



Bestemmingsplan

Buitengebied herziening 2014, Sellikstraat 10



NL.IMRO.0263.BP1103-VG01

11 december 2014

Buitengebied herziening 2014, Sellikstraat 10

Bestemmingsplan

RAPPORTNUMMER	32241.BP.T01 22092014
DATUM	DECEMBER 2014
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	DHR. W. HOOIJMANS
CONTACTPERSOON PLAN W	IR. M.W. VAN DER KAAIJ (06-48461485)
CONCEPT	OKTOBER 2013
CONCEPT ONTWERP	FEBRUARI 2014
ONTWERP	APRIL 2014
VASTGESTELD	11 DECEMBER 2014



GRAAF ANSFRIEDSTRAAT 5
5331 BC KERKDRIEL
WWW.PLANW.NU

TELEFOONNUMMER:
06-48461485

EMAIL:
INFO@PLANW.NU

Inhoud

.....	1
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Beleid	9
2.1 Nationaal beleid	9
2.1.1 Nota Ruimte	9
2.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	9
2.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Kansen voor de regio's Structuurvisie Gelderland 2005	10
2.2.2 Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland 11	
2.2.3 Ontwerp-omgevingsvisie	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 StructuurvisiePlus	12
2.3.2 Structuurvisie	12
2.4 Conclusie	13
3 Ruimtelijke structuur	14
3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden	14
3.2 Bebouwing en beeldkwaliteit	15
3.3 Duurzaam bouwen	16
3.4 Verkeer en parkeren	16
4 Actuele waarden	17
4.1 Flora en fauna	17
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	18
4.2.1 Archeologie	18
4.2.2 Cultuurhistorie	19
5 Waterhuishouding	20
6 Milieu	22
6.1 Bodem	22
6.2 Bedrijven en milieuzonering	22
6.3 Luchtkwaliteit	22

6.4	Geluid	23
6.5	Externe veiligheid	24
6.6	Spuitzone boomgaarden	24
7	Juridische regeling.....	29
7.1	Algemeen.....	29
7.2	Systematiek	29
7.2.1	Inleidende regels.....	29
7.2.2	Bestemmingsregels.....	29
7.2.3	Algemene regels.....	30
7.2.4	Overgangs- en slotregels	30
7.3	Specifiek.....	30
8	Economische uitvoerbaarheid.....	32
9	Inspraak en vooroverleg.....	33
9.1.1	Wettelijk vooroverleg	33
10	Bijlagen bij de toelichting	34
1.	Natuurbank Overijssel, 13 september 2013. Natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet Sellikstraat 10, Velddriel.....	34
2.	Verhoeven milieutechniek, 20 september 2013. Verkennend bodemonderzoek Sellikstraat 10 te Velddriel (B13.5326/Brfrpp-01/MV)	34
3.	Lycens/ BRO, 4 september 2013. Akoestisch onderzoek bouwplan Sellikstraat 10 te Veldriel, project 2013.0189	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wens van de eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Sellikstraat 10, kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie M, perceel 280 om zijn woning te slopen en te herbouwen op naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie M, percelen 280 en 281, vormt aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan. Om dit te kunnen bereiken dient een bouwvlak te worden toegekend. De woning op de huidige locatie zal worden gesaneerd. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de planologisch-juridische regeling tot sloop en herbouw.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwest kant van Velddriel en wordt aan de noord- oost- en zuidzijde zijden begrensd door het hoofdzakelijk agrarische (polder)landschap. Aan de noordzijde en zijde bestaat dit uit boomgaarden. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op een bestaand bebouwingslint van de Sellikstraat, dat bestaat uit burgerwoningen.

In het westen sluit de weg aan op de Provincialeweg, in het oosten op de Hamstraat.

Ten zuiden van het plangebied ligt op ca. 1 km afstand bedrijventerrein De Geerden.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie M, percelen 280 en 281, waar de bouw gerealiseerd zal worden, is momenteel in gebruik als grasland/ tuin.

Het huidige pand Sellikstraat 10 maakt onderdeel uit van een ensemble van langwerpige panden, die tussen ca. 1920 en 1980 zullen zijn gebouwd, aan één zijde van die straat. Deze panden zijn voorzien van zadeldaken, met de nokas haaks op de straat (het oudste pand uit ca. 1920 op nummer 4 is als uitzondering gedekt onder een mansardekap).

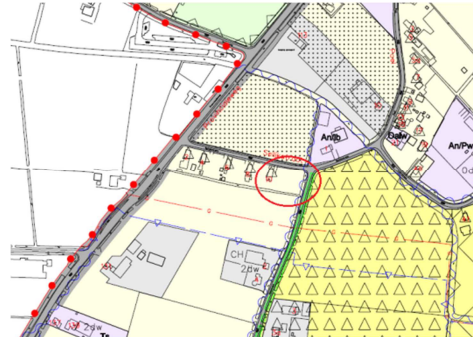


1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijks deel' (vastgesteld op 22 februari 2006) met uitwerking 'reparatieplan' (vastgesteld 26 januari 2012).

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 3) met de aanduiding 'burgerwoning' bij de bestaande woning. Burgerwoningen in het buitengebied vallen onder deze aanduiding, waarvoor in de regels van het bestemmingsplan een verbaal bouwperceel is opgenomen. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het buiten het verbale bouwperceel valt en een nieuwe woning betreft.

Figuur 1 Uitsnede "Buitengebied, binnendijs deel"



Om de planologische verplaatsing van de woning mogelijk te maken, dient aan de nieuwe locatie een bebouwingsmogelijkheid te worden toegekend en aan de bestaande locatie de mogelijkheid een woning te bouwen te worden verwijderd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in beide opgaven.

1.4 Leeswijzer

Ten eerste wordt in het tweede hoofdstuk het relevante ruimtelijke beleid besproken. In het derde hoofdstuk worden voor de beschrijving van het nieuwe plan de ontwerpuitgangspunten, het bouwprogramma en de ruimtelijke opzet en structuur, inclusief verkeerskundige situatie beschreven.

In het vierde, vijfde en zesde hoofdstuk worden de omgevingsaspecten besproken, daaronder begrepen de (invloed van het plan op de) omgevingswaarden, waterhuishoudkundige situatie en milieukundige situatie.

De hoofdstukken worden opgevolgd door een beknopte toelichting op de regels.

