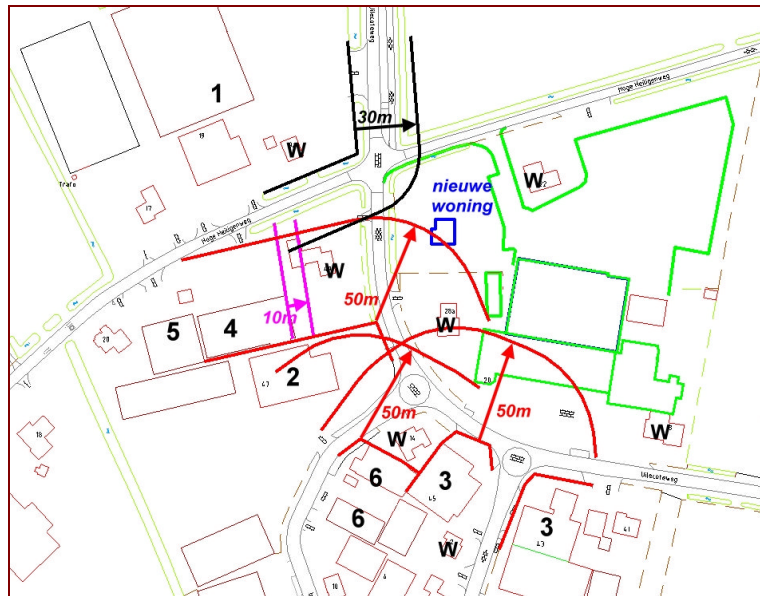
In de directe omgeving van de nieuwe woning die naast het transportbedrijf wordt gerealiseerd, zijn veel bedrijven gesitueerd en een aantal bestaande woningen. Daarnaast ligt de woning aan één van de belangrijkste invalswegen van de kern Ammerzoden en ligt direct ten noorden van de kernrand een lintbebouwing met sterke functiemenging. Uit de bovenstaande beschouwing kan geconcludeerd worden dat het gebied waarin het plan ligt, kan worden aangemerkt als een gemengd gebied.

#### *Bedrijven in de directe omgeving*

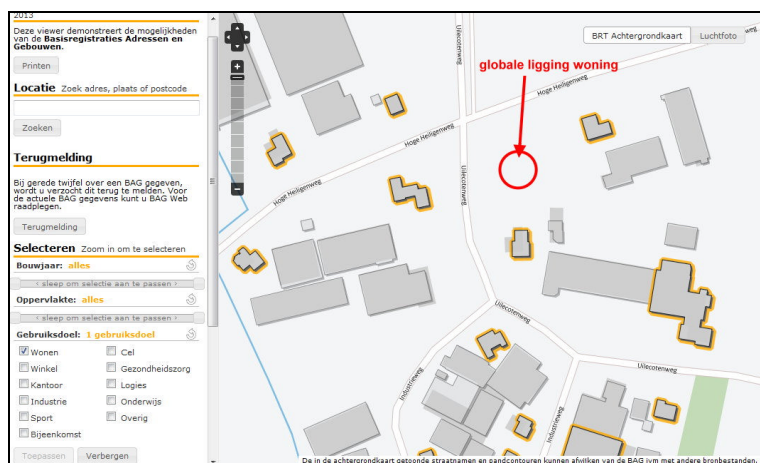
Uit het bureauonderzoek zijn de volgende bedrijven naar voren gekomen. In de onderstaande tabel zijn de omliggende bedrijven weergegeven, met adres, categorie-indeling en hinderafstand uitgaande van een gemengd gebied. De agrarische bedrijven aan de Uilecotenweg 14 en Hoge Heiligenweg 28 zijn vanwege de afstand tot het plangebied en de daarbinnen toe te voegen woning niet verder benoemd in deze paragraaf.

| Nr. | Naam                                        | Adres                | categorie | Hinder |
|-----|---------------------------------------------|----------------------|-----------|--------|
| 1   | Jan van den Oord, aardappelgroothandel      | Hoge Heiligenweg 19  | 3.1       | 30 m   |
| 2   | Van Zandwijk, transportmaterieel            | Uilecotenweg 47      | 3.2       | 50 m   |
| 3   | G A Danklof, hout, interieur, timmerfabriek | Uilecotenweg 43, 45  | 3.2       | 50 m   |
| 4   | Champignonkwekerij                          | Hoge Heiligenweg 20c | 2         | 10 m   |
| 5   | Maxx auto, handel en reparatie              | Hoge Heiligenweg 20b | 2         | 10 m   |
| 6   | Onbekend                                    | Industrieweg 14      | 3.2       | 50 m   |