Tot slot worden in hoofdstuk 8 de economische haalbaarheid en in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd.

2 Beleid

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

In februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur, landschappelijke en historische) waarden;
- Borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de beleidslijnen van de Nota Ruimte.

2.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Aan de Nota Ruimte is een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid toegevoegd. Deze realisatieparagraaf heeft de status van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf geeft het kabinet aan hoe het de nationale belangen (de belangen waarvoor het rijk de verantwoordelijkheid neemt) wil verwezenlijken.

Daarbij wordt met name ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het rijk indien nationale belangen in het geding zijn. De Realisatieparagraaf geeft helderheid over de nationale belangen en daarmee ook over de vraag of over een ruimtelijk plan vooroverleg met het rijk noodzakelijk is.

In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal genomen:

- De nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Het voorgenomen initiatief ziet op het herbouwen van een woning. Dit past binnen het rijksbeleid en nationale belangen zijn niet in het geding.

2.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vastgesteld. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen voor Nederland voor de middellange termijn (tot 2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie hoofddoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Het voorgenomen initiatief past binnen de uitgangspunten van de ontwerp Structuurvisie en conflicteert niet met nationale belangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Kansen voor de regio's Structuurvisie Gelderland 2005

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid, zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt dan ook gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

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

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

Generiek beleid

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

Qua wonen wordt gestreefd naar een betere aansluiting van het aanbod van woningen en woonmilieus bij de heersende voorkeuren. Meer woningen voor ouderen en starters en meer centrumstedelijke en landelijke woonmilieus zijn dan noodzaak. Daarnaast moeten herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied versneld worden aangepakt.

Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

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

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. De locatie valt binnen het multifunctionele gebied.

Regiospecifiek beleid provincie

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan.

Deze zijn vooral gelegen in:

- Het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuin (gelegen tussen stedelijke kernen); de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- De landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, als- mede de open komgronden daartussen);

- De schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.

De Bommelerwaard is te beschouwen als waardevol landschap.

Conform het generieke beleid geldt een 'ja, mits' benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Voorliggend plan betreft geen toevoeging van extra bebouwing, immers er wordt een woning verplaatst.

2.2.2 Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

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

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

2.2.3 Ontwerp-omgevingsvisie

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening 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. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt en geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd. Doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Rivierenland

De provincie geeft per regio aan wat de opgaven voor die regio zijn. Rivierenland 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 naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de verordening en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en - programma's (Regionaal Programma Bedrijventerreinen en Kwalitatief WoonProgramma)?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?

3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

In dit geval is sprake van herbouw van een woning in bestaand stedelijk gebied. Er wordt geen woning toegevoegd. Er vinden geen uitbreidingen of andere wijzigingen plaats. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit past binnen de regels van de Ruimtelijke Verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004- 2015. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijke structuurbeeld van Velddriel opgenomen. In deze beelden is een aantal ontwikkelingen aangegeven, zoals de mogelijke uitbreiding van de kern.

Visie

Voor Velddriel geldt dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn binnen de voor het dorp typerende lintstructuur. Een verder aantasting van het reeds dichtbebouwde buitengebied moet worden voorkomen om een duidelijker onderscheid te maken tussen de dichter bebouwde kern Velddriel en het relatief meer open agrarische buitengebied.

Bouwlocaties

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven.

Een goede inpassing in de bestaande lintstructuren van Velddriel is een uitgangspunt. Gezien de waardevolle relatie van de Velddriel met het aangrenzende buitengebied, die zich met name aan de zuidzijde van de Voorstraat sterk manifesteert, is de ontwikkeling van deze locatie vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. In Velddriel kan derhalve alleen nog op de inbreidingslocaties gebouwd worden.

Het betreft hier de herbouw van een bestaande woning, waarbij geen beroep wordt gedaan op het woningbouwprogramma.

De StructuurvisiePlus is inmiddels vervangen door de Structuurvisie (2011), maar hier aangehaald omdat de Structuurvisie nauw aansluit op (het gedachtegoed van) de StructuurvisiePlus.

2.3.2 Structuurvisie

In de Structuurvisie (d.d. 20 oktober 2011) zijn wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden per dorpskern alleen algemene handvatten gegeven. Voor wat betreft de mogelijkheden nieuwe woningen te realiseren zijn de analyse en visie per dorpskern uit de StructuurvisiePlus uit 2004 en de zoekgebieden voor toekomstige woningbouw (de zogenoemde "rode contour") als uitgangspunt gehanteerd.

Het plangebied is niet aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' waar transformatie naar bebouwd gebied mogelijk is. Het plangebied is aangeduid als "bestaand(e) kern/ lint".

De linten zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau en worden gekenmerkt door een variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter.

Dit karakteristieke beeld dient behouden te blijven en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. In principe is alleen vervangende nieuwbouw in de linten toegestaan.

De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Ook hier dient rekening gehouden te worden met karakteristieke doorkijken naar het landschap, de aanwezigheid van monumenten en de structuur van het rivierenlandschap.

Het plan behelst uitsluitend verplaatsing van een bestaande woning binnen hetzelfde lint.

2.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de gewenste ontwikkelingen passen binnen zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

Het bouwplan is evenmin in strijd met een goede ruimtelijke ordening (voor een onderbouwing zie hoofdstuk 4, 5 en 6).

3.2 Bebouwing en beeldkwaliteit

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit in dit bestemmingsplan vormen een toets in het kader van de welstandsbeoordeling van het bouwplan als daar een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd.

Voor ontwikkelingsprojecten vindt de welstandstoetsing- en advisering plaats aan de hand van ofwel een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie, ofwel aan de criteria zoals die gelden voor het betreffende gebied. Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Maasdriel.

De planlocatie valt ten behoeve van de gebiedsgerichte beoordelingskaders uit de welstandsnota in de gebiedsindeling 'agrarisch landschap'. Het welstandsniveau dat voor deze gebiedszonering is vastgesteld is regulier welstandsgebied, welstandsniveau 3 (normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit).

Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid zijn het behoud van de open ruimte en de handhaving van het landschap. Het welstandsbeleid gaat voor het buitengebied primair uit van het behouden en waar nodig versterken van de cultuurhistorische identiteit door gebruik te maken van de aanwezige landschappelijke en historische structuren en elementen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het agrarische gebied dient de karakteristieke openheid van het buitengebied met de zelfstandigheid van de daarin gelegen dorpskernen gerespecteerd te worden.

Het bestemmingsplan is maatgevend ten aanzien van plaatsing, massa en vorm, met in achtneming van de welstandscriteria. Welstandsnota bepaalt de detaillering, kleur en materiaal:

Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen;

Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat, kunststof en/ of metalen beplatingmateriaal is niet toegestaan.

Bouwplan voldoet aan de welstandsnota:

- Karakter:
 - De woning heeft een landelijke villa-uitstraling.
 - De woning bestaat uit 1 lagen met een kap.
 - De goothoogte ligt op ca. 3 meter.

De oppervlakte van de woning bedraagt 111,75 m² en van het bijgebouw 75 m². De naastgelegen, te slopen, woning heeft een oppervlakte van ca. 130 m².

- Materialen:
 - De dakbedekking is een zwarte of roodbruine verglaasde keramische vlakke pan of OHVpan (opnieuw verbeterde Hollandse pan).
 - De opgaande wanden worden uitgevoerd in bronskleurige baksteen.
 - Kozijnen en onderzijde van de dak- en gootoverstekken worden in hout uitgevoerd en krijgen de kleur gebroken wit.

De welstandsnota is globaal ten aanzien van de verschijningsvorm in relatie tot de andere woningen aan de Sellikstraat. Hierdoor is een woning die qua verschijningsvorm weinig relatie heeft met die woningen vanuit welstandsbeleid mogelijk. Hierdoor en door de bestaande vergunningsvrije bouwwerken in de straat, is er reeds sprake van een onrustig straatbeeld. Dat betekent dat de hoofdmassa niet langwerpig hoeft te zijn met het oog op een samengesteld beeld.

De garage en de woning hebben evenwel een rechthoekige plattegrond, dus in de opzet wordt rekening gehouden met het overheersende stedenbouwkundige beeld.

De oriëntatie van de woning is op de Sellikstraat gericht. Het vlak voor bijgebouwen is aan de achterzijde geprojecteerd, waardoor de oriëntatie van de woning op de Sellikstraat wordt bevestigd.

Ook de inrit is geprojecteerd aan de Sellikstraat.

De afstand van de gevel van de woning tot aan de woning bedraagt 13 meter tot aan de Sellikstraat en 11 meter tot aan de Hamstraat. Hierdoor blijft een overzichtelijke verkeerssituatie gegarandeerd.

Aan de voorzijde (Sellikstraat) en zijde Hamstraat vormt een lage beukenhaag de erfafscheiding. Deze haag zal laag gehouden worden met het oog op de verkeersveiligheid. Aan de achterzijde zal een dichte beuken haag gerealiseerd worden, welke tevens dienst doet als windhaag (zie ook paragraaf 6.6).

3.3 Duurzaam bouwen

In het Bouwbesluit zijn bouwtechnische voorschriften opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Naast de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit waarin onder andere verplichte voorschriften gericht op energiezuinigheid zijn opgenomen, zijn er vele vrijwillige initiatieven op het gebied van duurzaam bouwen (DuBo). Duurzaam bouwen staat voor gezond en verantwoord bouwen dat tegelijk zorgt voor meer wooncomfort en lager energieverbruik.

In het Milieubeleidsplan 2008-2011 van de gemeente Maasdriel wordt beschreven dat duurzaam bouwen niet langer optioneel is, maar een vanzelfsprekend onderdeel van het proces van het maken van een bouwplan dient te zijn. Door in een vroegtijdig stadium aandacht aan `DuBo` te geven kan met vrijwel gelijkblijvende inspanningen een hogere kwaliteit behaald worden.

3.4 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een woning op naastgelegen perceel aan de Sellikstraat mogelijk. Dit levert geen andere verkeerssituatie op.

Het plangebied wordt ontsloten op de Sellikstraat.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren (gemeentelijke parkeernorm: minimaal 2 parkeerplaatsen) geschiedt op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Flora- en faunawet (Ffw) niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, de grondwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.

Plangebied

Aangezien er op de locatie Sellikstraat ong. ingrepen (sloop en nieuwbouw) uitgevoerd worden zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten denkbaar. Om die reden is een natuurwaardenonderzoek¹ uitgevoerd, waarvan het rapport is bijgevoegd in de bijlage.

Tijdens vier bezoeken in de periode juni-september 2013 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten. Tevens is onderzocht of het onderzoeksgebied een functioneel onderdeel van een beschermd leefgebied van soorten elders vormt.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat vermoedelijk ieder voorjaar er Spreeuwen broeden onder de dakpannen van de te slopen woning. Dit is een soort waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Activiteiten die leiden tot het verstoren van bezette nesten of het verwonden of doden van jonge vogels (zoals het verwijderen van de bestaande woning en het opgaande groen) dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden.

Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele faunasoorten voor die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot het beschadigen, vernielen, verwonden en/of doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling.

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied vastgesteld die vermeld staan in tabel 2 en 3 van de Ff-wet. Uit specifiek onderzoek naar vleermuizen is naar voren gekomen dat het onderzoeksgebied geen essentieel onderdeel uit maakt van het functionele leefgebied van vleermuizen.

De voorgenomen activiteit heeft ook geen negatief effect op functioneel leefgebied van vleermuizen buiten het plangebied. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit vormt de Ff-wet geen belemmering. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied ligt niet in of direct tegen de EHS, Natura 2000 gebied of een beschermd natuurmonument. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het onderzoeksgebied.

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het N2000-gebied of de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de ruimtelijke verordening Gelderland of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet staan de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

In de gemeentelijke archeologische beleidsnota (vastgesteld 18 april 2013) is nader inzicht gegeven in de archeologische waarden/ trefkans binnen de gemeente, en dus ook ter plaatse van het plangebied. Bij de nota hoort een archeologische waardenkaart. Deze kaart dient gebruikt te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een locatie moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als bij een project de ondergrond wordt verstoord.

Op de gemeentelijke beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven voor het projectgebied weergegeven met een (zeer) hoge indicatieve waarde (stroomgordels/ oeverwallen).