In de volgende afbeelding zijn de bedrijven aangegeven, de grens van de activiteit en de hinderafstand (gemengd gebied) en de bestaande woningen. Voor alle bedrijven geldt dat het aspect geluid maatgevend is. Voor de aardappelgroothandel hebben de overige aspecten een hinderafstand van 30 m. Voor het transportbedrijf is voor het aspect gevaar ook een hinderafstand van 30 meter.



Uit de afbeelding blijkt dat van de omliggende bedrijven alleen de indicatieve milieuzone van het bedrijf Van Zandwijk Materieel een beperkte overlap kent met de nieuwe woning. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Bag-viewer weergegeven met de selectie van alle woningen rond de planlocatie.

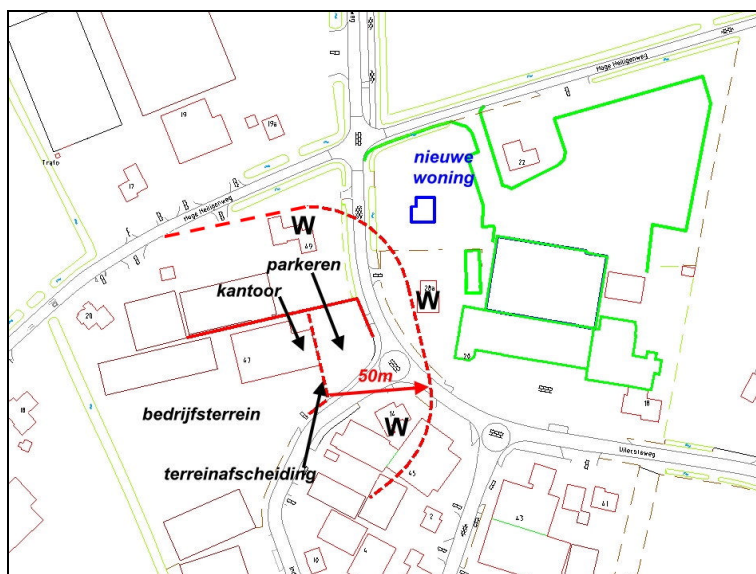


De rond het bedrijf Van Zandwijk Materieel gelegen bestaande woningen aan de Uilecotenweg 20a, 49 en Industrieweg 14 zijn aanzienlijk dichterbij gelegen dan de beoogde nieuwe woning en dus maatgevend ten opzichte van het transportmaterieelbedrijf. Daarnaast is op het terrein van het bedrijf een fysieke afscheiding opgenomen. Op het gedeelte aan de zijde van de nieuwe woning is alleen parkeren van personenauto's mogelijk gemaakt. Parkeren van personenauto's wordt in de VNG-publicatie (zoals parkeren bij een kantoor) ingedeeld als een categorie 1 bedrijf. De hinderafstand bedraagt in dat geval 0 meter.

Het afwijken van het meten vanuit de kavelgrenzen van de inrichting is in deze situatie redelijk. Er is duidelijk sprake van een fysieke afscheiding op het terrein en gegeven de andere omliggende woningen is een ander – milieukundig zwaarder – gebruik van dit terreindeel niet mogelijk.



In de volgende afbeelding is het effect van de afwijkende meetwijze, gerelateerd aan het gebruik van het oostelijke terreindeel en de aanwezige terreinafscheiding gevisualiseerd.



Uit de afbeelding blijkt dat er in deze situatie geen overlap bestaat van de indicatieve milieuzone van het bedrijf met de nieuwe woning. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat voor het bedrijf Van Zandwijk Materieel de bestaande woningen aan de Uilecotenweg 20a, 49 en Industrieweg 14 beperkend en maatgevend zijn voor de maximaal mogelijke geluidsuitstraling van dit bedrijf. Uitbreiding of verandering van de vergunning/terreininrichting zorgt ervoor dat de bestaande woningen bepalend zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

Het veranderen van deze inrichting, in de richting van de nieuwe woning, zorgt er te allen tijde voor dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen Uilecotenweg 20a en 49 hoger zal zijn dan de geluidsbelasting op de nieuwe woning. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning gegarandeerd. Andersom zijn de bestaande woningen die op kortere afstanden zijn gelegen van het bedrijf reeds maatgevend voor de bedrijfsontwikkelingsruimte.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige woning niet belemmerend is voor de omliggende bedrijven. De nieuwe woning zou in beginsel uitsluitend beperkingen kunnen opleggen aan veranderingen binnen het bedrijf Van Zandwijk transportmaterieel. Het eventueel veranderen van dit bedrijf in de richting van de nieuwe woning, zorgt er te allen tijde voor dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen Uilecotenweg 20a en 49 maatgevend zal zijn voor de maximale mogelijkheden, niet de nieuwe woning. Binnen de ruimte die het Activiteitenbesluit biedt, wordt het bedrijf dus niet meer beperkt door de nieuwe woning dan reeds het geval is als gevolg van bestaande woningen.

Het gevolg hiervan is tevens de geluidsbelasting op de nieuwe woning als gevolg van bestaande omliggende bedrijven lager zal zijn dan de belasting van de bestaande woningen Uilecotenweg 20a en 49, waar ook de norm uit het Activiteitenbesluit reeds bepaald dat er een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

#### **4.7. Geur**

De toe te voegen burgerwoning in het plangebied is een geurgevoelig object. Door Agel adviseurs is een onderzoek uitgevoerd naar dit aspect in relatie tot omliggende veehouderijen. In het “Onderzoek geur veehouderijen, plangebied hoek Uilecotenweg – Hoge Heiligenweg te Ammerzoden” (gedateerd 27 mei 2014, rapportagenummer 20140233, zie ook bijlage bij de toelichting) is de volgende conclusie opgenomen:

In verband met de voorgenomen realisatie van een woning op de hoek van de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg is, in opdracht van Jan Deckers Jr. BV, een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd.

Hierbij wordt er van uitgegaan dat de veehouderij aan de Hoge heiligenweg 22/24 komt te vervallen. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden en de vaste afstanden ten behoeve van de niet intensieve veehouderijen. Ten aanzien van de intensieve veehouderijen geldt dat met een geurbelasting van maximaal 3,088 OU/m<sup>3</sup>, niet voldaan wordt aan de standaard norm van 2,0 OU/m<sup>3</sup>. De overschrijding wordt uitsluitend veroorzaakt door de veehouderij aan de Uilecotenweg 22. In de directe omgeving bevinden zich echter enkele gebieden waarvoor in de geurverordening van de gemeente Maasdriel een geurnorm van 3 OU/m<sup>3</sup> is opgenomen.

Daarnaast bevindt zich tussen de planlocatie en de veehouderij een ander geurgevoelig object, zodat mag worden aangenomen dat wel voldaan wordt aan de geurvoorschriften uit de vergunning van de veehouderij.

Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woning sprake zal zijn van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat. En dat de omliggende veehouderijen als gevolg van de realisatie van de woning niet aanvullend worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen realisatie van de woning niet stuit op beperkingen ten aanzien van geur van de omliggende veehouderijen. De geurcontour van de veehouderij aan de Uilecotenweg 22 te Ammerzoden dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Naar aanleiding van het advies is geconstateerd dat de agrarische bestemming Uilecotenweg 22 middels voorliggend plan reeds is wegbestemd en daarmee ook de geurcontour niet langer bestaat. Er heeft daarom geen doorwerking plaatsgevonden in het juridische deel van het bestemmingsplan.

#### **4.8. Spuitzone aardbeienteelt**

Oostelijk van de bedrijfsuitbreiding worden op het agrarisch perceel aardbeien geteeld. Hiervoor gelden spuitbepalingen in relatie tot omliggende gevoelige objecten. Een wadi en ook het aangrenzende vrachtwagenparkeren worden niet aangemerkt als gevoelige of kwetsbare functies. Deze belemmeren de spuitbepalingen voor de aardbeienteelt niet. Wel stelt het waterschap nadere eisen ter bescherming van de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit. Het waterschap hanteert een spuitvrije zone langs water (ook bij een wadi) o.a. bij aardbeienteelt. Als er een wadi (valt onder droge sloten) wordt gerealiseerd, geldt er rond de wadi een spuitvrije zone van 4 meter, tenzij er een afschermende haag wordt aangeplant.