¹ Natuurbank Overijssel, 13 september 2013. Natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet Sellikstraat 10, Velddriel

Op de planlocatie vinden als gevolg van dit plan graafwerkzaamheden plaats. Bij de nieuwbouw zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord. De vrijstellingsnormen voor archeologisch onderzoek zijn 30 cm en 1000 m². De vrijstellingsgrens moet zo begrepen worden dat een verstoring dieper moet gaan dan 30 cm én een oppervlakte moet bestrijken van minstens 1.000 m² vooraleer een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Ten aanzien van het verstoringsoppervlakte voor het grondwerk ten behoeve van de woning bedraagt dit 111,75 m² en t.b.v. het bijgebouw 75 m². Het maaiveld wordt opgehoogd tot 50 cm. boven het aangelegen Sellikstraat.

De bestrating geeft totaal ca. 200 m² verstoringsoppervlakte boven op het bebouwd oppervlak, echter hiervoor hoeft de grond niet te worden geroerd.

Vanwege de sloop van de bestaande woning vindt nog eens ca 130 m² aan verstoring plaats. Het betreft een fundering op staal. Als de bouw gesloopt wordt dan wordt enkel ter plaatse van de fundering de grond geroerd. Waar de vloer wordt verwijderd komt het oude maaiveld boven. De grond wordt geëgaliseerd en ingericht tot tuin met gras e.d.

De totale verstoringsoppervlakte blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrenzen.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het huidige pand Sellikstraat 10 is geen gemeentelijk monument of rijksmonument en het bevindt zich ook niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het huidige pand maakt onderdeel uit van een ensemble van langwerpige panden, die tussen ca. 1920 en 1980 zullen zijn gebouwd, aan één zijde van die straat. Deze panden zijn voorzien van zadeldaken, met de nokas haaks op de straat (het oudste pand uit ca. 1920 op nummer 4 is als uitzondering gedekt onder een mansardekap.).

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het slopen van het huidige pand, een als burgerwoning in gebruik zijnde pand dat als type te kenschetsen valt als een kortgevelboerderij. Het is van een zeer eenvoudige architectuur en in de loop van de jaren sterk verbouwd. Het is niet aannemelijk, dat aan het pand alsnog een beschermde status zou moeten toegekend.

De nieuwe woning zal worden opgetrokken in baksteen en gedekt met donkere keramische dakpannen, conform het huidige pand. Hiermee kan worden ingestemd, omdat dit het ensemble van het rijtje woningen niet zal doorbreken.

Vanwege de locatie van de nieuwbouw woning, op de hoek van de Sellikstraat en de Hamstraat in een open agrarisch gebied, is vanuit cultuurhistorisch oogpunt het volgende advies te geven:

- Bij voorkeur behoud van het langwerpige aspect van de plattegrond.
- Met betrekking tot de gevraagde buffer tegen de wind, in de vorm van een hoge beukenhaag als afscherming van de achtergevel, kan opgemerkt worden dat een beukenhaag, zoals gepland in lage vorm bij het pand, meer de voorkeur verdient. Dit omdat een hoge coniferenhaag in cultuurhistorisch opzicht niet past in deze omgeving, en een beukenhaag van oudsher wel.

5 Waterhuishouding

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Het Waterschap Rivierenland streeft naar 100% afkoppelen van nieuw verhard oppervlak. Voor het landelijke gebied hanteert het waterschap echter een vrijstelling voor 1.500 m² toename van verhard oppervlak. Voor het meerdere moet gecompenseerd worden door middel van waterberging.

Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 1500 m², moeten door de aanvrager voorzieningen getroffen worden om de landelijk afvoer te realiseren door middel van:

het creëren van extra retentie op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van oppervlaktewater, en/of;

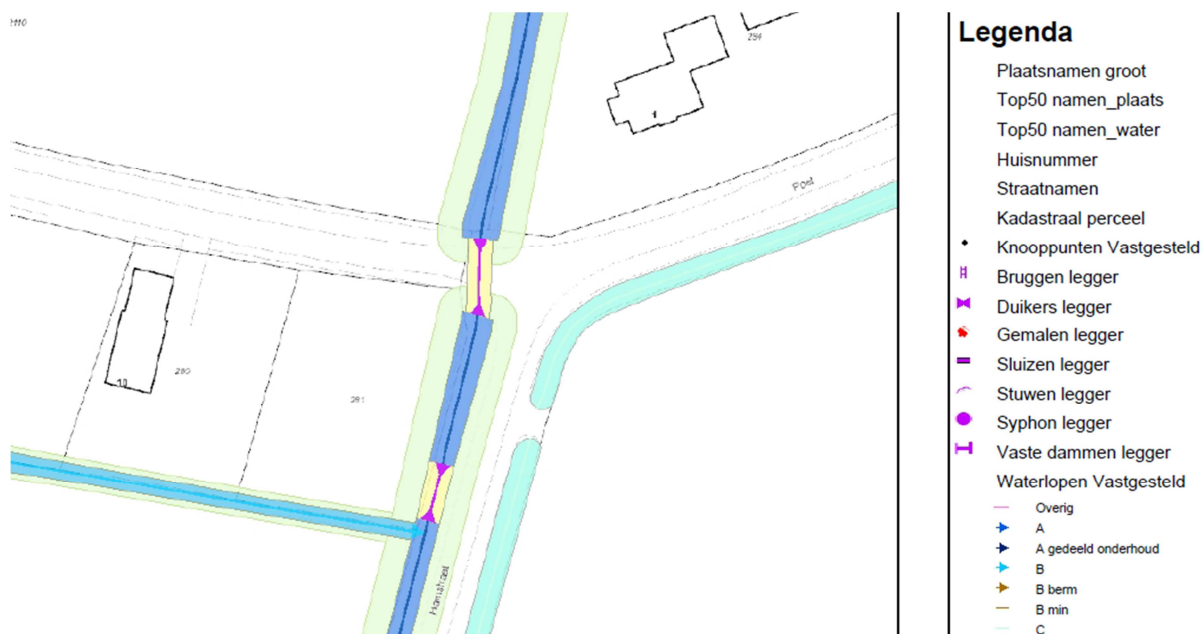
1. het creëren van extra retentie in de watergang waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de watergang, en/of;
2. het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilvak en aangesloten op bestaande A of B-watergangen.

Compensatie kan zowel plaatsvinden in nieuw water als in bestaand water.

Om bij een maatgevende bui de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden, wordt de vuistregel van een te realiseren compensatie van 436 m³ per ha verhard oppervlak gehanteerd (gebaseerd op T=10+10%).

Plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een A-watergang, waarbij de beschermingszone van de A-watergang in het plangebied is gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich een B-watergang, die voor de helft in het plangebied is gelegen.