Het waterschap stelt daaraan de volgende eis:

“In geval van een haag kan een spuitvrije zone komen te vervallen, indien:

- De driftreductie minimaal 90% bedraagt (b.v. door een elzenhaag of een conifeer te plaatsen)
- De haag even hoog (of hoger) wordt dan de bovenste spuitkop (voor bv aardbeien op ooghoogte ca. 1.70 m volstaat een haag van 2 m).”

Het is niet wenselijk dat de teelt op het aangrenzend perceel wordt beperkt door een spuitzone. Vandaar dat de terreininrichting dusdanig is aangepast dat op het perceel van de aardbeienteelt geen extra spuitbeperking zal ontstaan. De bepaling voor de spuitvrije zone zal uitsluitend gelden op het perceel van het transportbedrijf. Daartoe wordt tussen de wadi en de perceelsrand een elzenhaag van 2 meter hoogte aangeplant waardoor er geen overlap bestaat tussen een spuitzone en het perceel met aardbeienteelt. Deze haag is in de toe te kennen groenbestemming geborgd en op de verbeelding voorzien van een aanduiding.

#### 4.9. Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 022-217, d.d. juni 2013) uitgevoerd. Het plan voorziet in de realisatie van één woning en de uitbreiding van een transportbedrijf. De te onderzoeken wegen zijn de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg. Beide wegen zijn deels buitenstedelijk en deels binnenstedelijk gelegen. De wegvakken binnen de bebouwde kom hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegvakken hebben conform artikel 74 lid 2 onder b Wgh geen geluidszone. De wegvakken buiten de bebouwde kom hebben een geluidszone van 250 m.

Voor een nieuwe woning bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Maasdriel) tot 63 dB ten gevolge van bestaande wegen. De woning is binnenstedelijk gelegen.

De verkeersgegevens van de omliggende wegen zijn ontleend aan de website van de gemeente Maasdriel. Het uitgangsjaar is 2009 en voor de toekomst is gekeken naar het jaar 2020 waarin alle te verwachten uitbreidingsplannen zijn verwerkt. Voor de jaren tot 2023 (planjaar) is een autonome groei aangehouden van 1 % per jaar.

De geluidsbelasting als gevolg van de Uilecotenweg en de Hoge Heiligenweg is berekend met standaard rekenmethode II (Reken- en meetvoorschrift 2012).



Ten gevolge van de beide wegen (wegvakken buiten de bebouwde kom) wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden. In onderstaande tabel is de geluidsbelasting ten gevolge van de Uilecotenweg (30 km/uur) binnen de bebouwde kom, weergegeven.

**Tabel:** Geluidbelasting t.g.v. de Uilecotenweg, wegvak binnen de bebouwde kom (incl. corr. art. 110g Wgh).

| Rekenpunt | Gevel oriëntatie        | Geluidbelasting |                           |                           |
|-----------|-------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
|           |                         | Begane grond    | 1 <sup>e</sup> verdieping | 2 <sup>e</sup> verdieping |
| R1        | Voorgevel woning west   | 31 dB           | 33 dB                     | 33 dB                     |
| R2        | Zijgevel woning noord   | 32 dB           | 34 dB                     | 34 dB                     |
| R3        | Zijgevel woning zuid    | < 10 dB         | < 10 dB                   | < 10 dB                   |
| R4        | Achtergevel woning oost | 21 dB           | 23 dB                     | 24 dB                     |

# overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB)  
De wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

In de volgende tabel is de geluidsbelasting ten gevolge van de Hoge Heiligenweg (30 km/uur) binnen de bebouwde kom, weergegeven.