Hydrologisch neutraal bouwen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' uitgevoerd moeten worden. Hemelwater, dat valt op daken en verhardingen, mogen niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak groter dan 1500 m² (landelijke gebied) is compensatie aan water vereist. De toename aan verharding bedraagt 250 m². Daarmee is voor dit plan geen compensatie aan water vereist.

Riolering/waterkwaliteit

Conform de Leidraad Riolerings en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar het oppervlaktewater.

Er zal een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd, zodat in de toekomst op een nog te realiseren gescheiden rioolstelsel aangesloten kan worden.

Uit waterkwaliteitsoverwegingen zijn uitlopende (bouw)materialen (zinken dakgoten en loodslabben) niet gewenst.

Overleg Waterschap Rivierenland

De gemeente heeft het Waterschap om advies gevraagd. Het Waterschap heeft aanbevelingen gedaan met betrekking tot de inhoud van de toelichting, welke zijn verwerkt.

6 Milieu

6.1 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangevoerd moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming.

Ter plaatse van het plangebied Sellikstraat ong. is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd voor de locatie, waarvan het rapport is bijgevoegd in de bijlage.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten wordt de hypothese verworpen aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn vastgesteld.

In de teeltlaag zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met bestrijdingsmiddelen.

De verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nieuwbouwlocatie gelegen aan de Sellikstraat in voldoende mate vastgesteld.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de (bedrijfs)woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Op korte afstand van de planlocatie is een niet-agrarische bedrijf toegelaten op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit betreft een aannemersbedrijf aan de Sellikstraat 1 en heeft milieucategorie 2. De in de VNG-brochure aanbevolen afstanden geldt in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de voorziene woning. Aan de richtafstanden voor bedrijven uit deze categorie (op grond van bovengenoemde VNG-publicatie) wordt voldaan. De grootste afstand (geluid) bedraagt 30 m. Het bouwvlak van de geprojecteerde woning is op deze afstand afgestemd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

6.3 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van

² Verhoeven milieutechniek, 20 september 2013. Verkennend bodemonderzoek Sellikstraat 10 te Velddriel (B13.5326/Brfrpp-01/MV)

grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 3.000 woningen. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-beteknende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

Voor de ontwikkeling dient dus aannemelijk te worden gemaakt dat deze NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. In dit bestemmingsplan wordt enkel de verplaatsing van een woning mogelijk gemaakt, waarmee het plan per saldo niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verplaatsing van de woning.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

6.4 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Er is sprake van het verplaatsen van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (woning), in de richting van een weg (die geen onderdeel van een woonerf vormt of een 30 km-weg is).

Ten aanzien van wegverkeer is de planlocatie gelegen binnen de geluidzone van de N831 en Sellikstraat. De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Een woning is een geluidsgevoelig object waarop de Wgh van toepassing is.

De geluidsbelastingen op de gevels door wegverkeerslawaaï dienen dan ook inzichtelijk gemaakt te worden. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde nieuwbouw van de woning aan de Sellikstraat.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N831 en de Sellikstraat met de hoge prognose voor de verkeersintensiteit (worst case) gelijk of lager is dan de

voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Derhalve legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan.

De resultaten zijn terug te vinden in de bijlage (Lycens/ BRO, 4 september 2013. Akoestisch onderzoek bouwplan Sellikstraat 10 te Veldriel, project 2013.0189).

De gecumuleerde geluidsbelasting is in het onderzoek van Lycens niet berekend. Uit een sommatie van de berekende geluidsniveaus blijkt, dat de gecumuleerde geluidsbelasting boven de voorkeurgrenswaarde van 48 dB ligt, namelijk op 51 dB. Dit geeft voor de Wet geluidhinder geen belemmering om de woning te realiseren.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.5 Externe veiligheid

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

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

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (de Circulaire) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Naar verwachting wordt begin 2014 de Circulaire vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt).

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

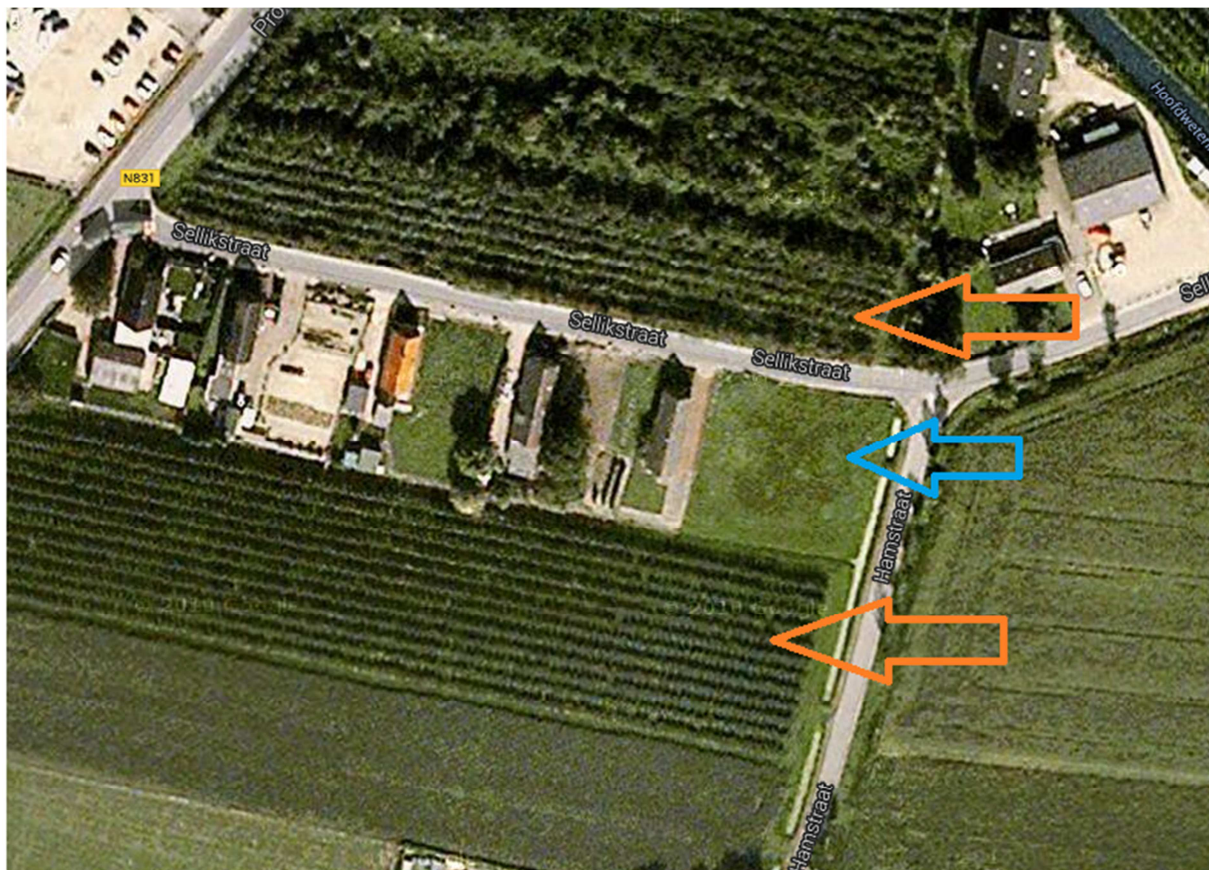
- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

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

6.6 Spuitzone boomgaarden

Op de percelen aangeduid met oranje pijlen staan fruitbomen. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag ter plaatse deze agrarische activiteit worden uitgeoefend.



Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk tussen de voornoemde percelen met oranje pijlen en is weergegeven met een blauwe pijl. In het bestemmingsplan is een groenzone (beukenhaag) gereserveerd tussen de geplande woningbouw en de zuidelijk gelegen percelen met de fruitbomen.

Algemene uitgangspunten met betrekking tot de afstand tot boomgaarden

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen⁴.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen⁵.

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

De woning is het spuitzone gevoelige object. Hetgeen door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is daarbij bepalend. Bij het beoordelen van de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermende middelen wordt gekeken naar de gezondheid van mensen en de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het is redelijk daarbij uit te gaan van de woning en niet van de tuin.

De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is een indicatieve afstand. Dat wil zeggen dat er omstandigheden zijn waarin hiervan kan worden afgeweken. Voor de gemeente bestaat er een onderzoeksplicht naar de te hanteren afstand in de specifieke situatie. Hiervoor worden navolgend de volgende stappen doorlopen en onderbouwd:

⁴ ABRS 22 juli 2009, zaaknummer 200806481/1/R2

⁵ ABRvS 23 september 2009 (zaaknr. 200900570/1/R2), ABRvS 31 maart 2010 (zaaknr. 200904633/1/R2) en ABRvS 18 mei 2011 (zaaknr. 201001510/1/R). Zie tevens noot van Vogelesang-Stoute in Milieu en Recht (2011/174)

1. de uitgangspunten voor de bronzijde;
2. de nieuwe planologische situatie;
3. effectbepaling plansituatie;
4. afstandbepaling.

1. De uitgangspunten voor de bronzijde

De verwaaiing van spuitvloeistof (drift) bepaalt de aan te houden afstand tot woningen. Drift is onder meer afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de spuittechnieken die door de teler worden toegepast, de rijsnelheid, een kale boom of een volle bladsituatie van de (fruit)bomen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de windrichting.

Uitgegaan wordt van de worstcase benadering vanuit de bronzijde, met inachtneming van de regels waaraan de fruitteler moet voldoen.

De situatie van de (fruit)bomen ten opzichte van de geplande nieuwbouw

De boomgaard aan de *noordzijde* (met bomen van meer dan 3 meter hoog) wordt in de bestaande situatie reeds afgeschermd met een brede houtwal welke, weliswaar niet bladhoudend in de winter, en planologisch niet vastgelegd, de feitelijke afstand tot de percelen met de beoogde woningbouw vergroot. De afstand van de boomgaard tot aan het bouwvlak voor de woning (kortste afstand tot verblijfsruimte) bedraagt zeker 25 meter.

De meest voorkomende windrichting in de periode 2002-2012 in de regio Maasdriel blijkt de zuidwestelijke⁸ te zijn. Vanwege de noordelijke ligging van percelen met fruitbomen ten opzichte van de geplande woningbouw is het niet mogelijk dat de spuitnevel over de woonpercelen waait.

De laatste rij fruitbomen met een hoogte tot 3 meter hoog op het perceel aan de *zuidzijde* staan op een afstand van ca 3 meter uit de kant van de sloot welke de grens vormt tussen beide percelen.

Met voorliggende bestemmingsplan is een bladhoudend windhaag geprojecteerd tussen deze percelen aan de zuidzijde van de woning. De bladhoudende windhaag is planologisch geregeld met een bestemming Groen.

De meest voorkomende windrichting in de periode 2002-2012 in de regio Maasdriel blijkt de zuidwestelijke te zijn. Vanwege de zuidelijke ligging van percelen met fruitbomen ten opzichte van de geplande woningbouw is het mogelijk dat de spuitnevel gedeeltelijk over de woonpercelen waait.

Welk gewasbeschermingsmiddel

De boomgaard aan de noordzijde betreft hoogstamfruit en wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Het perceel kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie M, perceel 2110 is volgens het kadastraal bericht in eigendom van de heer van Heijningen, overleden in 2003. Uit gesprek met omwonenden is gebleken dat zeker sinds het overlijden het perceel niet in gebruik is als fruitboomgaard. Het perceel is vrijwel onbegaanbaar geworden en wordt beschikbaar gesteld als terrein om te jagen op wild. Aangenomen kan worden dat hier al lange tijd geen gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet.

Niet bekend is welke middelen de agrariër aan de zuidzijde gebruikt bij het spuiten van de bomen. Om die reden is in de specifieke situatie van de Sellikstraat uitgegaan van de gewasbeschermingsmiddelen die in de fruitteelt het meest worden gebruikt. Dit zijn zowel onkruidbestrijdingsmiddelen (herbiciden), schimmelbestrijdingsmiddelen (fungiciden) als insectenbestrijdingsmiddelen (insecticiden).

Ook relevant is wanneer deze middelen gebruikt mogen worden: gedurende een seizoen of gedurende het hele jaar. Captan is een middel dat gedurende het gehele jaar mag worden gebruikt (op zowel volblad fruitbomen als op kale fruitbomen) en het meest toxisch is. In onderhavige specifieke situatie wordt bij het bepalen van de afstand om die reden verder uitgegaan van het 'worst case' middel Captan.