**Tabel:** Geluidbelasting t.g.v. de Hoge Heiligenweg, wegvak binnen de bebouwde kom (incl. corr. art. 110g Wgh).

| Rekenpunt | Gevel oriëntatie        | Geluidbelasting |                           |                           |
|-----------|-------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
|           |                         | Begane grond    | 1 <sup>e</sup> verdieping | 2 <sup>e</sup> verdieping |
| R1        | Voorgevel woning west   | 46              | 48                        | 48                        |
| R2        | Zijgevel woning noord   | 42              | 44                        | 44                        |
| R3        | Zijgevel woning zuid    | 43              | 44                        | 45                        |
| R4        | Achtergevel woning oost | 33              | 35                        | 36                        |

# overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB)

De wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

In verband met de bepaling van de minimale geluidwerendheid van de gevels is de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen inclusief de 30 km/uur wegvakken berekend. Hieruit blijkt dat alleen de geluidwerendheid van de westelijke voorgevel iets hoger dient te zijn dan de minimaal vereiste geluidwerendheid van 20 dB, namelijk 21 dB. Het aspect wegverkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.10. Luchtkwaliteit

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een transportbedrijf en de bouw van 1 nieuwe woning. Conform het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage (NIBM)' valt de nieuwe woning onder de NIBM-regeling, en levert een 'NIBM-bijdrage' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het transportbedrijf genereert na de uitbreiding circa 25 vrachtwagenbewegingen en circa 20 autobewegingen per etmaal.

Op dit moment is er al een transportbedrijf aanwezig in het plangebied. Met behulp van de Nibm-tool (versie 17 oktober 2012) is een berekening gemaakt van het drukste (en maatgevende) wegvak ter hoogte van de kruising Hoge Heiligenweg - Uilecotenweg. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij alle verkeersbewegingen nieuw zijn ten opzichte van de bestaande situatie. In onderstaande afbeelding is de berekening weergegeven:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer  
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                      |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 45    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 56,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,39  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,05  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

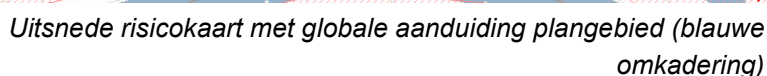
Uit deze berekening blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de NIBM-norm. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.11. 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<sup>-6</sup> per jaar, oftewel de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats (onafgebroken en onbeschermd) verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel is betrokken, moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

Uit navolgende uitsnede van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen nabij het plangebied liggen:



#### 4.12. Kabels en leidingen

#### 4.13. MER-beoordeling

Ondanks dat het initiatief niet MER-plichtig is, heeft de gemeente een vormvrije MER-beoordeling gedaan om daarmee na te gaan of de milieueffecten die uitgaan van alle gezamenlijke planonderdelen acceptabel zijn. Aan de hand van de verrichte onderzoeken concludeert de gemeente dat per milieuaspect geen onacceptabel negatief effect zal ontstaan. Dit geldt eveneens voor de cumulatie van milieueffecten. De toevoeging van 1 woning en de uitbreiding van het transportbedrijf is acceptabel. De beëindiging van een intensieve veehouderij leidt tot positieve milieueffecten.



## 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de afronding van de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de realisatieovereenkomst.

In de realisatieovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De kosten voor de diverse onderzoeken en het bestemmingsplan zijn door initiatiefnemer voldaan.





## 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 (bouw)vergunning. 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 (bouw)vergunning eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan redelijke 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 verbeelding en de regels zijn opgesteld naar de systematiek zoals deze voor het bestemmingsplan 'Ammerzoden' is gehanteerd (conform het handboek van de gemeente Maasdriel en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). 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 artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), voor zover deze relevant zijn 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); een aantal aspecten is binnen de bestemmingsomschrijving nader gedetailleerd
- *Bouwregels:*  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoerings- en situeringseisen de bebouwing binnen een 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:*  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (doorgaand burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de in het plan opgenomen gebruiksregels;

*Hoofdstuk 4: "Algemene regels"* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene gebruiksregels*  
In dit artikel worden gebruiksregels gegeven die gelden voor het gehele bestemmingsplan, zoals het verbod om vrijstaande bijgebouwen te bewonen;
- *Algemene afwijkingsregels*  
In deze bepaling zijn afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot zowel bouwen als gebruik. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning zijn nutsgebouwen toegestaan en kan worden afgeweken van de in het plan gegeven maatvoeringseisen met maximaal 10 %.  
Daarnaast kan van het plan worden afgeweken teneinde mantelzorgvoorzieningen, bed & breakfast en kinderdagverblijven toe te staan.
- *Algemene wijzigingsregels*  
Indien er sprake is van geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

- **Overige regels**

In dit artikel is beschreven dat voorzover wordt verwezen naar wettelijke regelingen, deze worden bedoeld zoals ze luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

*Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel”* 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 onderhavige 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 bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- **Slotregel:**

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

### 6.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

### *Bedrijf*

De bestemmingsregeling van deze bestemming is gebaseerd op de bestemming Bedrijf van het bestemmingsplan Ammerzoden dat op 1 maart 2012 is vastgesteld. Ten opzichte van dit nu nog geldende bestemmingsplan voorziet de regeling in de uitbreiding zoals die hiervoor in voornamelijk hoofdstuk 4 van de toelichting is beschreven. Deze uitbreiding betekent onder meer dat de gronden die in het bestemmingsplan Ammerzoden waren bestemd als Agrarisch-Agrarisch bedrijf nu zijn bestemd als Bedrijf. Het bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf is wegbestemd ten gunste van de uitbreiding van het bedrijf aan de Uilencotenweg 20.

Naast bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak en met inachtneming van het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de verbeelding, zijn drie bedrijfswoningen toegestaan. Deze bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

### *Groen*

De bestemming groen is gericht op de bescherming van de te realiseren landschappelijke inpassing aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Aan beide zijden wordt daarnaast de aan te leggen waterinfiltratievoorziening in de vorm van een wadi geregeld. Dit conform de modelvoorschriften van het waterschap. Daarnaast is uitsluitend aan de oostzijde een aanduiding opgenomen met een koppeling in de regels, ter borging van de aanleg en instandhouding van een afschermdende haag.

### *Wonen*

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor in het plangebied nieuw te bouwen woning.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hierbij dient tevens het toegestane bebouwingspercentage in acht te worden genomen. De maatvoering voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is opgenomen in de planregels. Vóór de woning mag een aan- of uitbouw worden gebouwd. Dit zal in de meeste gevallen een portiek of serre zijn maar bij de gekoppelde woningen kan dit ook een kleine aangebouwde berging zijn.

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 % van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag afwijken van het plan teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Uitgangspunt bij de regeling is de ondergeschiktheid aan de woonfunctie. De oppervlakten voor beroep en bedrijf aan huis zijn in het plan gemaximaliseerd.





## 7. INSPRAAK & OVERLEG

### 7.1. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

De ingediende inspraakreacties zijn van een gemeentelijke reactie voorzien. Verwezen wordt naar de beantwoording zoals is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

### 7.2. Overleg

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Van beide instanties is een reactie ontvangen.

#### Reactie provincie Gelderland

De provincie Gelderland geeft aan 2 opmerkingen te hebben op het plan:

1. De provincie adviseert in het bestemmingsplan te onderbouwen waarom in onderhavig geval 3 bedrijfswoningen toegestaan worden (inclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning).
2. Op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt een vrijstaande woning gebouwd. De provincie adviseert om in het bestemmingsplan de afweging volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen waarom deze nieuwe woning op deze locatie is voorzien.

#### Reactie gemeente

##### Ad 1

Daar in de bestaande situatie reeds 3 bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook positief bestemd. Het zou kapitaalvernietiging zijn om de voormalige agrarische bedrijfswoning te slopen, vooral ook omdat deze blijvend als bedrijfswoning dienst zal blijven doen. Het is aldus niet zo dat er een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht, maar het betreft alleen bestaande legale bedrijfswoningen. Gezien de hoge geluidsbelasting op de voormalige agrarische bedrijfswoning ten gevolge van de vrachtwagens die in de nieuwe situatie op eigen terrein langs de woning rijden, is het ook niet wenselijk om de woning om te zetten in een burgerwoning, maar deze als bedrijfswoning te blijven gebruiken. Bovendien zou dit in de toekomst de bedrijfsvoering van het transportbedrijf ernstig kunnen beperken.

## Ad 2

Het is niet correct dat ter plaatse van te slopen bebouwing een nieuwe woning wordt opgericht; hier staat reeds een bestaande woning. Er wordt wel een nieuwe woning gerealiseerd in de noordwestelijke punt van het plangebied. Dit betreft een burgerwoning.