Spuittechniek

Er zijn al woningen gesitueerd op korte afstand van het perceel van de teler. De nieuw te bouwen woning (bouwvlak) bevindt zich op grotere afstand van zowel een zuidelijk als noordelijk gelegen telerspercelen.

Dit betekent dat de fruitteler rekening moet houden met de aanwezigheid van deze woningen.

⁸ Bron: www.knmi.nl

Dat de fruitteler rekening moet houden met de bestaande woningen is uitgangspunt van de Wet milieubeheer (art. 1.1a). Art. 1.1.a, Lid 1 geeft aan dat eenieder voldoende zorg voor het milieu in acht neemt. De Wet milieubeheer is gericht op het beschermen van het (fysieke) milieu.

De teler zal moeten zorgen voor het vereiste beschermingsniveau bij aanwezige woningen. Dit door handelingen niet te doen of voldoende maatregelen te treffen (art. 1.1a, lid 2).

Het Activiteitenbesluit gaat in op de zorgplicht van fruitteeltbedrijven. Deze zorgplicht regelt dat bedrijven rekening moeten houden met de milieukwaliteit bij gevoelige functies, waaronder woningen.

1. Art. 2.1 van het Activiteitenbesluit ten aanzien van milieu: grondwater, oppervlakte water, luchtverontreiniging etc.

2. Artikel 3.83 van het Activiteitenbesluit (betreft gebruik van veldspuitapparatuur).

Op grond van de Wet milieubeheer (art. 8.11.3) moeten voorschriften zijn gebaseerd op het toepassen van de Best Beschikbare Technieken (BBT). Het Activiteitenbesluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer, waarin BBT als uitgangspunt geldt.

Op grond van het Activiteitenbesluit bepaalt derhalve dat een standaarduitrusting is vereist.

Regels bij toepassing van middelen gewasbescherming

Bij het gebruik van gewasbeschermende middelen rekening moeten worden gehouden met de aanwezige watergang. Conform de voorschriften voor het telen van gewassen in de open lucht en de bescherming van oppervlaktewater zijn in het Activiteitenbesluit en -regeling⁹ regels opgenomen. Bij toepassing van middelen voor gewasbescherming dient worden voorkomen dat drift leidt tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Daartoe is spuiten alleen toegestaan buiten de 14 meter van oppervlaktewater¹⁰, mits gebruik wordt gemaakt van overkapte beddenspuit of van veldspuitapparatuur die aan de volgende eisen voldoet: driftarme spuitkoppen, toepassing van kantdoppen, spuitdophoogte boven het gewas maximaal 50 cm en registratie spuitdruk met drukregistratievoorziening.

Als gevolg van de aanwezigheid van de A-watergang en het gebruiken van een standaard driftarme spuitmachine geldt een minimale afstand van 14 meter tussen eerstelijns bomen en de A-watergang voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen de fruitkwekerij danwel gelden ter bescherming van het oppervlaktewater vergaande driftreducerende maatregelen.

2. de nieuwe planologische situatie

Bij het bepalen van de afstand tussen woning en boomgaard, dient te worden gekeken naar wat het bestemmingsplan in juridische zin toelaat. Indien het bestemmingsvlak fruitbomen tot aan de perceelsgrens van de boomgaard mogelijk maakt, dan dient te worden gemeten vanaf de perceelsgrens.¹⁵ De geldende bestemming van het naastgelegen perceel laat fruitbomenteelt toe tot op de perceelsgrens. Om die reden dient dan ook te worden gemeten vanaf de perceelsgrens van de fruitteler.

Beide boomgaarden hebben een agrarische bestemming. In onderhavig bestemmingsplan heeft het perceel met de beoogde woning de bestemming 'Wonen' met aan de zuidzijde een strook met de bestemming 'Groen'. De woning dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Bewoning van bijgebouwen is niet toegelaten. De afstand vanaf het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' tot aan het agrarische bestemmingsvlak bedraagt 17 meter tot aan het agrarisch perceel aan de zuidzijde en 23 meter tot aan het agrarisch perceel aan de noordzijde.

3. effectbepaling plansituatie

In een uitspraak van de ABRS 7 december 2011, 201102611/1t1/r2 wordt gesteld dat een algemeen onderzoek van Wageningen Universiteit niet zonder aanvullend onderzoek op de betreffende locatie kan worden toegepast. Of te wel er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd voor deze specifieke situatie. Hiervoor zijn de uitgangspunten aan de bronzijde voor de specifieke situatie onderbouwd onder 1, nogmaals:

⁹ Artikel 3.78 tot en met 3.88 van § 3.5.3. van het Activiteitenbesluit en in artikel 3.79 en 3.91 van § 3.5.2 van de Activiteitenregeling

¹⁰ Het betreft hier de regels omtrent de spuitvrije zone. Niet van toepassing zijn de regels voor de teeltvrije zone. De watergang staat namelijk een deel van het jaar droog (is grond tot uitsluiting voor teeltvrije zone).

¹⁵ ABRS 24 juli 2002, 200103400/1

Boomgaard noordzijde: feitelijk hobbymatig gebruik aangetoond met behulp van kadastraal eigendom en locatiebezoek. Bovendien is de overheersende windrichting in een andere richting dan het woonperceel.

Boomgaard zuidzijde:

- soort open teelt: fruit
- hoogte bomen: tot 3 meter
- spuittype: standaard spuit (zorgplicht Activiteitenbesluit)
- giftigheid gebruikte stof: Captan

Dit maakt dat de in het onderzoek genoemde afstanden representatief zijn voor onderhavige situatie.

Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden met name liggen bij opname van stoffen door de huid (dermaal risico). Voor het middel Captan wordt het dermale blootstellingseindpunt (100%) overschreden bij bespuiting op fruitbomen zonder blad op een afstand van 20 m tot de laatste bomenrij. Hierbij wordt uitgegaan van bespuiting met een standaard dwarsstroomspruit op een boomhoogte van 0-3 m.

Bij het gebruik van een dwarsstroomspruit met driftbeperkende venturi spleetdoppen is het dermale blootstellingseindpunt 76% en wordt het dermale blootstellingspunt (=100) niet overschreden.

Bij een windhaag om de bomen vindt er bij beide hoogten in het geheel geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt plaats. Het dient dan wel te gaan om een in de winter bladhoudende groen haag. Uit het onderzoek blijkt dat in een situatie met een in de winter bladhoudende windhaag vanaf een afstand van 10 m tot de laatste bomenrij helemaal geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt plaatsvindt.