De toelichting is aangevuld met de Ladder duurzame verstedelijking.

**Reactie waterschap Rivierenland**

Het waterschap Rivierenland geeft aan de volgende opmerkingen te hebben op het plan:

1. Het is onduidelijk of de beoogde wadi groot genoeg is om de benodigde 345 m<sup>3</sup> helemaal te bergen. Het waterschap verzoekt om een tekening en een berekening toe te voegen waaruit blijkt wat de afmetingen van de wadi zijn en hoeveel water in de wadi geborgen kan worden.
2. Onduidelijk is of de afvoercapaciteit van de bestaande C-watgangen toereikend is om het extra hemelwaterafvoer uit de wadi af te voeren. Het waterschap heeft geen profielgegevens beschikbaar over C-watgangen en eventuele duikers. Het waterschap verzoekt daarom via een berekening aan te tonen of de huidige afvoercapaciteit inclusief de nieuw aan te leggen benodigde duikers toereikend is. Indien de C-watgangen verruimd moeten worden dient aangetoond te worden dat de benodigde ruimte hiervoor beschikbaar is.
3. Er staat in de toelichting dat de toestemming van de particuliere grondeigenaar voor opwaardering van de bermstoot tot B-status nog verkregen dient te worden. Zolang niet bekend is of deze toestemming verleend wordt, zal het waterschap geen positief advies kunnen geven aangezien de waterafvoer zonder die toestemming niet gerealiseerd kan worden. Het waterschap verzoekt daarom een akkoordverklaring te laten ondertekenen door de betreffende eigenaar. Wellicht is er nog aanvullend extra ruimte nodig op grond van de particuliere eigenaar. Dit zal dan ook opgenomen moeten worden in de akkoordverklaring. Hierbij moet ook gedacht worden aan de beschermingszones aan weerszijden van 1,0 m breed aan weerszijden van de B-watgang.
4. De Hoge Heiligenweg is tevens peilgrens tussen het plangebied en de afvoerroute van het hemelwater uit het plangebied. De nieuwe duiker onder de Hoge Heiligenweg zal voorzien moeten worden van een drempel zodat het peilverschil gehandhaafd blijft.

### *Reactie gemeente*

#### Ad 1 t/m 3

De opmerkingen betreffen uitvoeringsaspecten. In deze fase van de planvorming is het echter nog niet noodzakelijk om de exacte uitwerking van de maatregelen beschikbaar te hebben.

Pas als exact duidelijk is waar de wadi gerealiseerd wordt, kan uiterekend worden of de afvoercapaciteit van de bestaande C-watgangen toereikend is om het extra hemelwater uit de wadi af te voeren. Er is, zoals ook al in de toelichting aangegeven, meer dan voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied om de benodigde berging in de vorm van een wadi te realiseren. E.e.a. is reeds uitvoerig met het waterschap overlegd bij de totstandkoming van het inrichtingsplan, zoals reeds is aangegeven door het waterschap (14 juli 2011, per mail, M. Platteeuw-van der Poel). Hierin is het volgende opgenomen:

“Wij accepteren uw berekening voor de wadi, maar we willen er toch enkele kanttekeningen bijplaatsen:

Volgens ons beleid moet bij berging in een wadi een bui van T=100 +10% opgevangen kunnen worden.

Qua inhoud voldoet de ontworpen wadi aan deze norm.

Bij een bui die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt, mag het water tot aan het maaiveld staan. Uw wadi heeft daarom nog enige overcapaciteit, nl. 20 centimeter.

Deze wadi moet binnen 24 uur weer geschikt zijn om weer een dergelijke bui op te kunnen vangen, vandaar dat een afvoermogelijkheid aanwezig moet zijn.”

De komende tijd zal dit nader uitgewerkt worden en zal de (eventueel) benodigde toestemming van eigenaren verkregen worden.

Punt 4 is ter informatie aan de toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van deze en andere planaanpassingen is opnieuw een aangepast voorontwerpplan voor vooroverleg aan het waterschap en de provincie voorgelegd. Verwezen wordt naar de beantwoording zoals is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

### **7.3. Zienswijzen**

Het bestemmingsplan is op 14 augustus 2014 voor een periode van zes weken in ontwerp ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.