4. afstandbepaling

Kijkend naar wat de teler mag (zie onder 1. 'de uitgangspunten voor de bronzijde') wordt, zonder bladhoudende windhaag, reeds voldaan aan de afstand bij telers met bomen tot 3 meter hoog, namelijk 20 meter. Dit is namelijk de afstand van de laatste bomenrij tot aan het bouwvlak voor de woning. *De agrariër wordt niet (verder) beperkt in zijn bedrijfsvoering door de ontwikkeling.*

Met een windhaag is het mogelijk de afstand verder te verkleinen. De bestemming Wonen ligt op een afstand van 10 meter vanaf de laatste bomenrij. Vanwege de hoofdzakelijk zuidwestelijke windrichting heeft een dichte, in de winter bladhoudende haag aan de zuidzijde het meeste effect op het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De feitelijke afstand van de nieuwe woning tot de fruitbomen aan de zuidzijde bedraagt 20 meter en aan de noordzijde 25 meter tot aan het bouwvlak. De feitelijke afstand van de fruitbomen aan de zuidzijde bedraagt 10 meter tot de bestemming Wonen. Planologisch gezien is fruitteelt mogelijk tot de perceelsgrens, op een afstand van respectievelijk 17 meter en 23 meter van het bouwvlak.

De boomgaard aan de noordzijde is niet in gebruik en gewasbeschermingsmiddelen worden al zeker 11 jaar niet gebruikt. De overheersende windrichting gaat niet over het woonperceel. Een verder onderzoek naar de afstandsbeoordeling tot dit perceel is daarom niet onderbouwd.

Ter bescherming van het oppervlaktewater en het woon- en leefklimaat van bestaande omliggende woningen gelden vergaande driftreducerende maatregelen voor perceel aan de zuidzijde.

Brongegevens die zijn gehanteerd voor de boomgaard aan de zuidzijde (voor verantwoording zie onder 1):

- er geldt geen teeltvrije zone
- soort open teelt: fruit
- hoogte bomen: tot 3 meter
- spuittype: worst case scenario is standaard spuit (zorgplicht Activiteitenbesluit)
- giftigheid gebruikte stof: worst case scenario Captan

Uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten aan de bronzijde (worst case) geldt dat zonder bladhoudende windhaag reeds voldaan wordt aan de afstand bij telers met bomen tot 3 meter hoog, namelijk 20 meter tot aan het bouwvlak voor de woning. De bestemming Wonen ligt op een afstand van 10 meter vanaf de laatste rij bomen.

Hiervan kan en mag gebruik worden gemaakt van het onderzoek van Wageningen Universiteit, nu is aangetoond dat de gehanteerde uitgangspunten representatief zijn.

Het treffen van aanvullende maatregelen is niet nodig.

Initiatiefnemer wenst desondanks een windhaag te realiseren, waartoe een bestemming Groen in het bestemmingsplan is opgenomen.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht vanaf 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

7.2.1 Inleidende regels

Begrippen:

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Voor de hoogte van gebouwen en bouwwerken geldt als peil het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse na bouwrijp maken (verhoging van het terrein). Indien een gebouw direct grenst aan een weg (bij het oprichten van een gebouw in de perceelsgrens) geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

7.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat twee bestemmingen (Wonen en Groen).

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

7.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Het bevoegd gezag kan in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

7.3 Specifiek

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven.

Inhoudelijk is vervolgens zo veel aangesloten bij de huidige regels in het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van artikel 3.4.9 in dat bestemmingsplan kan bij een woning worden afgeweken van het toegelaten totale oppervlak aan bijgebouwen tot 75 m² voor het onderbrengen van materialen voor het bewerken van gronden. Gezien de ruime formulering kan hieronder worden verstaan het gebruik als bijgebouw bij een woning, nu daar doorgaans ook sprake is van het bergen van tuinmateriaal en –machines. Gezien het grote bouwperceel is bovendien voorstelbaar dat de reguliere oppervlakte van 50 m² onvoldoende ruim is. Nu evenmin onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden (voorwaarde in artikel 3.4.9 onder a) kan rechtstreeks medewerking worden verleend aan een totale oppervlakte bijgebouwen van 75 m².

De goot- en bouwhoogtes van de woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de regels vastgelegd. De locatie van de woning met bijgebouwen is aangeduid op de verbeelding en wordt gereguleerd met een bouwvlak. Dit is gedaan omdat het vanuit het ruimtelijke beeld wenselijk is dat de woning voorop het perceel wordt gebouwd. Maar ook dat voldoende afstand vanaf het aan de overkant van de weg gelegen bedrijf wordt aangehouden (vanwege de milieuhinder).

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen, namelijk 'Groen' en 'Wonen'. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Wonen

Aansluiting is gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs gebied. Volgens de systematiek van dat bestemmingsplan zou een woning worden bestemd als 'Agrarisch gebied' met

een verbale aanduiding 'burgerwoning'. Conform de huidige wettelijk bepaalde RO-standaarden is daarom gekozen voor de bestemming 'Wonen'.

Groen

De gronden met de bestemming groen zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen en watervoorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

De toegestane bouwhoogte staat in de regels vermeld.

Binnen de bestemming zal een winter bladhoudende windhaag worden gerealiseerd.

8 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het initiatief. De kosten voor realisatie van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten. Daarin is ook het verhaal van kosten geregeld, die de gemeente moet maken vanwege de bouwplannen van de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten is immers anderszins verzekerd (zie ook artikel 6.12, lid 2 onder a Wro).

Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

9 Inspraak en vooroverleg

9.1.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het verplichte vooroverleg is kennisgeving gedaan aan de provincie Gelderland en waterschap Rivierenland inzake de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Deze instanties hebben te kennen gegeven te kunnen instemmen met het plan.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn/ haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

10 Bijlagen bij de toelichting

1. **Natuurbank Overijssel, 13 september 2013. Natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet Sellikstraat 10, Velddriel**
2. **Verhoeven milieutechniek, 20 september 2013. Verkennend bodemonderzoek Sellikstraat 10 te Velddriel (B13.5326/Brfrpp-01/MV)**
3. **Lycens/ BRO, 4 september 2013. Akoestisch onderzoek bouwplan Sellikstraat 10 te Veldriel, project 2013.0189**

